



Plan

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN BEEKZICHT GEMEENTE ZUNDERT

Maart 2012



ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Toelichting, behorende bij het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Beekzicht" van de gemeente Zundert

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zundert

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.
Barendrecht

Barendrecht, Maart 2012

Statusnummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	november 2009 december 2009 juli 2010
02	conceptontwerp Voor vooroverleg	Augustus 2010
03	Ontwerp voor zienswijzen	December 2010
	na zienswijzen	Juli 2011 November 2011
04	Vastgesteld Raad	1 maart 2012

INHOUDSOPGAVE

H 1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	7
H 2	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Ontwikkelingen	11
2.2.1	Ardo B.V.	11
2.2.2	Herstructurering	12
2.2.3	Nieuwe uitbreiding	13
2.2.4	Ontsluitingsweg	16
2.2.5	Landschapsontwikkeling	17
H 3	BELEIDSKADERS	19
3.1	Europees beleid	19
3.1.1	Natuurbeleid	19
3.2	Rijksbeleid	19
3.2.1	Nota ruimte	19
3.2.2	AMvB Ruimte	21
3.2.3	Natuurbeleid	21
3.3	Provinciaal beleid	23
3.3.1	Interimstructuurvisie ruimtelijke ordening	23
3.3.2	Verordening Ruimte Noord-Brabant	24
3.3.3	Groene Schakels	27
3.3.4	Provinciaal uitwerkingsplan landelijke regio Zundert e.o.	28
3.3.5	Beleidsbrief Bedrijventerreinen	29
3.4	Gemeentelijk beleid	30
3.4.1	StructuurvisiePlus	30
3.4.2	Nota Economisch Beleid	30
3.4.3	Structuurvisie Industrieweg	31
3.4.4	Uitgiftecriteria	32
3.5	Waterbeleid	32
H 4	OMGEVINGSASPECTEN	35
4.1	Milieuzonering	35
4.2	Watertoets	38
4.3	Bodem	41
4.4	Luchtkwaliteit	42
4.5	Akoestiek	43
4.6	Externe veiligheid	44
4.6.1	Algemeen	44

4.6.2	Vaarwegen, spoorwegen en autowegen	46
4.6.3	Buisleidingen	47
4.6.4	Verantwoording groepsrisico	47
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	47
4.7.1	Cultuurhistorie	47
4.7.2	Archeologisch onderzoek	47
4.8	Geurhinder	49
4.9	Flora en fauna	49
4.10	Verkeer	51
4.11	Besluit milieueffectrapportage	53
H 5	JURIDISCHE ASPECTEN	55
5.1	Keuze van bestemmingen	55
H 6	UITVOERBAARHEID	57
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
6.1.1	Afweging inspraakverordening	57
6.1.2	Vooroverleg	58
6.1.3	Zienswijze	61
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	61
H 7	BIJLAGEN	63

H 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Binnen de gemeente Zundert is de vraag naar ruimte op bedrijventerreinen erg groot. De bestaande bedrijventerreinen bieden geen mogelijkheden om bedrijfskavels uit te kunnen geven waardoor het niet mogelijk is om in deze behoefte te voorzien. Zundert heeft de ambitie om een vitale gemeente te blijven. Voorkomen moet worden dat de economische ontwikkeling in de gemeente stagneert. De gemeente Zundert heeft daarom het plan opgevat om het bedrijventerrein Beekzicht (voorheen Industrieweg genaamd) uit te breiden.

De provincie Noord-Brabant geeft in haar Verordening Ruimte het plangebied "Beekzicht" weer als zoekgebied voor verstedelijking. In opdracht van de gemeente Zundert is in 2009 een Structuurvisie opgesteld voor het bedrijventerrein Industrieweg. Ten behoeve van deze Structuurvisie is onderzocht wat de marktvraag naar bedrijfspanden is en wat de gebiedskenmerken zijn. Op basis hiervan is een visie geformuleerd. Uit deze visie blijkt dat het wenselijk is het bestaande bedrijventerrein Beekzicht uit te breiden in zuidwestelijke richting.

Op basis van de "Structuurvisie bedrijventerrein Industrieweg" wil de gemeente Zundert de herontwikkeling en uitbreiding van het bedrijventerrein in exploitatie brengen. Om het nieuwe deel van het bedrijventerrein te kunnen exploiteren is een bestemmingsplan voor het gebied noodzakelijk. Ook voor het huidige bedrijventerrein is op basis van de uit de Wet ruimtelijke ordening volgende termijnen herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Ook dienen de voorgenomen herstructureringen van het bestaande terrein te worden geaccommodeerd.

In juni 2010 is het bestemmingsplan "Ardo B.V." vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft vooral tot doel de uitbreiding van het bedrijf mogelijk te maken. Gezien de geografische ligging en functionele overeenkomsten met het bestaande en toekomstige bedrijventerrein, is ook het plangebied van Ardo B.V. opgenomen in dit bestemmingsplan. De ruimtelijke regeling zoals dat in het bestemmingsplan Ardo B.V. was opgesteld, wordt integraal binnen dit bestemmingsplan overgenomen. De regels zijn redactioneel wel aangepast in het kader van de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voorliggend bestemmingsplan beoogt de exploitatie juridisch-planologisch mogelijk te maken en een bestemmingsplan op te stellen conform de huidige wetgeving en standaarden voor het huidige terrein en de uitbreiding. Er is voor gekozen het bestaande bedrijventerrein Industrieweg, de locatie Ardo B.V. en het nieuwe bedrijventerrein, dat hieraan aansluit, "Beekzicht" te noemen.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidwestelijke zijde van de kern Zundert. Het betreft het bestaande bedrijventerrein "Industrieweg I" en de beoogde locatie voor de uitbreiding van het bedrijventerrein, tezamen "Beekzicht" genoemd.



Figuur 1. Plangebied in relatie tot de kern Zundert. Bron: Google Earth (bewerkt).



Figuur 2. Globale begrenzing plangebied. Bron: Citydisk (bewerkt).

In Figuur 2 is de globale begrenzing van het plangebied aangegeven. De Aa of Weerijis vormt de plangrens aan de oostzijde. Aan de andere zijden van het plangebied vormen kavelgrenzen, wegen of woonbestemmingen de plangrens. Het in juni 2010 vastgestelde bestemmingsplan "Ardo B.V." is door middel van een rode omkadering aangeduid.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voorliggend bestemmingsplan herzielt (delen van) twee bestemmingsplannen:

Vigerende bestemmingsplannen				
Naam	Raad	GS	Kroon	RvS
Bebouwde kom Zundert/Wernhout	20-2-1997	9-10-1997	24-1-2000	-
Buitengebied Zundert 1997	23-7-1998	8-2-2000	-	5-12-2001

Het huidige bedrijventerrein valt volledig binnen het bestemmingsplan "Bebouwde kom Zundert/Wernhout". Op de verbeelding die bij dit bestemmingsplan hoort heeft het terrein de bestemming "Bedrijfsdoeleinden D". Dit bestemmingsplan maakte het mogelijk 70% van de bestemming te bebouwen met gebouwen met een maximale

hoogte van 7 meter. Op één locatie is "volumineuze detailhandel" toegestaan. Deze locatie is in Figuur 3 rood omcirkeld.



Figuur 3. Uitsnede vigerend bestemmingsplan, de locatie volumineuze detailhandel is rood omcirkeld.

Het nieuw geplande deel van het bedrijventerrein valt in het bestemmingsplan "Buitengebied Zundert 1997".

1.4 Leeswijzer

Het analoge bestemmingsplan bestaat uit regels en de los bijgevoegde verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting met bijlagen. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding waarvandaan de regels en toelichting oproepbaar zijn. Het tweede hoofdstuk van deze toelichting beschrijft de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving ervan. Ook komt de gewenste ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied aan de orde.

Hoofdstuk drie beschrijft het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat van toepassing is op het plangebied en de directe omgeving. Ook wordt in dit hoofdstuk specifiek op waterbeleid ingegaan. In hoofdstuk vier zijn de verschillende omgevingsaspecten, zoals lucht, geluid en archeologie, beschreven. De onderzoeksgegevens en de beleidsoverwegingen komen hierin aan bod.

In hoofdstuk vijf worden de bestemmingen die weergegeven zijn op de digitale en analoge verbeelding toegelicht. Hoofdstuk zes gaat in op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

H 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Bebouwing

De omgeving van het plangebied kent een gemengd karakter, te weten: bedrijvigheid, woningbouw en buitengebied. Het bestaande terrein heeft een omvang van 6,5 ha bruto. Op het terrein zijn een tweetal grote bedrijven (Ardo B.V. vervaardigt vriesverse groenten en fruit; CLTV boomkwekerij en detailhandel voor onder andere tuinbouw en veehouderij) en een aantal kleinere bedrijven gevestigd. Ook staat het leegstaande distributiecentrum van Dirk van der Broek binnen het plangebied. Alle drie de grote bedrijfsgebouwen hebben een omvang van meer dan > 5.000 m². Met name de grootschaligere bedrijven zorgen ervoor dat het terrein een belangrijke werkgelegenheidsfunctie in de gemeente vervult.

De bebouwing op het terrein bestaat uit enkele grote loodsen en fabriekshallen met overwegend gesloten gevelwanden met een platte afdekking. De materialisering bestaat voor het merendeel uit industriële gevelbekleding in diverse tinten en baksteen. De grote loodsen op het bedrijventerrein bepalen het beeld van het terrein. Daarnaast staan een aantal bedrijfspanden in de omgeving van de Industrieweg leeg en hebben een matige beeldkwaliteit.

Aan de westzijde van het plangebied zijn woningen gesitueerd. Deze woningen zijn gelegen aan het historische lint dat Zundert met Wernhout verbindt. Deze woningen worden via de Wernhoutseweg ontsloten. De woningen zijn met diepe achtertuinen naar het nieuw te ontwikkeling bedrijventerrein gelegen.

De ligging van deze woningen nabij het plangebied heeft invloed op het type bedrijvigheid dat hier gevestigd mag gaan worden. Ten aanzien hiervan is het zaak dat de toekomstige bedrijvigheid een goed woon- en leefklimaat niet zal verstoren (zie paragraaf 4.5.1).

Wegenstructuur

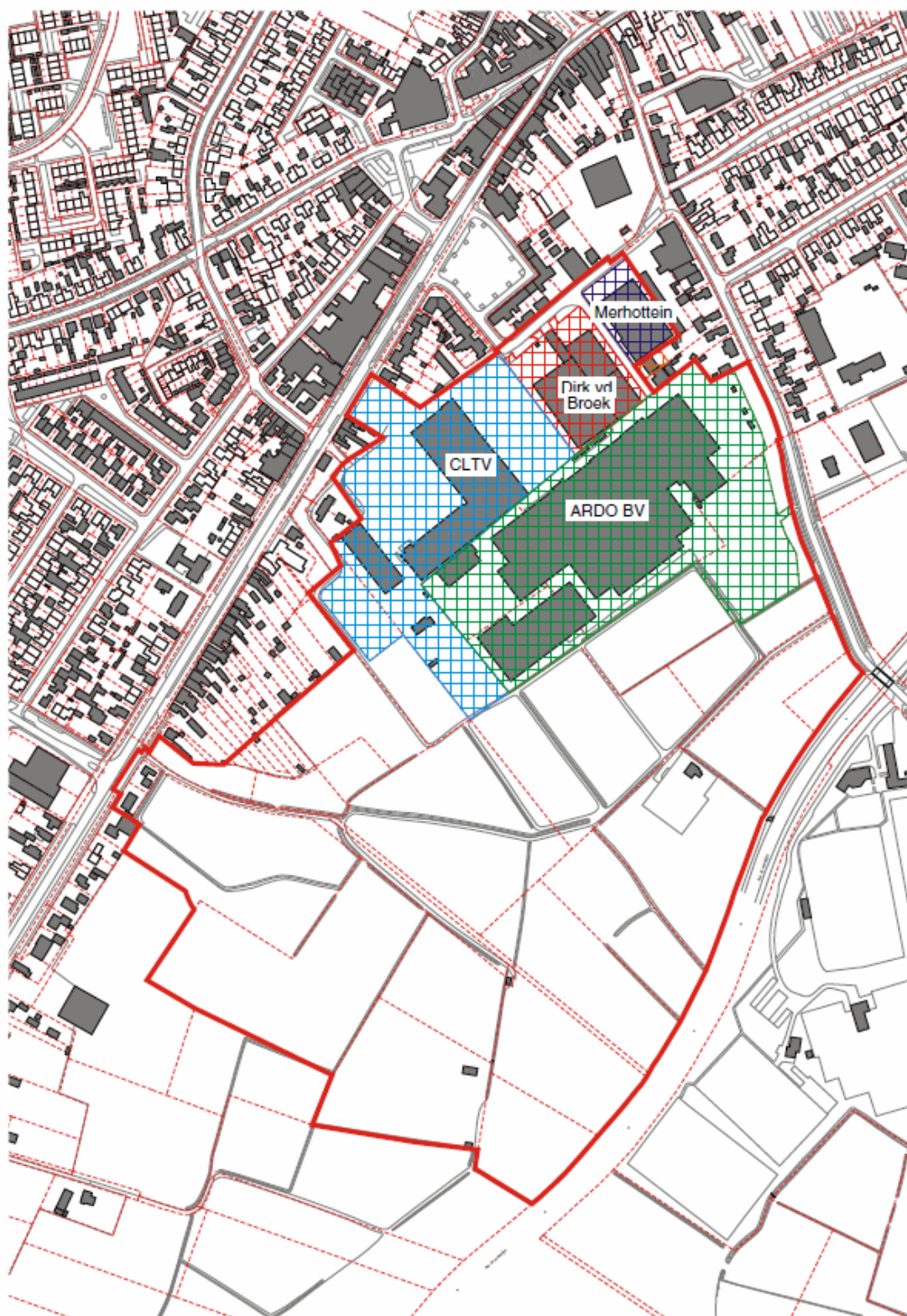
Alle bedrijven zijn rechtstreeks ontsloten via de Molenstraat, de Industrieweg of de Wildertsedijk. De activiteiten van met name de drie grote spelers brengen veel verkeersbewegingen (hoofdzakelijk vrachtverkeer) met zich mee. De ontsluiting van dit vrachtverkeer gebeurt via het Oranjeplein en Molenstraat of via de Wildertsedijk. Het verkeer met bestemming/uit de richting Breda of A16 is gedwongen om door de kern van Zundert of via landwegen haar bestemming te bereiken. De huidige verkeersstructuur en de ontsluiting van vrachtverkeer leiden tot zowel verkeersoverlast als verkeersonveilige situaties.

Groen- en waterstructuur

Op het bestaande terrein liggen de erfgronden van de meeste bedrijven tot aan de openbare weg, waardoor de openbare ruimte op het terrein nihil is en zich daarmee slechts beperkt tot de openbare weg. Aan de oostzijde van het plangebied is in het agrarisch landschap de beek Aa of Weerijds gelegen. De Aa of Weerijds en een omliggend gebied van minimaal 50 meter breed behoren tot de Ecologische Verbindingszones. Dit betekent dat dit gebied gevrijwaard dient te blijven van bebouwing.



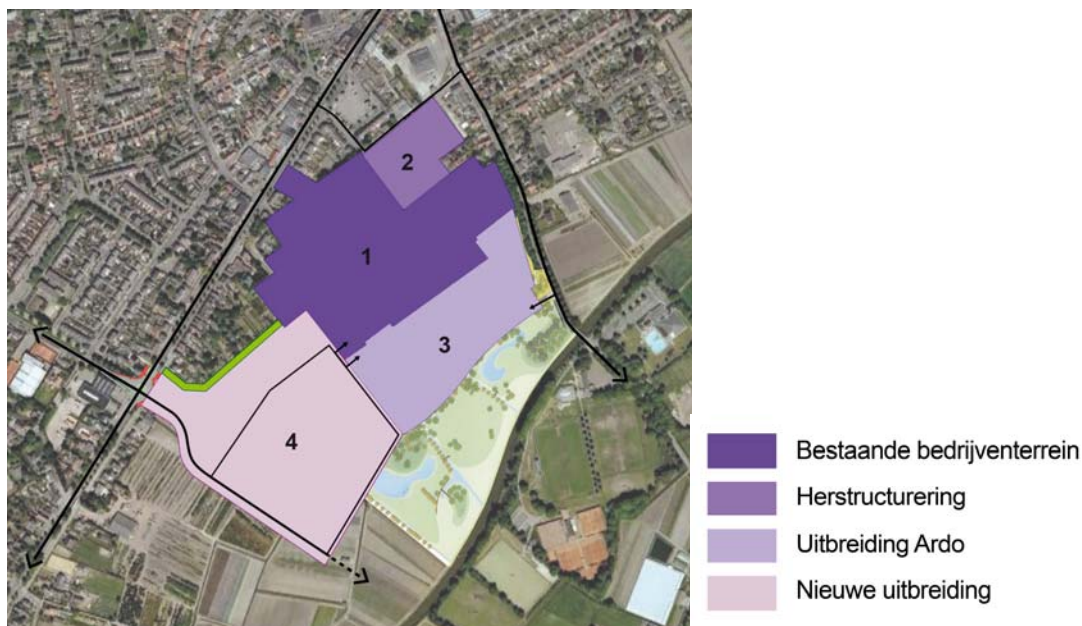
Figuur 4. Overgang bedrijventerrein naar landelijk gebied. Bron: Wissing.



Figuur 5. Bestaande situatie met geprojecteerd plangebied.

2.2 Ontwikkelingen

In het plangebied spelen verschillende ontwikkelingen. Als eerste de uitbreiding van Ardo. Het bedrijf Ardo B.V. heeft al aangrenzende gronden aangekocht en er is inmiddels een vastgesteld bestemmingsplan. Ten tweede het haalbaarheidsonderzoek herstructurering rondom de Industriegeweg en de nieuwe uitbreiding ten zuiden van de bestaande bedrijven. Tot slot wordt een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd voor de ontsluiting van de nieuwe bedrijfsperven en ter verbetering van de ontsluiting van de bestaande bedrijven als Ardo B.V. en CLTV (Coöperatieve Land- en Tuinbouwvereniging "Zundert & Omstreken"). Om een goede overgang te creëren naar het buitengebied en de Aa of Weerij wordt de zone tussen het bedrijventerrein en de beek bestemd voor natuurontwikkeling. Door de uitbreiding en herstructurering van het bedrijventerrein worden het bestaande en nieuw te ontwikkelen deel ruimtelijk en functioneel één.



Figuur 6. Deelgebieden.

2.2.1 Ardo B.V.

Ardo B.V. is voornemens om vanuit het oogpunt van een verantwoorde, ook economisch duurzame en efficiënte bedrijfsvoering, de huidige bedrijfsactiviteiten in Zundert te vernieuwen en uit te breiden. De activiteiten vinden plaats op het huidige bedrijfsterrein, maar ook op het terrein direct ten zuiden van het huidige fabrieksterrein (ten westen van de Wildertsedijk en ten noorden van de beek de Aa of Weerij). In de nieuwe situatie zullen de bedrijfsperven van Ardo B.V. ongeveer 51.000 m² van het totale plangebied (circa 75.000 m²) beslaan. De vernieuwing en uitbreiding hebben hoofdzakelijk betrekking op:

- Het realiseren van een vrieshuis (maximaal 6.500 m²) met een maximale goothoogte van 30 meter en een maximale bouwhoogte van 35 meter. Momenteel bedraagt de opslagcapaciteit bij Ardo B.V. circa 6.000 ton diepvriesgroenten. In de top van het seizoen bedraagt de voorraad circa 25.000 ton. De voorraad welke niet bij Ardo B.V. opgeslagen kan worden, wordt getransporteerd naar externe vrieshuizen. Door de bouw van een groter vrieshuis op eigen terrein zullen er circa 1.500 transporten per jaar (heen en weer) minder nodig zijn. Zowel voor het verkeer als voor het milieu in zijn algemeenheid (minder uitlaatgassen / CO² uitstoot) zal het nieuwe vrieshuis een verbetering zijn;
- Overige bebouwingen, waaronder een expeditieruimte en een moderne waterzuivering met een maximale bouwhoogte van 17 meter. Voor het vrieshuis en overige bebouwingen (o.a. waterzuiveringsinstallatie) is in onderhavig bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein BT-2' opgenomen met de daarbij behorende regels. Het bedrijfsterrein van Ardo B.V. zal, voor zover dat nog niet is gebeurd, worden verhard en onder meer worden gebruikt voor buitenopslag, laden, lossen, ontsluiting en parkeren. Rondom het terrein wordt een hekwerk van maximaal 2 meter hoog geplaatst. Om een overgang van de bestemming 'Natuur' naar de bestemming 'Bedrijventerrein' te creëren is de bestemming 'Groen' opgenomen. Binnen deze bestemming is het mogelijk een kantoor te realiseren met een maximale bouwhoogte van 17 meter in een groene setting.

- Het bouwvlak is zo gesitueerd dat er een goede overgang plaatsvindt vanaf de Wildertsedijk en de natuurbestemming in het zuidelijk gedeelte richting het bedrijfsgebied in het noordelijk deel;
- In het kader van Rood-met-groenkoppeling is een landschapsinrichtingsplan opgesteld. In het verlengde van het voorgaande geldt dat het plangebied, waarin momenteel een boomkwekerij is gesitueerd, gedeeltelijk is gelegen op een overgang van het bestaande bedrijventerrein en het agrarische landschap. Om een 'zachte' overgang te creëren wordt Ardo B.V. landschappelijk ingepast, onder meer door de huidige verouderde waterzuivering (die is gelegen nabij de EVZ) te slopen. Op de plaats waar nu nog de waterzuivering staat, zullen ingevolge dit bestemmingsplan groenvoorzieningen en (compenserende) retentie komen. De nieuwe waterzuivering zal op grotere afstand dan thans het geval is van de Aa of Weerij worden gebouwd. Het landschapsinrichtingsplan is als bijlage aan dit bestemmingsplan gevoegd.



Figuur 7. Situatietekening Ardo B.V. incl. landschapontwikkeling. Bron: Urban Jazz.

2.2.2 Herstructurering

Bij mogelijke toekomstige verplaatsing van bedrijven wordt de mogelijkheid gecreëerd om een ander type bedrijvigheid op deze plekken te faciliteren. Hiermee wordt de kwaliteit op het bestaande terrein gewaarborgd en wordt ook hier voorzien in een duurzame bedrijventerreinontwikkeling. Gezien de ligging van het bestaande terrein zijn deze plekken interessant voor de huisvesting van kleinschaligere bedrijvigheid, beter passend bij de woonomgeving (milieucategorie 2 bedrijven).

Masterplan Herstructurering

In november 2010 is door DHV en Urban Jazz het Masterplan Herstructurering Beekzicht afgerond. Dit plan betreft een haalbaarheidsonderzoek (functioneel, stedenbouwkundig en financieel) naar mogelijke vormen van herstructurering/revitalisering van het noordelijke deel van bedrijventerrein Industrieweg. Uit het haalbaarheidsonderzoek zijn drie mogelijke scenario's ontstaan die echter vanuit financieel oogpunt onhaalbaar blijken te zijn. Mede gelet op de huidige grondposities en de huidige vraagprijzen van opstallen is in alle drie scenario's de financiële haalbaarheid niet aan te tonen. Ook de lichtste vorm, namelijk opknappen van de openbare ruimte en herbenutten van de huidige opstallen leidt tot een financiële onhaalbaarheid. In dit bestemmingsplan is derhalve geen rekening gehouden met functiewijzigingen in het zoekgebied herstructurering.

Wijzigingsbevoegdheid CLTV-terrein

In de huidige situatie loopt het bedrijfsperceel van CLTV door tot aan de Molenstraat en wordt gebruikt voor de ontsluiting van het terrein. Na de realisatie van de nieuwe ontsluitingsweg kan dit deel van het terrein mogelijk worden ingevuld met wonen. Op deze manier wordt het bebouwingslint aan de Molenstraat stedenbouwkundig afgerond. Op deze manier wordt de het bebouwingslint aan de Molenstraat afgemaakt. De volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden liggen ten grondslag aan de op te nemen wijzigingsbevoegdheid:

- maximaal 6 woningen;
- alle woningen moeten worden gebouwd achter de voorgevelrooilijn gelijk aan de huidige rooilijn zoals die aanwezig is bij de woning aan Molenstraat 151;
- differentiatie in uitstraling bv. in gevels/kappen e.d. zoals dat elders aan de Molenstraat en Wernhoutseweg gebruikelijk is;
- differentiatie in typen: grondgebonden woningbouw met bijvoorbeeld tweegeschakelde woningen. Gestapelde woningen zijn niet toegestaan;
- maximaal twee lagen en kap; maximale goot- en nokhoogte 6,5 c.q. 9,5 meter;
- parkeren op eigen terrein op lossen (niet ten koste van parkeerplaatsen op openbare weg);
- huidige openbare weg (= parkeerstrook) zoveel mogelijk respecteren c.q. terugbrengen.

2.2.3 Nieuwe uitbreiding

De ligging van het bedrijventerrein wordt gedragen door enerzijds het historische lint aan de Wernhoutseweg en anderzijds het beekdal. Deze twee hoofdstructuren zijn de belangrijkste kaders voor de verdere planvorming van de uitbreiding van het bedrijventerrein. De uitbreiding van het bedrijventerrein gaat uit van een uitbreiding ten zuiden van de Wernhoutseweg. De omvang van dit gebied bedraagt circa 7,7 ha bruto (incl. ontsluitingsweg), waarvan ca. 5,9 ha. netto uitgeefbaar terrein. Het gebied wordt ontsloten door een interne verkeerslus die aansluit op de gebiedsontsluitingsweg en de nieuwe randen vormen van het bedrijventerrein.



Figuur 8. Verkavelingstekening uitbreiding Beekzicht. Bron: Wissing.

Type bedrijf

In het westelijke deel van het uitbreidingsgebied (grenzend aan woningbouw) wordt een gebied van circa 70 meter vanaf de perceelsgrenzen van de woningen voor kleinschalige bedrijvigheid met milieucategorie 2 gereserveerd. De interne ontsluitingsweg is zo gesitueerd dat de maximale kaveldiepte van de bedrijfspercelen 60 meter bedraagt afgestemd op het gewenste type bedrijf. Naast het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat is het bovendien vanuit ruimtelijk oogpunt noodzakelijk dat er een groene scheiding met de woonpercelen wordt gerealiseerd. Daarom is aangrenzend aan de woonpercelen een groene buffer opgenomen van 10 meter. Deze zone dient als achterontsluiting van de betreffende woningen en zal een groene inrichting krijgen. In het oostelijk deel van de uitbreiding wordt ruimte geboden aan grootschaligere bedrijven met milieucategorie 3.1. De interne ontsluitingsstructuur maakt een flexibele kavelindeling mogelijk waar ruimte is voor grote kavels van maximaal 5.000 m².

Rooilijn

Om de landschappelijke overgang tussen het bedrijventerrein en het omliggende waardevolle landschap verder te benadrukken, is ervoor gekozen om in de representatieve zone de rooilijn van de bedrijfsgebouwen te leggen op 12,5 meter van de erfrens. Dit gebied is uitsluitend bestemd voor parkeren en groen op eigen terrein. Door de rooilijn van de bedrijfsgebouwen hier terug te leggen wordt het wegprofiel ruimtelijk vergroot en zorgen de voorterreinen van de bedrijven voor een geleidelijke overgang naar het openbare gebied. Langs de overige ontsluiting is gekozen voor een minimale rooilijn van 5 meter.

Bouwhoogte

Voor het bepalen van de bouwhoogte op de locatie is een belangenafweging gemaakt tussen een hogere bouwhoogte in het kader van intensief ruimtegebruik en een passende bouwhoogte in relatie tot de omgeving. Voor het gedeelte van het bedrijventerrein, grenzend aan de bestaande woningen, is gekozen voor een gevarieerde bouwhoogte. Hierbij geldt dat een lagere bouwhoogte van 8 meter wordt aangehouden voor het nieuw te ontwikkelen gedeelte van het bedrijventerrein, waardoor de bouwhoogte aansluit op de bouwhoogte van de omgeving. Voor het bestaande gedeelte van het bedrijventerrein, dat grenst aan het woongebied, wordt een bouwhoogte aangehouden van 11,5 meter. Hiermee zijn de vergunde gebouwen op het betreffende bedrijfsperceel veiliggesteld en zijn er nog mogelijkheden om hoger te bouwen. In het gebied wat verder gelegen van de woningbouw wordt gekozen voor een hogere bouwhoogte met een maximum van 15 en 17 meter die bedrijven meer bebouwingsmogelijkheden geven. Uitzondering hierop vormt het vrieshuis van Ardo B.V. met een maximale bouwhoogte van 35 meter. In de bestemming BT-1 is in een zone van 5 meter achter de rooilijn opgenomen langs de interne ontsluiting en de beekdalzone. Om hier een goede overgang te maken tussen de bouwhoogte van 8 meter en 15 meter en de landschappelijke inpassing langs de beekdalzone geldt hier een lagere bouwhoogte. In deze zone is de bouwhoogte tenminste voor 50% van de gevallengte van het gebouw kleiner of gelijk aan 12 meter.

Accent

Het bedrijventerrein is een zichtlocatie vanaf de Wernhoutseweg en de Molenstraat. De kavel aan het kruispunt van de Wernhoutseweg en de nieuwe ontsluitingsweg vormt de entree van het bedrijventerrein. Met het stedenbouwkundig accent op de kruisingen van de Wernhoutseweg en de nieuwe ontsluitingsweg wordt de entreefunctie van het bedrijventerrein gemarkeerd en de ruimtelijke structuur versterkt. Voor het accent geldt dat het gebouw voor een belangrijk deel in de vastgestelde rooilijn gebouwd dient te worden.

Bebouwingspercentage

In het kader van duurzaamheid wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijk bebouwingspercentage op de kavels. Het bebouwingspercentage dat in de plantekening is aangegeven regelt in globale zin de open ruimte die tussen de gebouwen beschikbaar blijft voor groen, opslag, verkeersruimte op eigenterrein en parkeergelegenheid. Voor het plangebied geldt een bebouwingspercentage van maximaal 85%.

Verkeer en parkeren

Vanaf de gebiedsontsluitingsweg zijn twee mogelijkheden om het bedrijventerrein op te rijden door middel van de interne ontsluitingsweg, waardoor het verkeer zich vanaf de hoofdtoegangsweg kan verspreiden. De interne ontsluiting heeft een snelheidsregime van maximaal 30 km/h. Hiervoor is gekozen omdat alle percelen direct aansluiten op deze wegenstructuur en daardoor veel verkeersbewegingen plaatsvinden tussen de weg en de percelen. Door het instellen van een beperkte snelheid is de kans op conflicten dan ook kleiner. In tegenstelling tot reguliere 30km/h wegen, zoals die in woonwijken worden ingericht, is op Beekzicht gekozen voor een breder wegprofiel van 7 meter. Hiervoor is gekozen zodat het (vracht)verkeer elkaar op een veilige wijze kan passeren

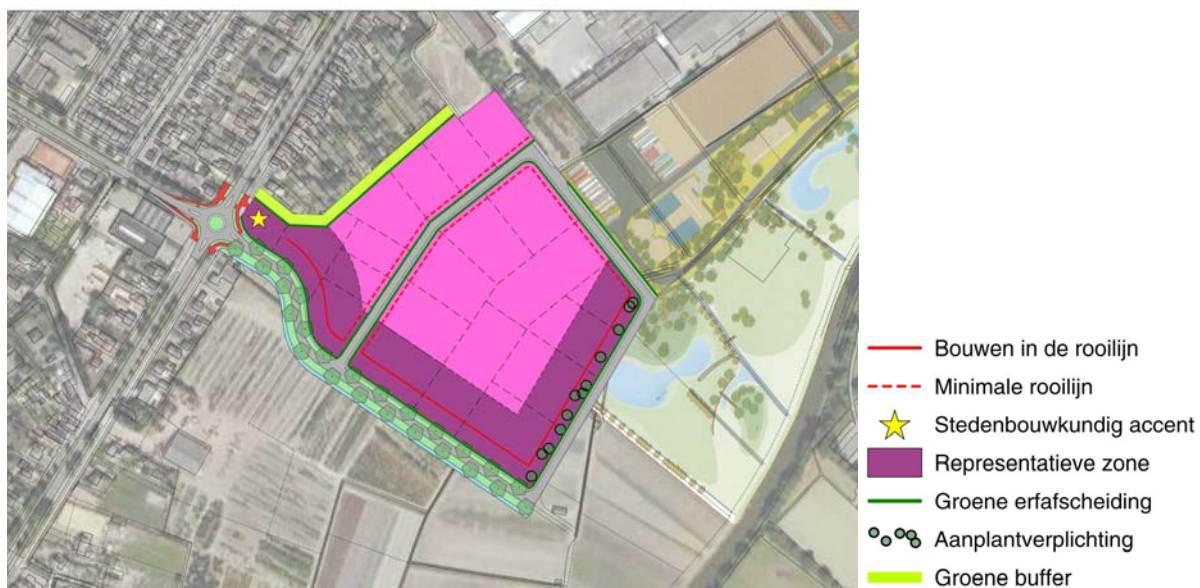
Het parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden. Voor de parkeernormen en beleidsregels over parkeren op privéterreinen wordt verwezen naar ASVV. De volgende richtlijnen moeten worden aangehouden:

- Personenauto's kunnen parkeren op het voorterrein die wordt omzoomd met groene hagen. Een profiel van 12,5 meter biedt voldoende ruimte voor haaksparkeren en ontsluitingsweg en een haag. Grotere aantallen (personeel) en vrachtwagens dienen achter de voorgevel geparkeerd te worden. Ook moet het eigen terrein geschikt zijn voor het keren van vrachtverkeer.

Diagram illustrating the cross-section of a road with a median. The total width is 12m. The height of the road surface is 8m. The median is marked with 'erfgrens' (property line) and 'min 5.00'. The distance from the median to the road edge is 7.00m (rb). The distance from the median to the pedestrian is 2.40m (vp). The total width of the road is 9.40m. The minimum clearance from the median to the road edge is 5.00m (min 5.00).

Beeldkwaliteit

15



Figuur 10. Stedenbouwkundige randvoorwaarden. Bron: Wissing.

2.2.4 Ontsluitingsweg

Aan de zuidrand van het bedrijventerrein wordt een ontsluitingsweg (zie figuur 11) aangelegd die aansluit op het kruispunt Wernhoutseweg en de Leeuwerikstraat. De ontsluitingsweg zal de nieuwe bedrijfspcelen ontsluiten maar ook het achterliggende bestaande deel van het bedrijventerrein in de toekomst beter gaan ontsluiten. Daarnaast geeft de nieuwe ontsluitingsweg een definitieve begrenzing aan het bedrijventerrein.



Figuur 11. Ontsluitingsstructuur. Bron: Wissing.

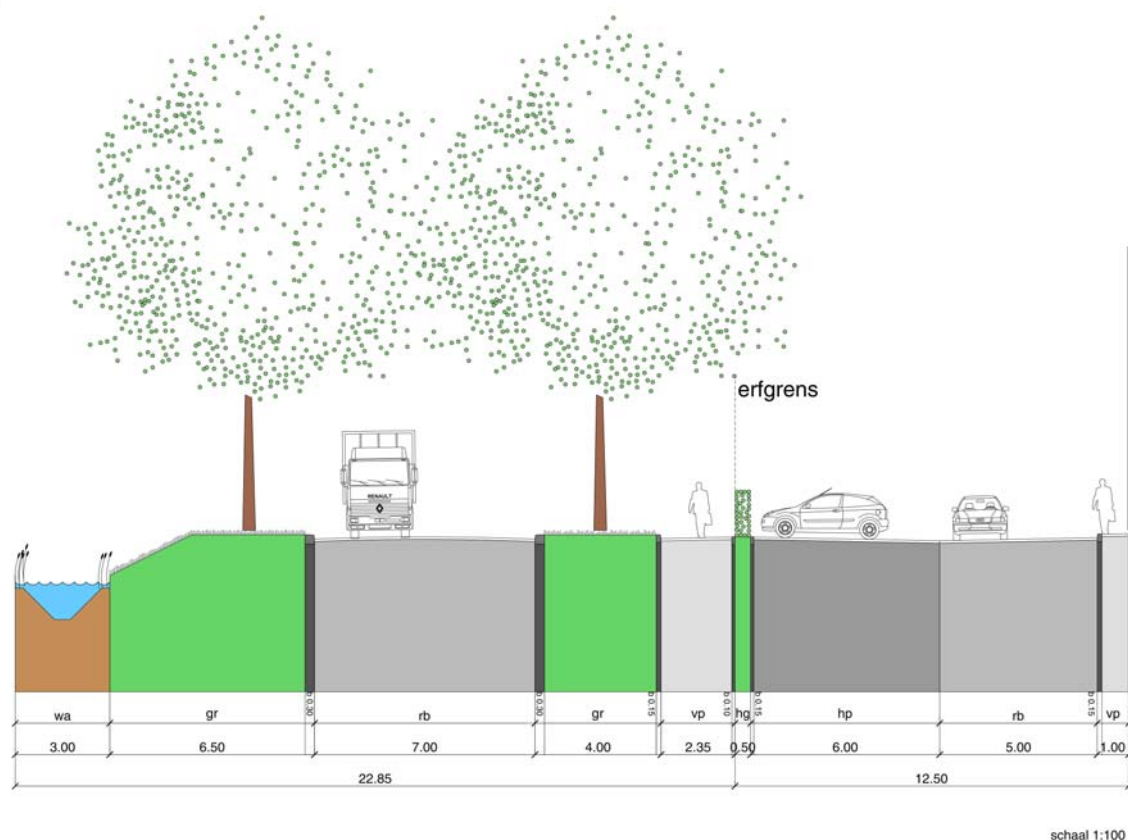
In stedenbouwkundig opzicht zal een ruimtelijke afronding van het bedrijventerrein tot stand worden gebracht, in plaats van het huidige zicht op de achterkanten van bestaande bedrijfsgebouwen. De aansluiting met de Wernhoutseweg wordt vormgegeven als een enkelstrooksrotonde met vrijliggende fietsvoorzieningen. Dergelijke rotondes kunnen per etmaal circa 20.000 motorvoertuigen afwikkelen en zijn de meest verkeersveilige oplossing op kruispuntniveau. Voor de gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom geldt een snelheidsregime van 50km/h.

Voor de nieuwe ontsluitingsweg is gekozen voor een landschappelijk ruimtelijk profiel van 22,85 meter. Dit profiel zorgt voor een goede landschappelijke inpassing met een geleidelijke een groene overgang naar het

buitengebied. Door middel van een sloot met talud, een groenzone van 6,50 meter in het profiel en bomen van de 1e orde ontstaat een goede landschappelijke overgang. De rijbaan van 7 meter bestaat uit twee rijstroken die gescheiden worden door een dubbele asmarkering. Aan de noordzijde van deze weg is een éézijdig een voetpad geprojecteerd, dat van de hoofdrijbaan gescheiden wordt door een berm. Dergelijke wegen zijn geschikt om zonder problemen 10.000 motorvoertuigen per etmaal af te wikkelen. Op basis van het verkeersmodel zal deze weg naar verwachting per etmaal door maximaal 1.500 motorvoertuigen worden gebruikt. Echter, vanwege het hoge aandeel vrachtverkeer is gekozen voor deze ruime opzet.

Wanneer de gebiedsontsluitingsweg en de interne ontsluitingsweg zijn gerealiseerd, zal de ontsluiting voor vrachtverkeer voor bedrijven aan de Wildertsedijk en de Wernhoutseweg komen te vervallen. De ontsluiting aan de Wildertsedijk zal dan alleen voor personenvervoer en calamiteiten worden gebruikt. Ter plaatse van de Wernhoutseweg kan het perceel ontwikkeld worden voor woningbouw. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling in de toekomst mogelijk gemaakt.

Randweg



Figuur 12. Profielen gebiedsontsluitingsweg. Bron: Wissing.

2.2.5 Landschapsonwikkeling

De bestaande ecologische en aardkundige waarden in het zuidelijk deel van het plangebied, nabij de Aa of Weerij, zullen behouden blijven. In onderhavig bestemmingsplan is voor dit gedeelte de bestemming 'Natuur' opgenomen in combinatie met agrarisch waardevol landschap met behoud van de aardkundige waarde. Het natuurgedeelte is voor een ieder toegankelijk. De bestemming 'Natuur' zorgt er voor dat er direct ten noorden van de Aa of Weerij (de EVZ) geen voor de natuur in het algemeen en de EVZ in het bijzonder schadelijke activiteiten kunnen plaatsvinden. Er zijn voornemens om binnen dit gedeelte van het plangebied schapen te laten grazen. Gebouwde voorzieningen die hiervoor nodig zijn, zijn binnen deze bestemming mogelijk gemaakt. Daarnaast zal de benodigde watercompensatie in dit gebied worden gerealiseerd. De uitgebreide toelichting over deze landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling staat in de bijlage Landschappelijke inpassing en inrichting buitenruimte natuurgebied en bedrijfsterrein Ardo B.V. Zundert van december 2009.

H 3 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk worden de verschillende beleidskaders weergegeven waarmee rekening moet worden gehouden. De beleidskaders zijn afkomstig van landelijke, provinciale en gemeentelijke overheden en zijn de grenzen waarbinnen ontwikkelingen van bedrijventerreinen in Zundert mogelijk zijn.

3.1 Europees beleid

3.1.1 Natuurbeleid

Met betrekking tot natuurwetgeving is vooral wetgeving op Europees niveau van belang. De Europese Unie heeft richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar een concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. De Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn (samen Natura 2000-gebieden) zijn in de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet.

Doorwerking in dit ruimtelijk plan

Om te toetsen of aan bovenstaande wetten en richtlijnen wordt voldaan, is in het plangebied een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn verwoord in paragraaf 4.9.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota ruimte

In de Nota Ruimte "Ruimte voor Ontwikkeling" (Ministerie van VROM, 2006) zijn op rijksniveau de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier hoofddoelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter) nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

In de Nota Ruimte is gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Het rijk wil daarmee meer overlaten aan lagere overheden (centraal wat moet en decentraal wat kan).

In de Nota Ruimte staan verschillende planologische kernbeslissingen. Op 1 juli 2008 hebben de vigerende planologische kernbeslissingen (PKB's) op basis van het overgangsrecht bij de invoeringswet van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van structuurvisie verkregen. Nieuwe structuurvisies moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het Rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken.

Omdat de vigerende PKB's niet over een dergelijke realisatieparagraaf beschikken heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan zijn gebundeld in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

In onderstaande tabel zijn de PKB's die voor het behoud en de ontwikkeling van het bedrijventerrein van belang zijn weergegeven. Daaronder is telkens weergegeven op welke manier deze PKB in het inrichtings- of bestemmingsplan aan bod komt.

Thema	#	Beschrijving en relevantie voor dit bestemmingsplan
NETWERKEN EN STEDEN	(07)	Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. O.a.: glastuinbouw, bebouwing buitengebied, recreatiecomplexen, locatiebeleid (bedrijven en voorzieningen incl. detailhandel). <i>Doorwerking in dit ruimtelijk plan</i> <i>De gemeente Zundert heeft besloten het oppervlak aan bedrijventerrein binnen de gemeente te vergroten. Hierbij is er voor gekozen om het bestaande bedrijventerrein "Industrieweg" uit te breiden. Op deze manier vindt er bundeling van economische activiteiten plaats.</i>
	(09)	Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. <i>Doorwerking in dit ruimtelijk plan</i> <i>In hoofdstuk 4 van voorliggend bestemmingsplan wordt ingegaan op verschillende milieuaspecten, zoals bodem, water en luchtkwaliteit. Ook het aspect externe veiligheid komt in dit hoofdstuk aan bod. In het hoofdstuk worden de onderzoeksresultaten weergegeven en aangegeven wat voor gevolgen dit heeft gehad voor voorliggend bestemmingsplan.</i>
WATER EN GROEN	(12)	Het op orde brengen en houden van de regionale watersystemen, ter bescherming van het land tegen wateroverlast, de veiligstelling van de zoetwatervoorraden, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, de zorg voor een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. <i>Doorwerking in dit ruimtelijk plan</i> <i>Het waterschap is de organisatie bij uitstek die zich bezighoudt met wateroverlast en waterkwaliteit.</i> <i>Ten behoeve van het inrichtings- en bestemmingsplan voor het plangebied is er voor gekozen in een vroeg stadium in overleg te treden met de waterbeheerder "Brabantse Delta". Hierdoor is het mogelijk geworden om een plan op te stellen dat voldoet aan de wensen en eisen van het waterschap.</i>
	(13)	De realisatie, bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van bijzondere waarden van de VHR- en NB-gebieden, EHS en robuuste ecologische verbindingen. <i>Doorwerking in dit ruimtelijk plan</i> <i>Een deel van het plangebied valt binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Dit is de "Aa of Weerij". Ten behoeve van de bescherming van de aanwezige waarden en ontwikkeling van het gebied is een inrichtingsplan voor het beekdal opgesteld. De uitvoering van dit inrichtingsplan wordt middels dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.</i> <i>Ook is ten behoeve van de nieuwbouw van Ardo B.V. een natuurinrichtingsplan opgesteld voor een zone langs de Aa of Weerij. Dit inrichtingsplan past binnen het voorliggende bestemmingsplan.</i>

	(16)	Ruimte voor groengebieden, volkstuinen, sportvoorzieningen en andere recreatiemogelijkheden in en om de stad bij nationale stedelijke netwerken. <i>Doorwerking in dit ruimtelijk plan</i> <i>Bij het opstellen van het inrichtingsplan voor de EHS is ook rekening gehouden met recreatief medegebruik. Waar mogelijk worden voorzieningen getroffen waardoor recreatie mogelijk is, zonder dat dit negatieve effecten voor de aanwezige flora- en fauna heeft.</i>
	(18)	Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van (inter) nationaal beschermde soorten. <i>Doorwerking in dit ruimtelijk plan</i> <i>Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd in het te ontwikkelen gebied. De resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in hoofdstuk 4 van deze toelichting.</i>
	(21)	Aanpassing toeristisch-recreatieve voorzieningen in het landschap aan veranderende behoefte en vergroting toeristisch-recreatieve mogelijkheden in het landschap. <i>Doorwerking in dit ruimtelijk plan</i> <i>Zie PKB nummer 16.</i>

3.2.2 AMvB Ruimte

De rijksoverheid heeft algemene regels ter inzage gelegd die van belang zijn voor de ruimtelijke ordeningspraktijk. Deze regels zijn opgenomen in de AMvB Ruimte. Het ontwerp van deze AMvB lag tot en met 30 augustus 2009 ter inzage en treedt naar verwachting in 2011 in werking. Bij nieuwe bestemmingsplannen moet al met dit ontwerp rekening gehouden worden.

Wat opvalt zijn vergaande regels over zogenaamde rijksbufferzones. In die zones mogen bestemmingsplannen geen bestemmingen bevatten die verdere verstedelijking toestaan. In de AMvB wordt precies omschreven welke bestemmingen dat zijn, zoals Wonen en Detailhandel. Bij de AMvB zijn kaarten van de rijksbufferzones gevoegd. Andere beperkende regels zijn opgenomen voor snelwegpanorama's en voor nationale landschappen.

Doorwerking in dit ruimtelijk plan

Het bedrijventerrein heeft geen directe relatie met één van de kaarten of bepalingen van de AMvB Ruimte of één van de ontwerpen die in het ontwerpbesluit zijn opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat het plan daarmee niet in strijd is met de AMvB Ruimte.

3.2.3 Natuurbeleid

Algemeen

Gezien de aard van de natuurwetgeving kan een opdeling worden gemaakt in gebiedenbescherming en soortenbescherming. Gebiedenbescherming betreft de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming betreft de Flora- en faunawet. In deze paragraaf komt eerst gebiedenbescherming aan de orde, vervolgens soortenbescherming.

Gebiedenbescherming

Met betrekking tot gebiedenbescherming zijn de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur relevant. De gebieden die op grond van de Natuurbeschermingswet beschermd worden zijn de Natura 2000-gebieden, de Beschermde Natuurmonumenten en de Wetlands. De volgende figuren geven een beeld van de gebiedenbescherming in een straal van 4.000 meter rond het plangebied. Door het plangebied loopt een ecologische verbindingszone (EVZ). Dit betreft een beekdal. In het hoofdstuk "omgevingsaspecten" zal nader ingegaan worden op de mogelijke invloed van het plan op de natuurwaarden binnen de EVZ.

Doorwerking in dit ruimtelijk plan

Naar aanleiding van bovenstaand beleid is onderzoek uitgevoerd naar de invloed van dit bestemmingsplan op de beschermde gebieden in de omgeving. De resultaten hiervan zijn verwoord in paragraaf 4.9.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Interimstructuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De Structuurvisie treedt op 1 januari 2011 in werking. De Interimstructuurvisie van 27 juni 2008 blijft gelden tot 31 december 2010. In de Structuurvisie zijn de (ruimtelijke) belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant benoemd en op hoofdlijnen in beleid uitgewerkt. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Paraplunota ruimtelijke ordening.



Figuur 15. Uitsnede kaart Interimstructuurvisie, het plangebied globaal is rood omlijnd.
Bron: Provincie Noord-Brabant.

In de Structuurvisie wordt op verschillende aspecten nader ingegaan, waarvan enkele van belang zijn voor dit bestemmingsplan:

Zuinig ruimtegebruik

De provincie Noord-Brabant streeft er naar zuinig om te gaan met de beschikbare ruimte. Zo wordt er onder andere op aangestuurd om uitbreiding van stedelijk gebied te combineren met herstructurering en meervoudig ruimtegebruik. Naast de uitbreiding van het bedrijventerrein Beekzicht zal ook rondom de industrieweg een deel van het bestaande bedrijventerrein worden geherstructureerd.

De uitgeefbare ruimte op bedrijventerreinen dient in het algemeen beschikbaar te zijn voor bedrijfsactiviteiten die vanwege hun milieuhinder, hun omvang en/of hun verkeersaantrekkende werking niet in een (gemengde) woonomgeving passen. Uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik dient oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen (zoals wonen, kantoorlocaties en detailhandelsfuncties) te worden voorkomen. Door middel van een aangepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan is gevoegd, geeft de gemeente hieraan sturing.

Natuur

Belang: Biodiversiteit.

1. Behoud en ontwikkeling van een netwerk van robuuste natuurgebieden met goede ecologische verbindingen;
2. Behoud en ontwikkeling van ecologische waarden buiten het netwerk van natuurgebieden en ecologische verbindingen;
3. Behoud en ontwikkeling van groen in en om de stad.

Werken en voorzieningen

Belang: Een goed functionerende (regionale) markt voor bedrijventerreinen en een gedifferentieerde voorzieningenstructuur.

1. Voorzien in een kwantitatief en kwalitatief op de behoefte aansluitend aanbod van bedrijventerreinen en een gedifferentieerde voorzieningenstructuur;
2. Realiseren van zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen en het bevorderen van herstructurering van verouderde terreinen.

Doorwerking in dit ruimtelijk plan

In onderliggend initiatief (vernieuwing en uitbreiding van bedrijventerrein Beekzicht) wordt rekening gehouden met de gestelde kaders van de interimstructuurvisie. De aandacht voor de onderste lagen, zoals o.a. het aspect water, wordt expliciet behandeld in de waterparagraaf. De ontwikkelingen in het plangebied passen binnen de visie, aangezien binnen bestaand stedelijk gebied en binnen de zone AHS-landbouw (overig) ruimte wordt geboden voor de aanleg en uitbreiding van bedrijventerreinen. De voorgenomen ontwikkeling draagt daarnaast bij aan het door de provincie wenselijk geachte zuinig ruimtegebruik, door de beschikbare ruimte optimaal te benutten.

De ecologische verbindingszone in het zuidelijk deel van het plangebied zal niet worden aangetast, maar worden versterkt. Door het verplaatsen van de huidige verouderde waterzuiveringsinstallatie uit de ecologische verbindingszone wordt ruimte geboden voor natuurontwikkeling en het versterken van de bestaande ecologische waarden. De vernieuwing en uitbreiding van bedrijventerrein Beekzicht draagt hiermee bij aan het versterken van de ecologische waarden van het gebied.

Indien de structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant wordt vastgesteld, komt de Interimstructuurvisie te vervallen.

3.3.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant

De Verordening Ruimte Noord-Brabant fase 1 vervangt de Paraplunota ruimtelijke ordening voor het grootste gedeelte. Provinciale Staten hebben op 23 april 2010 de Verordening ruimte fase 1, vastgesteld. Deze is op 1 juni 2010 in werking getreden. Gedeputeerde Staten hebben op 1 juni 2010 de ontwerp-Verordening Ruimte, fase 2, vastgesteld. De inspraaktermijn is inmiddels gesloten. De Paraplunota is met ingang van 1 juni 2010 ingetrokken. In de Verordening Ruimte is het plangebied van dit bestemmingsplan aangegeven als "Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling". Dit is een gebied waarin volgens de Verordening een stedelijke ontwikkeling mogelijk is. Wel dient hiervoor, conform artikel 1.2.1 en 1.2.2 een verantwoording te worden opgenomen in de toelichting. De verantwoording is in deze toelichting opgesplitst in de aanleiding (paragraaf 1.1) de planbeschrijving en visie (hoofdstuk 2) en de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

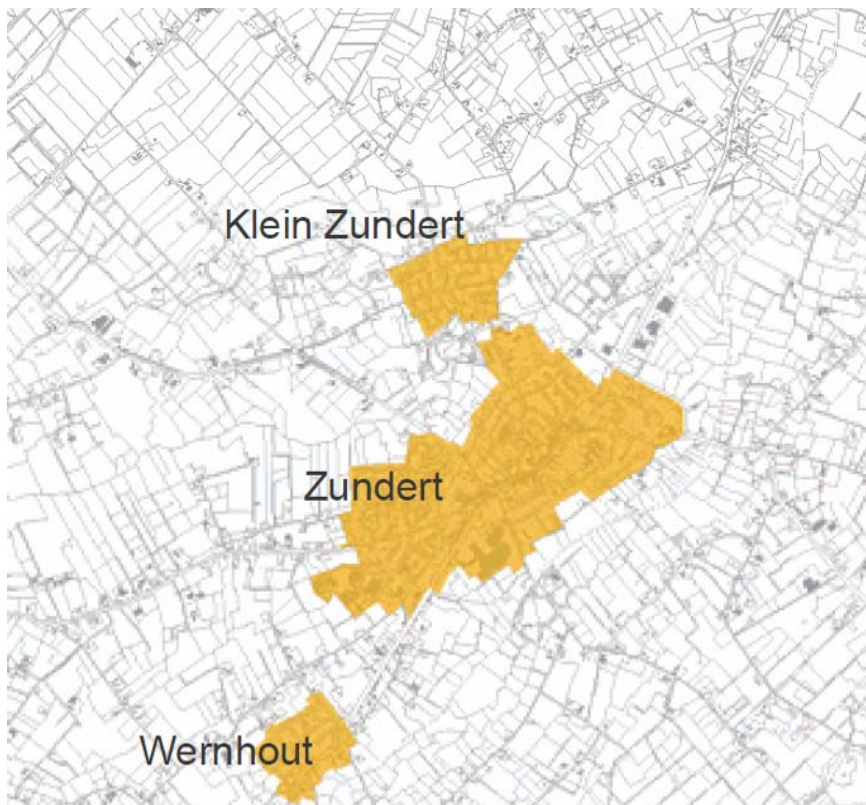
Het plangebied ligt min of meer op de grens tussen de kern en het buitengebied. Omdat hier meerdere aanduidingen samenkomen en de provinciale kaart op een hoger abstractieniveau opgesteld is, is het lastig om de feitelijke begrenzingen op de provinciale kaart op het plangebied 'op de centimeter' toe te passen. Hierna heeft de feitelijke vertaling allereerst wel plaatsgevonden en vervolgens blijkt uit toetsing aan de verschillende provinciale beleidsdocumenten op de verschillende schaalniveaus tezamen (ook regio), dat het initiatief niet strijdig is met provinciaal beleid.

Het plangebied ligt binnen de zone 'AHS-landbouw, overig' en binnen de zone 'AHS-landbouw, glasboomteeltgebied'. Binnen de zone 'AHS-landbouw, overig' krijgt de landbouw in beginsel de ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen, zonder dat daarbij in het kader van de provinciale ruimtelijke ordening een voorkeur geldt voor bepaalde vormen van landbouw.

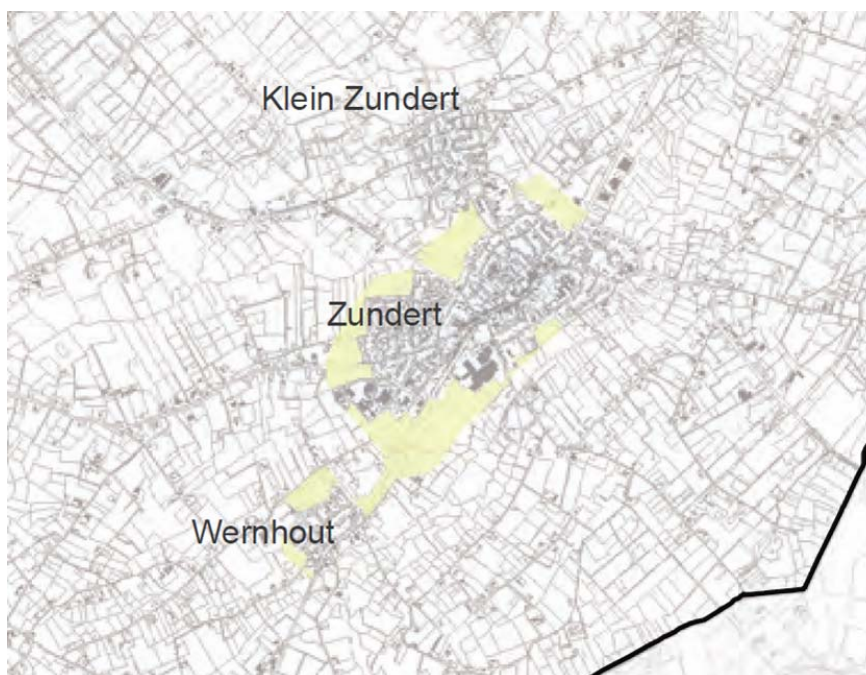
Binnen de zone 'AHS-landbouw, glasboomteeltgebied' zijn het glasboomteeltgebied en de vestiging- en doorgroeigebieden glastuinbouw bij Zundert overgenomen uit enerzijds het Streekplan 2002 en anderzijds de gebied- en reconstructieplannen en de Beleidsnota Glastuinbouw. De landbouwonwikkelingsgebieden zijn overgenomen uit de Reconstructieplannen.

Naast AHS-landbouw heeft het plangebied de aanduiding glasboomteeltgebied. In dit gebied mogen kassen worden uitgebreid tot ten hoogste de maxima die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied 1997 van de gemeente Zundert. Bestaande overige niet aan het buitengebied gebonden bedrijven, krijgen in beginsel een uitbreidingsruimte van maximaal 15% van de volgens het bestemmingsplan of verleende vrijstellingen toegestane bebouwingsoppervlakte.

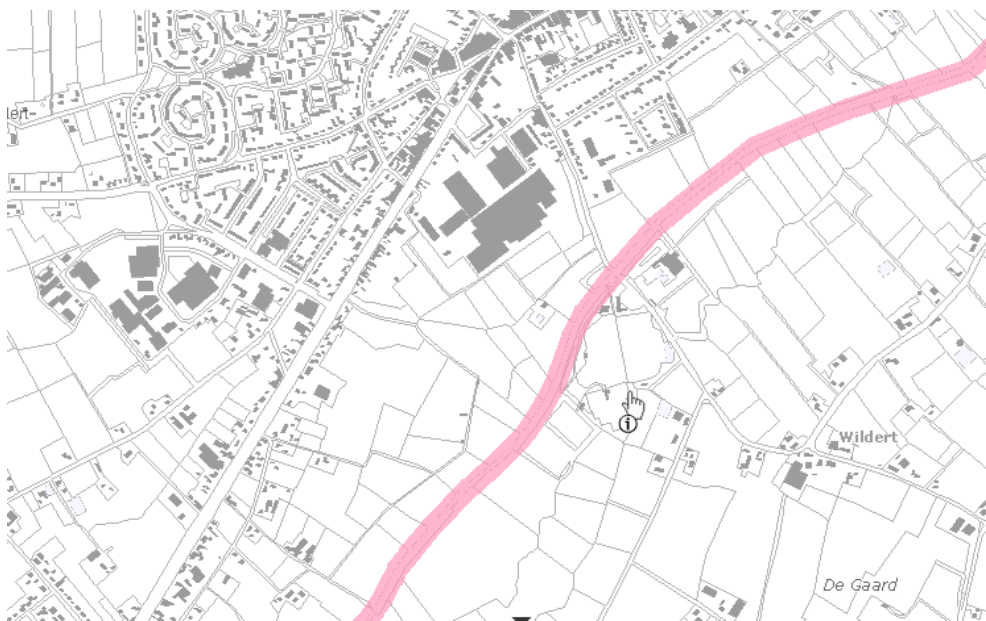
De aan de zuidkant van het plangebied gelegen beek de Aa of Weerij is aangeduid als ecologische verbindingszone (zie eveneens Interimstructuurvisie). Daarnaast is het zuidelijk deel van het plangebied gelegen binnen een regionaal waterbergingsgebied. Dit betreft een gebied waar, in tijden van overvloedige neerslag, water dat niet afkomstig is uit de grote rivieren, tijdelijk vastgehouden kan worden.



Figuur 16. Bestaand stedelijk gebied. Bron: Verordening Ruimte Noord-Brabant.



Figuur 17. Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Bron: Verordening Ruimte Noord-Brabant.

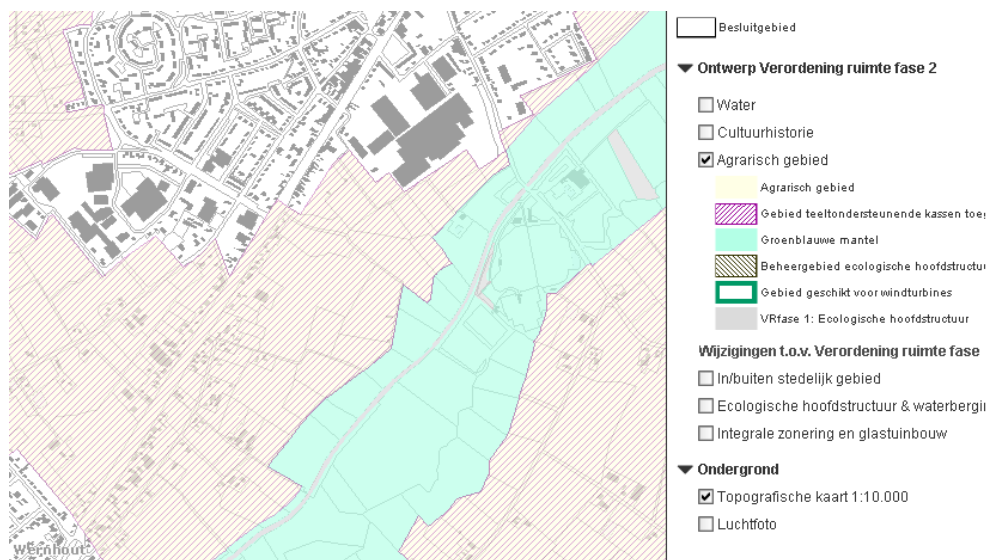


Figuur 18. Zoekgebied voor behoud en herstel watersysteem (uitsnede). Bron: Verordening Ruimte Noord-Brabant.

De gebiedsaanduiding “behoud en herstel watersysteem” is gebaseerd op het Provinciaal Waterplan 2010-2015. In de Verordening Ruimte is bepaald dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen moet stimuleren. Het zoekgebied is minstens 25 breed, gemeten vanuit de waterloop. Om dit te verwezenlijken is het belangrijk dat in het bestemmingsplan:

1. stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen beperkt worden, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing;
2. regels ten aanzien van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk worden opgenomen (incl. een verplicht overleg over de voorgenomen oppervlakteverharding met de waterbeheerder);
3. regels ten aanzien van het ophogen van gronden staan (incl. een verplicht overleg bij ophoging met de waterbeheerder).

De bepalingen die zijn opgenomen voor dit zoekgebied staan in de Verordening Ruimte 2^e fase, wat betekent dat dit nog niet vigerend is. Indien deze fase ook vigerend is, zullen de voorgeschreven regels worden opgenomen in het bestemmingsplan.



Figuur 19. Agrarische gebieden. Bron: Verordening Ruimte Noord-Brabant.

Een deel van het plangebied valt binnen de zgn. "Groenblauwe mantel". In de Verordening Ruimte is bepaald dat een bestemmingsplan waarbinnen de Groenblauwe mantel (deels) valt, dient te strekken tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden in samenhang met grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

In dit bestemmingsplan hebben de betreffende gronden de bestemming "Natuur" en "Agrarisch met waarden – landschap" gekregen. Hieraan zijn regels verbonden die de landschappelijke en ecologische waarden beschermen.

De bepalingen die zijn opgenomen voor de groenblauwe mantel staan in de Verordening Ruimte 2^e fase, wat betekent dat dit nog niet vigerend is. Indien deze fase ook vigerend is, zullen de voorgeschreven regels worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Doorwerking in dit ruimtelijk plan

Zoals reeds vermeld is het plangebied gelegen op de grens tussen de kern en het buitengebied. Omdat meerdere aanduidingen samenkomen en de provinciale kaart op een hoger abstractieniveau opgesteld is, is het lastig om de feitelijke begrenzingen op de provinciale kaart op het plangebied 'op de centimeter' toe te passen. Wel kan aangeduid worden dat onderliggend initiatief een bijdrage levert aan het versterken van de ecologische verbindingszone in het zuidelijk deel van het plangebied (zie eveneens interimstructuurvisie).

Naast versterking van de zone, maakt onderliggend initiatief het mogelijk om binnen de bestemming 'Natuur' een tweetal retenties aan te leggen in het zuidelijk deel van het plangebied. Door de berging in het plangebied wordt voorkomen dat Breda en omgeving wateroverlast krijgen bij hoge neerslag.

3.3.3 Groene Schakels

De provincie Noord-Brabant heeft een voorbeeldenboek gemaakt voor zgn. Groene Schakels. De Aa en Weerij is een dergelijke Groene Schakel. Centraal hierin staat een aantal inrichtingsmodellen die de weg wijzen bij uitvoeringsprojecten. In de bijlagen bij het voorbeeldenboek is bovendien een stappenplan opgenomen. Hierin is aangegeven hoe de informatie uit het boek kan leiden tot een uitvoeringsplan.

De Aa of Weerij maakt deel uit van het "natte kralensnoer". Dit verbindt gebieden waarin soorten leven die natte en vochtige omstandigheden nodig hebben. Denk daarbij aan amfibieën zoals de Kamsalamander en de Groene kikker, aan dagvlinders (Bont dikkopje) en aan libellen.

Het Nat Kralensnoer is opgebouwd uit een corridor met stapstenen en ziet er daardoor uit als een kralensnoer. Bouwstenen zijn: poel, moeras, grasland, struweel en bos.

Omdat de zone meestal gerealiseerd wordt langs een waterloop of beek, is er in principe altijd een smalle corridor aanwezig, die bestaat uit de waterloop met zijn oevers. Onderbrekingen zullen dan ook beperkt zijn. De corridor is minimaal 10 meter breed, met daarin een mozaïek van (vochtig) bloemrijk grasland, struweel en natuurvriendelijke oevers.

De stapstenen zijn minimaal 0,5 tot 1,5 hectare groot en bestaan uit een of meerdere poelen met een oppervlak van minimaal 500 m², omgeven door vochtig (schraal)grasland, struweel en bos. De onderlinge afstand tussen de stapstenen is maximaal 300 tot 400 meter. Drukke wegen vormen het grootste gevaar voor amfibieën. Waar de verbindingszone drukke wegen kruist, moeten ontsnipperingsmaatregelen worden getroffen.

Breedte verbindingzones

De breedte en inrichting van de zones is afhankelijk van de eisen die de doelsoorten stellen. In de Leidraad realisering ecologische verbindingzones (1996) formuleert de provincie een globaal streefbeeld voor de breedte en de inrichting:

"De provincie hanteert als uitgangspunt dat een ecologische verbindingszone een gemiddelde breedte heeft van circa 25 meter. Voor verbindingzones in de stad wordt een breedte van 50 meter aangehouden vanwege de grote menselijke invloeden (recreatief karakter) in de stad. (...) In de praktijk moet worden gestreefd naar een flexibele invulling van 2 à 2,5 hectare per strekkende kilometer in de vorm van een corridor met stapstenen."

"Bij de inrichting wordt gestreefd naar een grote verscheidenheid in vegetatiestructuur en vegetatietypen. En naar een grote variatie in milieumomstandigheden: nat-droog, voedselarm-voedselrijk."

De realisering van een verbindingszone gebeurt op basis van vrijwilligheid. Dit betekent dat de opbouw ervan in de praktijk meestal wordt bepaald door de (on-)mogelijkheid om gronden te verwerven. Flexibiliteit is daarom noodzakelijk.

Rood betaalt voor groen

In en rond het stedelijk gebied worden verbindingszones gerealiseerd bij de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen of woonwijken. Deze zones hebben niet alleen een ecologische functie, maar verbeteren ook het woon- en werkklimaat. De provincie vindt daarom dat zones die worden gerealiseerd in nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningen en bedrijven, medegefinancierd moeten worden vanuit 'rode functies'.¹

Bij de planvorming is met dit aspect rekening gehouden. In het kader van Rood-met-groenkoppeling is een landschapsinrichtingsplan opgesteld (zie bijlage 8) voor het bedrijventerrein en de aangrenzende beekdalzone. Om een 'zachte' overgang te creëren wordt het bedrijventerrein landschappelijk ingepast. In het exploitatieplan voor voorliggend bestemmingsplan is rekening gehouden met de ontwikkeling van deze voorzieningen zoals wegen, water en de landschappelijke verbindingszones. De aanleg en het onderhoud van deze zone zal dan ook mede gefinancierd worden met de opbrengst van de gronduitgifte.

Daarnaast is er een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de gemeente Zundert en Ardo BV waarin onder andere financiële afspraken zijn vastgelegd met betrekking tot de inrichting van deze landschappelijke zone inclusief natuur- en groenelementen.

3.3.4 Provinciaal uitwerkingsplan landelijke regio Zundert e.o.

In het uitwerkingsplan landelijke regio Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Rucphen en Zundert (provincie Noord-Brabant, december 2004) is het globale verstedelijkingsbeleid van het de interimstructuurvisie en de paraplunota (voormalig streekplan) verder uitgewerkt. In het plan is opgenomen waar, wanneer en hoeveel er de komende jaren aan woningen en aan bedrijventerreinen ontwikkeld wordt in deze regio. Uit het uitwerkingsplan blijkt hoe verstedelijking in een landelijke regio zich evenwichtig kan voegen in het karakteristieke Brabantse zandlandschap.

Het plangebied wordt in het uitwerkingsplan deels aangeduid als gebied 'Transformatie afweegbaar' en als 'Beekdalsysteem' (zie figuur 20). De aanduiding transformatie afweegbaar geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk grondgebruik (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen, al of niet in combinaties van meervoudig ruimtegebruik) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Het 'beekdalsysteem' (Aa of Weerijs) is het deel van het landschappelijk raamwerk waar de beken en/of krekens en beekdalen de structuurdragers zijn van de landschapsstructuur en voor ontwikkelingen met betrekking tot het watersysteem, de natuur, het landschap en extensieve vormen van recreatie. Het beleid voor deze gebieden krijgt verder inhoud in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied.

Ten aanzien van grootschalige bedrijvigheid geeft het uitwerkingsplan aan dat bedrijven vanwege hun grootte (> 5.000 m² kaveloppervlak) of milieuhinder gevestigd moeten worden op een bedrijventerrein in de stedelijke regio Breda-Tilburg. Voor de gemeenten Rucphen en Zundert kan het toekomstige terrein bij Etten-Leur ten zuiden van de A58 (deels op het grondgebied van de gemeente Rucphen) ruimte bieden.

Doorwerking in dit ruimtelijk plan

De voorgenomen vernieuwing en uitbreiding van Beekzicht past binnen de gestelde kaders van het uitwerkingsplan. Van tegenstrijdigheid is eventueel sprake ten aanzien van het punt 'vestigen van grootschalige bedrijvigheid (> 5.000 m² kaveloppervlak) in een landelijke regio', aangezien Ardo B.V. groter is dan dit toegestane oppervlak. De provincie Noord-Brabant heeft in overleg met de gemeente Zundert en Ardo B.V. aangegeven dat voorgenomen initiatief direct ten zuiden van de bestaande bebouwing mogelijk is, indien sprake is van een deugdelijke nadere ruimtelijke afweging. Deze afweging is ten behoeve van het bestemmingsplan Ardo B.V. opgesteld en opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

Indien de structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant wordt vastgesteld, komt dit uitwerkingsplan te vervallen.

¹ Bron: Groene Schakels, ecologische verbindingszones Voorbeeldenboek. Provincie Noord-Brabant.



Figuur 20. Uitsnede plankaart Uitwerkingsplan Zundert e.o. (plangebied globaal omcirkeld). Bron: Provincie Noord-Brabant.

3.3.5 Beleidsbrief Bedrijventerreinen

Op 20 juli 2004 is de Beleidsbrief Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestingen, detailhandel en voorzieningen, Handleiding voor ruimtelijke plannen vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Deze beleidsbrief vervangt beleidnota's als het provinciaal beleid bedrijventerreinen 'Op Maat' en is verankerd in het Streekplan Noord-Brabant 2002 (eerste herziening, 3 december 2004). Uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik geeft de beleidsbrief aan dat bedrijven behorend tot milieucategorie 1, bedrijfswoningen, zelfstandige kantooractiviteiten en voorzieningen (incl. detailhandel) zover niet gerelateerd aan het bedrijventerrein op een bedrijventerrein (in een landelijke regio) dienen te worden geweerd. Verder formuleert de beleidsbrief voor ruimtelijke plannen een aantal toetsende criteria (bindend):

- hanteren minimale kavelgrootte (>1000 m²);
- hanteren van minimale bouwhoogtes;
- hanteren van een minimaal bebouwingspercentage van 50% van de kavel.

Eveneens adviseert de provincie in haar beleidsbrief over milieuzonering op bedrijventerreinen, parkeren, inpandige kantooractiviteiten, beeldkwaliteit en gefaseerde ontwikkeling van bedrijventerreinen in de landelijke regio's. De toetsingscriteria zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan of op de verbeelding.

Doorwerking in dit ruimtelijk plan

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het door de provincie wenselijk geachte zuinig ruimtegebruik, middels de kavel optimaal te benutten / het hanteren van een hoog bebouwingspercentage. Ten behoeve van de inpassing van het te bouwen vrieshuis voor Ardo B.V. is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Om te hoge goot- en bouwhoogten te voorkomen, die wellicht vanuit stedenbouwkundig oogpunt of anderszins onwenselijk zijn, zijn in onderhavig bestemmingsplan maximale maten opgenomen.

De provincie Noord-Brabant heeft daarnaast als streven dat bedrijven in een landelijke regio, zoals de gemeente Zundert, dat de maximale kavelmaat voor bedrijven 5.000 m² bedraagt. In bepaalde gevallen vraagt de provincie een ruimtelijk afwegingskader om te kunnen beoordelen of men mee wil werken aan de uitbreiding of verplaatsing van een bedrijf. In dergelijke gevallen is een afweging van de ruimtelijke aspecten van bedrijfsbelangen én regionale afstemming noodzakelijk.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 StructuurvisiePlus

De StructuurvisiePlus (vastgesteld op 14 februari 2002) geeft een visie op de ruimtelijke toekomst van de gemeente Zundert. De StructuurvisiePlus heeft zowel een taak als toetsingskader en een richtinggevende taak. Met behulp van het toetsingskader kunnen nieuwe initiatieven op het gebied van de ruimtelijke ordening worden getoetst. Hiermee kan voorkomen worden dat nieuwe ontwikkelingen in strijd zijn met het gewenste ruimtelijke beeld voor de toekomst. De StructuurvisiePlus is naast een toetsingskader ook een actief, richtinggevend instrument, dat laat zien welke ontwikkelingen nodig zijn om het gewenste beeld van de toekomstvisie te bereiken.

Het plangebied wordt in het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld aangeduid als AHS - landelijk waardevol gebied en óók als zoekgebied voor verstedelijking. Daarnaast is de Aa of Weerij als ecologische verbindingzone aangeduid. De toekomstvisie geeft aan dat het plangebied als 'nieuw werkgebied' kan functioneren. Daarnaast is ten zuiden van het plangebied een 'ontwerptracé gebiedsontsluiting I' aangeduid.

Doorwerking in dit ruimtelijk plan

De voorgenen ontwikkeling past binnen de gestelde kaders van de gemeentelijke structuurvisie. Het plangebied is aangeduid als toekomstig werkgebied. Het betreft een gebied met ruimte voor toekomstige uitbreidingen. De ecologische verbindingzone in het zuidelijk deel van het plangebied zal niet worden aangetast, maar worden versterkt. Door het verplaatsen van de huidige verouderde waterzuiveringsinstallatie uit de ecologische verbindingzone wordt ruimte geboden voor natuurontwikkeling en het versterken van de bestaande ecologische en landschappelijke waarden. De vernieuwing en uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten van Ardo B.V. dragen hiermee bij aan het versterken van de ecologische en landschappelijke waarden van het gebied. In onderhavig bestemmingsplan is ter bescherming van deze waarden de bestemming 'Natuur' opgenomen.

3.4.2 Nota Economisch Beleid

De Nota Economisch Beleid is het resultaat van een interactief proces dat in gang gezet is door de gemeente Zundert. Samen met ondernemers en betrokken regionale organisaties is een strategische lange termijn visie geformuleerd met als titel 'Zundert onderneemt, groeit en bloeit'. De intentie is om een krachtige impuls te geven aan de lokale economie. Hiervoor is aandacht nodig voor verschillende onderdelen van het vestigingsklimaat. De Nota Economisch Beleid bestaat uit een strategische lange termijn visie en een concreet uitvoeringsprogramma voor de korte termijn. De visie geeft de gewenste ontwikkelingsrichting aan en vormt de basis voor het maken van beleidskeuzen. De Nota Economisch Beleid is op 24 april 2008 vastgesteld door de gemeenteraad.

In de Nota Economisch beleid heeft de gemeente haar ambitie vastgelegd om zowel een kwalitatief als een kwantitatief goed aanbod aan bedrijventerreinen te bieden. Deze ambitie vraagt om een aanpak waarin zorgvuldig wordt omgegaan met de ruimte op bestaande bedrijventerreinen. Daarnaast moet de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen voortvarend ter hand genomen worden. Hiermee wordt economische teruggang voorkomen en economische groei gestimuleerd. Uitgangspunt hierbij is "het juiste bedrijf op de juiste plaats". Door middel van een selectief vestigingsbeleid kan de gemeente sturing geven aan het soort bedrijven dat ze op bepaalde locaties gevestigd wil zien. Ieder bedrijventerrein heeft zijn eigen kenmerken en ambitie.

Samenhang

Er moet verbondenheid, samenhang en evenwicht zijn tussen de agrarische sector, bedrijven, detailhandel, dienstverlening, horeca, onderwijs, recreatie, toerisme, werken, wonen en zorg. De Zundertse voorzieningen zijn voor de lokale bevolking aantrekkelijk, voor klanten uit de regio (inclusief België) en voor toeristen en recreanten. Het algemene ambitieniveau is vertaald naar een economische visie en actiepunten, welke na uitvoering bijdragen aan het bereiken van de gewenste en vastgestelde economische visie. De voor dit plan relevante doelstellingen uit de nota zijn hieronder weergegeven:

Behoud en versterking van het lokale MKB

Het lokale midden- en kleinbedrijf heeft een belangrijke functie voor de werkgelegenheid. In het algemeen kan gesteld worden dat de lokale binding van deze bedrijven sterk is. Daarom wordt ingezet op het bieden van groeimogelijkheden voor de bestaande bedrijven, inclusief het behoud van de grotere, groeiende bedrijven binnen de gemeente. Naast behoud van het bestaande MKB, worden potentiële ondernemers gestimuleerd om een eigen bedrijf te starten.

Zorgen voor voldoende en kwalitatief goed aanbod aan bedrijventerreinen

Om de gewenste economische groei te kunnen realiseren en om economisch verval te voorkomen, is meer bedrijventerrein nodig. Dit betekent dat de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen voortvarend ter hand genomen dient te worden en dat de gemeente een taak heeft om bij de provincie aan te dringen op meer beleidsruimte voor de aanleg van bedrijventerreinen. Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen dient aandacht te zijn voor de planning, de fasering, maar vooral ook voor de specifieke wensen die de beoogde vestigers hebben ten aanzien van een bedrijventerreinlocatie.

Uit onderzoek van REWIN² blijkt dat de bestaande lokale bedrijven (exclusief bedrijven in het agrologistieke cluster) behoefte hebben aan netto 8,6 ha nieuwe bedrijventerreinen, aangevuld met 0,5 ha voor een bedrijfsverzamelgebouw. Daarnaast willen lokale bedrijven 3,7 ha uitbreiden op de bestaande locatie. Een deel hiervan kan mogelijk niet op de eigen locatie gerealiseerd worden, wat mogelijk leidt tot additionele vraag naar nieuw bedrijventerrein. Daarnaast hebben de bestaande lokale bedrijven behoefte aan 3,6 ha bedrijfsruimte op woon- en werklocaties.

Ruimte is een belangrijke voorwaarde voor economische groei, maar de gemeente Zundert beschikt momenteel niet over uitgiftebaar terrein. De Nota Economisch Beleid onderschrijft dat nieuw uitgiftebaar bedrijventerrein nodig is om aan de vraag te voldoen en de economie in Zundert vitaal te houden.

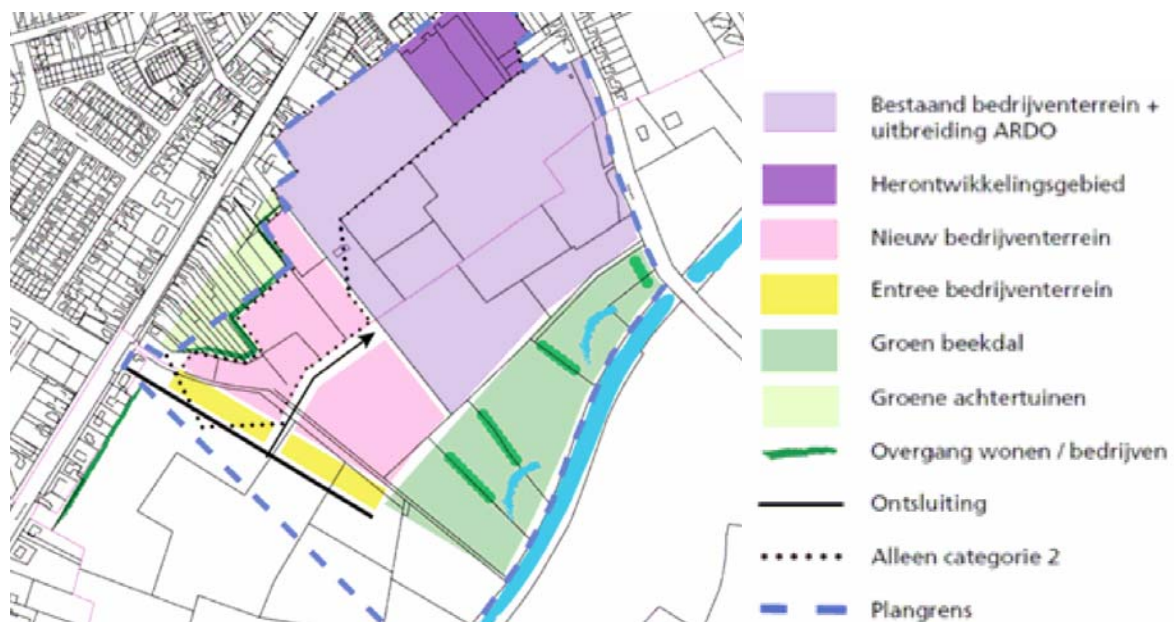
Doorwerking in dit ruimtelijk plan

Het bedrijventerrein Beekzicht is een belangrijke factor in de gemeente Zundert als het gaat om werkgelegenheid. Van het totale aantal werknemers komt een groot deel uit de gemeente of de regio Zundert. Ook economisch gezien is het bedrijventerrein Beekzicht belangrijk voor de economie van de gemeente Zundert. Het beleid van de gemeente is er op gericht om belangrijke en lokale bedrijven binnen de gemeente te behouden en ontwikkelingsruimte te bieden.

Daarnaast bevat de visie een concreet actiepoint om het verouderde bedrijventerrein Industrieweg I te revitaliseren, inclusief Ardo B.V. Voorliggend bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor.

3.4.3 Structuurvisie Industrieweg

In opdracht van de gemeente Zundert is in 2009 een Structuurvisie opgesteld voor het bedrijventerrein Industrieweg. Ten behoeve van deze Structuurvisie is onderzocht wat de marktvraag naar bedrijfspanden is en wat de gebiedskenmerken zijn. Op basis hiervan is een visie geformuleerd. Uit deze visie blijkt dat het wenselijk is het bestaande bedrijventerrein Industrieweg uit te breiden.



Figuur 21. Structuurkaart bedrijventerrein Industrieweg, bestaand en nieuw. Bron: Structuurvisie Industrieweg.

² Enquête naar de behoefte aan bedrijfsterrein in de gemeente Zundert (juni 2007).

Deze uitbreiding draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik. Het bestaande deel van het bedrijventerrein blijft in de toekomst geschikt voor bedrijvigheid. Het huidige bedrijfsomroerend goed op het bestaande terrein is op maat gemaakt voor de huidige gebruikers.

Op basis van de in de Structuurvisie geschetste kaders ten aanzien van de inrichting van het beekdal, de lintbebouwing en de ontsluitingsstructuur ontstaat een gebied ten behoeve van uitbreiding van bedrijventerrein Industrieweg van circa 4,5 ha bruto. Op basis van de huidige lokale vraag kan met deze uitbreiding een aantal jaren vooruit. Een deel van de te verplaatsen bedrijven laten een locatie achter die geschikt is voor herinvulling. Deze omvang bedraagt naar schatting 0,2-0,5 ha. Met een geschikte herinvulling van achter te laten locaties wordt een duurzame bedrijventerreinontwikkeling nagestreefd, waarbij zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk speerpunt is. De ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt tevens gekoppeld aan een kwaliteitsimpuls voor het beekdal. Figuur 21 geeft de structuurkaart van het huidige bedrijventerrein en de uitbreiding daarvan weer.

Doorwerking in dit ruimtelijk plan

Voorliggend bestemmingsplan is een uitwerking van de in de visie genoemde uitgangspunten en inrichtingsvoorstellen. Met name op stedenbouwkundig en verkeerskundig gebied is nader ingegaan op de inrichting van de uitbreiding van het terrein.

3.4.4 Uitgiftecriteria

In mei 2010 heeft de gemeenteraad van Zundert de uitgiftecriteria voor het bedrijventerrein Beekzicht vastgesteld. Hierin wordt onderscheid gemaakt in vestigingscriteria en uitgiftecriteria. Aan de hand van de vestigingscriteria wordt bepaald of een bedrijf op het terrein kan worden toegelaten. Een bedrijf moet aan alle vestigingscriteria voldoen om voor vestiging op het bedrijventerrein Beekzicht in aanmerking te komen. Pas als aan alle vestigingscriteria wordt voldaan, wordt vervolgens getoetst aan de uitgiftecriteria. Deze criteria vormen het kader om te bepalen in welke volgorde kandidaat-bedrijven in aanmerking komen voor een bedrijfskavel op Beekzicht.

Door prioritering en weging van de uitgiftecriteria is de volgorde van voorkeur voor vestiging:

1. Lokale bedrijven die willen uitbreiden en ingeschreven staan op de lijst van gegadigden.
2. Lokale bedrijven die om milieu-, technische- of planologische redenen verplaatst moeten worden.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in:

- Noodzakelijke verplaatsing van een bedrijf dat op de huidige locatie gevestigd is in overeenstemming met het bestemmingsplan;
 - Noodzakelijke verplaatsing van een bedrijf dat op de huidige locatie gevestigd is in strijd met het bestemmingsplan;
3. Regionale bedrijven die zich in Zundert willen vestigen. Hierbij moet wel aantoonbaar zijn dat het plaatselijk economische belang voor Zundert door de vestiging groter wordt.

Bij de afweging welk type bedrijven wenselijk is op bedrijventerrein Beekzicht is gekozen voor die bedrijven die wat betreft segmentering, milieuaspecten en economische binding geoorloofd zijn.

In de uitgiftecriteria wordt onderscheid gemaakt tussen *beperkingen* (zoals bedrijven van categorie 1 of bedrijven die groter zijn dan 5.000m²), *vestigingscriteria* (zoals de kaveloppervlakte en parkeren op eigen terrein) en *uitgiftecriteria* (zoals herkomst van het bedrijf en een economische binding met Zundert).

Op basis van deze criteria en beperkingen worden punten toegekend aan vestigingsaanvragen, waarna beslist zal worden welke bedrijven zich op bedrijventerrein Beekzicht mogen vestigen.

Doorwerking in dit ruimtelijk plan

In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de criteria en beperkingen. Dit is bijvoorbeeld gebeurd door de maximale oppervlakte per bedrijf in de regels op te nemen. Ook de parkeereis heeft een vertaling gekregen in dit bestemmingsplan.

3.5 Waterbeleid

Provincie Noord-Brabant

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

- het realiseren van een duurzame watervoorziening;
- het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie;

- het verbeteren van de waterkwaliteit;
- het inrichten van waterlopen met het oog op de versterking van natuurwaarden;
- het anders omgaan met water in bebouwd gebied.

Waterschap De Brabantse Delta: Integraal Waterbeheersplan

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

Op 9 december 2009 heeft het algemeen bestuur van het Waterschap Brabantse Delta het Waterbeheersplan 2010 – 2015 vastgesteld. De visie op waterbeheer wordt als volgt samengevat.

Beter watersysteem voor iedereen

Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan, omdat een integrale aanpak meerwaarde oplevert voor het resultaat. In het waterbeheerplan staan de doelen en de noodzakelijke ingrepen. Bij de keuze daarvan heeft het waterschap een afweging gemaakt tussen belangen van boeren, bedrijven, burgers, natuurbeheerders en andere partijen.

Anders dan anders

Dit waterbeheerplan is anders dan voorgaande plannen. Het plan bevat minder details en biedt daardoor meer ruimte om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Voor het eerst staat het waterbeheerplan op de website, dicht bij de informatie over de dagelijkse praktijk van het waterschap.

Water beweegt

Het waterbeheer blijft steeds in beweging, net als het water zelf, de samenleving en het klimaat. In zes jaar tijd kan er veel veranderen. Daarom controleert het waterschap tijdens de planperiode regelmatig of doelen en maatregelen nog steeds goed gekozen zijn of dat aanpassing nodig is. Het waterbeheerplan geeft de basis voor dit continue proces van plannen (wat willen we bereiken?), doen (wat gaan we doen?), controleren (hoe meten we de resultaten?) en aanpassen (wat hebben we de afgelopen jaren geleerd?). Bij ieder thema zijn deze onderwerpen terug te vinden.

H 4 OMGEVINGSASPECTEN

Bij voorgenomen ontwikkelingen is het wettelijk verplicht te onderzoeken of dit mogelijke (negatieve) gevolgen heeft voor verschillende omgeving- of milieuaspecten. In dit hoofdstuk wordt in elke paragraaf één van deze aspecten behandeld. Voor het bedrijf Ardo B.V. is in 2010 reeds een bestemmingsplan vastgesteld om uitbreiding van het bedrijf mogelijk te maken. Het bestemmingsplan Ardo B.V. is, om het aantal bestemmingsplannen in Zundert te beperken, opgenomen in dit bestemmingsplan. Hiertoe zijn de resultaten van de onderzoeken die voor Ardo B.V. zijn uitgevoerd ook opgenomen in dit hoofdstuk.

4.1 Milieuzonering

Het is mogelijk om in een bestemmingsplan milieuzonering toe te passen. Dit houdt in dat door middel van regels wordt bepaald dat bedrijven die een grotere milieuhinder opleveren, verder van gevoelige functies als wonen en scholen gerealiseerd dienen te worden. De afstanden die hierbij gehanteerd worden, komen uit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009.

Deze bedrijvenlijst is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en gaat uit van activiteiten, gerangschikt naar SBI-codes. Voor elke activiteit zijn milieuaspecten en richtafstanden vermeld, rekening houdend met de normaliter bij deze activiteiten voorkomende opslagen en installaties.

Milieucategoriën

Bij elke inrichting een milieucategorie. De grootste afstand van de vier voornoemde aspecten is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. Er zijn 10 milieucategorieën:

Afstand (m)	code	Afstand (m)	code
10	1	300	4.2
30	2	500	5.1
50	3.1	700	5.2
100	3.2	1000	5.3
200	4.1	1500	6

Kwaliteitsverbetering en bescherming woonmilieu

Zonering of clustering binnen een bedrijventerrein is een nuttig instrument om te komen tot een kwaliteitsverbetering van een bestaand bedrijventerrein en de waarborging van de kwaliteit op een nieuw bedrijventerrein. Dit betekent een verantwoorde afstemming tussen de bedrijven onderling en de omliggende omgeving, hierbij wordt met name gekeken naar de omliggende woningen en andere gevoelige functies als scholen.

Meestal zijn de milieueffecten van bedrijven aanleiding om minimale afstanden ten opzichte van gevoelige bestemmingen zoals wonen aan te houden. Maar daarnaast kunnen de wettelijke eisen voor zoneringen gecombineerd worden met kwalitatieve inrichtingsniveaus op het bedrijventerrein zelf. Een bedrijf met een grote milieuzone heeft een andere uitstraling dan een bedrijf met een kleine milieuzone. Wanneer bedrijven in dezelfde categorie worden gegroepeerd ontstaan er tevens mogelijkheden om voor de verschillende categorieën ook verschillende omgevingsmilieus te bieden. Dit vergroot de representativiteit en verblijfskwaliteit van het bedrijventerrein.

Clustering van gelijksoortige bedrijven vergroot daarnaast de mogelijkheden voor gemeenschappelijke voorzieningen, waarbij speciaal deze bedrijven baat hebben. Ook ruimtelijke voorzieningen worden dan mogelijk, variërend van een gezamenlijk parkeerterrein, collectieve groenvoorzieningen tot opslag, die tevens positieve uitwerking kunnen hebben op de verkeerscirculatie en de afstemming van beeldkwaliteit.

Zonering en clustering binnen eenzelfde terrein bieden de mogelijkheid om in een gevarieerd aanbod van kavels te voorzien waarbij de menging of zonering van verschillende soorten een hogere inrichtingskwaliteit voor het gehele terrein kan opleveren.

Milieukundige zonering

Om de woningen aan de Molenstraat, Wernhoutseweg en de Wildertsedijk zo veel mogelijk te ontfangen van milieuhinder door bedrijven op Beekzicht en om bovengenoemde kwaliteitsverbetering van het bedrijventerrein te kunnen realiseren is gekozen voor het toepassen van een milieuzonering.

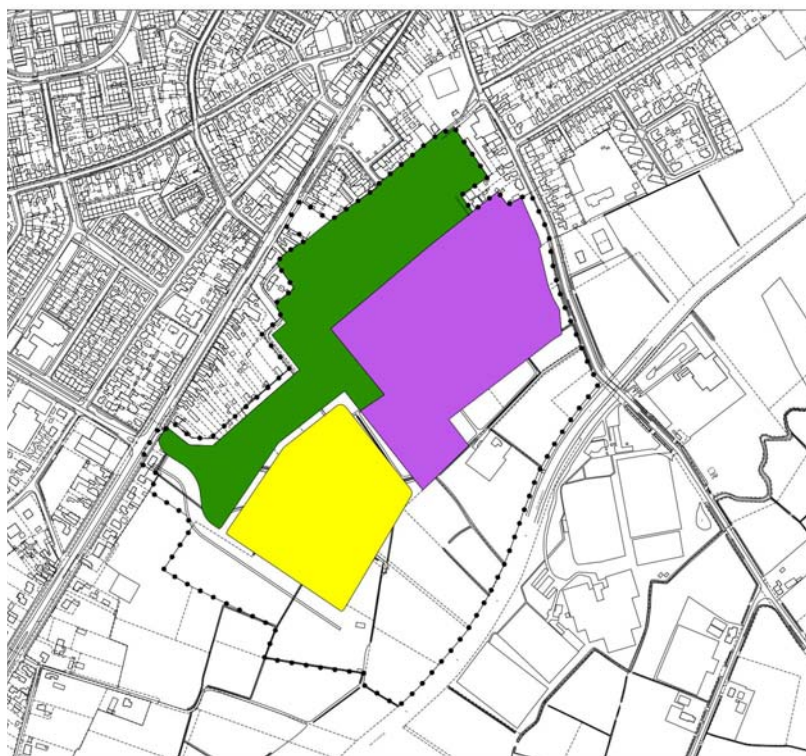
In bestemmingplannen wordt de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG-publicatie 2009) gebruikt. Deze brochure is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming, waarin wordt uitgegaan wat de afstandscriteria zijn ten opzichte van gevoelige functies, zoals wonen. Op basis van deze brochure is in de Uitgiftecriteria Beekzicht een lijst met bedrijven opgenomen die toegestaan zijn op Beekzicht.

Op basis van de bedrijvenlijst die in de uitgiftecriteria Beekzicht (zie paragraaf 3.4.4) staat, is een zonering aangebracht op de verbeelding. Dit betekent dat bedrijven met een grote milieuzone verder van gevoelige bestemmingen (wonen, scholen) gerealiseerd moeten worden dan bedrijven met een kleine milieuzone.

In dit bestemmingsplan is ten hoogste bedrijfscategorie 3.1 toegestaan. Voor de locatie waar het bedrijf Ardo B.V. is gevestigd (bestemming Bedrijventerrein-2), is echter een uitzondering gemaakt: hier is ook een bedrijf in categorie 3.2 toegestaan.

Op de verbeelding zijn de milieucategorieën zodanig ingedeeld dat de hinderafstand niet tot aan gevoelige bestemmingen reikt. Binnen de bestemming Bedrijventerrein-1 zijn bedrijven van categorie 2 tot en met categorie 3.1 toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding “milieuzone – zones Wet milieubeheer”, binnen de bestemming Bedrijventerrein – 1, zijn alleen bedrijven van categorie 2 toegestaan.

Door middel van deze zonering worden de uit de uitgiftecriteria voortvloeiende afstanden gerespecteerd.



- Milieucategorie 2
- Milieucategorie 2.3.1
- Milieucategorie 3.2

Figuur 22. Weergave milieuzonering.

Uitsterfregeling

Om bestaande rechten van bedrijven te eerbiedigen zal aan de regels een uitsterfregeling worden toegevoegd. Met deze regeling worden de bedrijven met een hogere milieucategorie binnen de milieuzone zones Wetmilieubeheer van de bestemming BT-1 positief bestemd.

De regeling heeft de volgende vorm gekregen:

- De bestaande bedrijven in milieucategorie 3 worden binnen de op de verbeelding aangegeven bestemming “Bedrijventerrein - 1” op maat bestemd. Dit gebeurt door middel van een aanduiding op de verbeelding van

het desbetreffende bedrijf en een omschrijving in de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Bedrijventerrein - 1".

- Indien het aangeduide bedrijf zijn activiteiten staakt en de gronden en bouwwerken in gebruik worden genomen conform de bestemming, bedrijvigheid binnen de milieucategorie 2, mogen deze gronden slechts conform deze bestemming worden gebruikt.
- De regeling wordt gecomplementeerd met een wijzigingsbevoegdheid in de regels om de aanduiding van het bedrijf in milieucategorie 3 van de verbeelding te verwijderen, indien dit gebruik is gestaakt.

Deze regeling is toegepast voor Dirk van der Broek met de functieaanduiding b=3a. Hier is uitsluitend een distributiebedrijf van ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Voor CLTV is de functieaanduiding b=3b opgenomen. Hier is uitsluitend een kwekerij, een distributie en transportbedrijf en dienstverlening ten behoeve van de agrarische bedrijfssector in ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Met deze regeling worden bestaande rechten gerespecteerd en kan op termijn het gemeentelijke beleid met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het bedrijventerrein worden verwezenlijkt.

Teneinde een te starre arbitraire lijst van bedrijfsactiviteiten te voorkomen, is verder bepaald dat een ontheffing kan worden verleend, voor de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf, dat hoewel gelijkwaardig aan de bestemde categorieën, niet in de lijst van bedrijfsactiviteiten voorkomt. Deze regeling maakt het mogelijk bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten toe te laten, die niet in de lijst zijn genoemd of die in een hogere categorie voorkomen, maar waarvan de milieubelasting gelijkwaardig kan worden geacht aan de toegelaten categorieën. Het is namelijk mogelijk, dat de milieubelasting van een bepaald bedrijf of bedrijfsactiviteit door ter plaatse aanwezige omstandigheden uit het oogpunt van hinder / -overlast acceptabel is, dan wel dat het bedrijf zodanig beperkende maatregelen heeft genomen dat de activiteit voor wat betreft milieubelasting gelijkgesteld kan worden met bedrijfsactiviteiten uit de direct toegelaten categorieën. De milieubelasting wordt beoordeeld aan de hand van de in de lijst van bedrijfsactiviteiten genoemde milieubelastingcomponenten (geurproductie, stofuitworp, geluidhinder e.d.).

Ardo B.V.

Het bedrijf Ardo B.V. valt onder milieucategorie 3.2, SBI-code 1532, 1533 Groente- en fruitconservenfabrieken. De grootste indicatieve afstand voor een groente- en fruitconservenfabriek bedraagt 100 meter ten aanzien van het aspect geur en geluid. Deze richtafstand is afgestemd op de omgevingskwaliteit die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk en een rustig buitengebied. Het initiatief is echter gelegen binnen een gemengd gebied (bedrijvigheid, hoofdinfrastructuur, wonen en recreëren). Binnen een gemengd gebied worden kleinere richtafstanden gehanteerd. Voor het initiatief is daardoor een richtafstand van 50 meter van toepassing. De nabij gelegen woningen zijn gelegen op een afstand van meer dan 100 meter. De voorgenomen vernieuwing en uitbreiding van bedrijfsactiviteiten vormt daardoor geen belemmering.

Geluid

Op basis van het geluidonderzoek naar de bedrijfsactiviteiten van Ardo³ kan gesteld worden dat ten gevolge van Ardo B.V. optredende geluidsniveaus (zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als de maximale geluidsniveaus) in alle etmaalperioden aan de geluidsgrenswaarden voldoen. Verder blijkt dat de geluidsbelasting vanwege verkeer van en naar de inrichting van Ardo B.V. bij de dichtstbijzijnde gelegen woning beperkt blijft tot de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde conform de toepasselijke Circulaire d.d. 29 februari 2006 ('Schrikkelcirculaire').

Geur

Voor de geurbelasting van de omgeving is alleen de nieuwe afvalwaterzuivering relevant. Bij de beschrijving van de geurbelasting in de aangevraagde situatie is de vergunde situatie als uitgangspunt genomen. De emissie van de afvalwaterzuivering is beschreven op basis van meetgegevens bij een ander groenteverwerkend bedrijf, kengetallen voor waterzuiveringen in de NeR en de aanname dat de onderdelen van de afvalwaterzuivering vóór de beluchting gesloten zullen worden uitgevoerd en voorzien van ventilatie en luchtbehandeling in een ontgeuringsinstallatie. De totale berekende geuremissie van de afvalwaterzuivering bedraagt 21,6 .106 ouE/h.

Het toetsingskader voor de geurimmissie is niet veranderd ten opzichte van het geuronderzoek dat is uitgevoerd in 2005. Het is de stellige verwachting dat de afvalwaterzuiveringsinstallatie van Ardo B.V. een ondergeschikte rol

³ Akoestisch onderzoek in het kader van de Vergunningaanvraag Wet Milieubeheer voor Ardo B.V. te Zundert d.d. 27 april 2010, rapportnummer: FB-2840-10

zal spelen voor wat de waarneembaarheid van het bedrijf in de omgeving betreft. Het is dan ook goed te verdedigen dat het toetsingskader voor de geurimmissie gebaseerd is op de relatie tussen geurconcentratie en hedonische waarde van geuren vrijkomend bij de productieprocessen. Uit verspreidingsberekeningen met het NNM voor de cumulatieve situatie (productieprocessen + afvalwaterzuivering) is gebleken, dat de bedrijfsspecifieke normen nergens ter plaatse van woningen wordt overschreden. De vernieuwing en uitbreiding van bedrijfsactiviteiten van Ardo B.V. met een nieuw vrieshuis en een afvalwaterzuiveringsinstallatie leidt niet tot een onacceptabele geursituatie in de omgeving en vormt derhalve ook geen belemmering voor de vergunbaarheid ervan.

4.2 Watertoets

Inleiding

De Watertoets is het resultaat van één van de acties uit de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21e eeuw', die op 14 februari 2001 is ondertekend door het Rijk, het Interprovinciaal Overlegorgaan, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen.

In de Startovereenkomst is vastgelegd dat de Watertoets vanaf het moment van ondertekening zal worden toegepast. Op grond van artikel 3.1.1 Bro is bovendien overleg met de waterbeheerder wettelijk verplicht.

De Watertoets wordt uitgevoerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen - en ook het bestemmingsplan - een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen. De waterparagraaf omvat het advies van de waterbeheerder en een gemotiveerd besluit ten aanzien van de wateraspecten. Eventuele afwijkingen van het advies van de waterbeheerder worden gemotiveerd. Daarbij moet door de initiatiefnemer worden aangegeven hoe met die afwijking wordt omgegaan. In laatste instantie kan worden teruggegrepen op het nemen van verzachtende maatregelen of compensatie inclusief afspraken over financiering en uitvoering.

Algemeen

Het plangebied is gelegen op de rand van het bestaand stedelijk gebied van de kern Zundert en het agrarische landschap. Ten zuiden van de bedrijfsbebouwing van Ardo B.V. stroomt de laaglandbeek de Aa of Weerij. Het plangebied ligt op het overgangsgebied tussen het relatief hooggelegen stedelijk gebied van de kern Zundert (circa 11 à 11,5 meter + NAP) en het lagergelegen beekdalsysteem van de Aa of Weerij (circa 7 à 7,5 meter + NAP).

Bodem en grondwater

De bodem in het projectgebied bestaat uit zogenaamde eerdgronden. In dit geval betreft het een zandige bodem met een sterk humeuze bovenlaag. Deze laag is ontstaan door jarenlange intensieve agrarische bewerking van de gronden.

De grondwaterstanden in de omgeving van het projectgebied verschillen van plaats tot plaats sterk. In het plangebied geldt een Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) van 60 tot 80 centimeter beneden maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt 120 tot 140 cm beneden maaiveld. Dit komt overeen met Grondwatertrap VI. Het plangebied geldt als infiltratiegebied, alwaar geen kwel voorkomt. In het nabijgelegen beekdal van de Aa of Weerij komt regelmatig kwel voor.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied of grondwaterwingebied.

Oppervlaktewater

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

Het plangebied wordt ontwaterd door een (droogvallende) sloot, die uitmondt in de Aa of Weerij. Dit geschiedt onder vrij verval.

Riolering

De bestaande inrichting van Ardo B.V. is aangesloten op een gemengd rioelstelsel. Afvalwater en afvloeiend hemelwater worden via deze riolering afgevoerd naar het rioelgemaal Zundert. Gezien de grote omvang van de inrichting vormt de afvoer van afval- en hemelwater een grote belasting op het rioelgemaal Zundert. Afvloeiend hemelwater van nieuwbouw zal daarom worden afgekoppeld van de riolering.

De afvoer van afvalwater van huishoudelijke aard van de overige bedrijven (afkomstig toiletten, douches en kantine) geschiedt via het gemeentelijk vuilwaterriool. Hiervoor bezit Ardo B.V. een lozingsvergunning. De afvoer van bedrijfsafvalwater vindt plaats via een persleiding naar een rioelwaterzuiveringsinstallatie.

Grondwateronttrekking

Witteveen + Bos is in opdracht van de provincie Noord-Brabant bezig met een onderzoek naar grondwateronttrekkingen van grotere bedrijven en de maatregelen die getroffen moeten worden. Ardo B.V. is een van de bedrijven die consequenties heeft voor de omgeving. In het conceptrapport Feitendossier Ardo BV van augustus 2010 worden de volgende maatregelen ter bescherming van het grondwater voorgesteld:

- Opnemen van een boringvrije zone in de Provinciale Milieu Verordening Noord-Brabant; Voor het beschermen van de grondwaterkwaliteit kan de provincie een boringvrije zone opnemen in de Provinciale Milieu Verordening Noord-Brabant.
- Koude-Warmte-Opslag systemen aan banden leggen; Voor het beschermen van de grondwaterkwaliteit kan de provincie de aanleg van zowel open als gesloten KWO systemen binnen het intrekgebied beperken of reguleren.
- Verdiepen van de winning; Op dit moment onttrekt ARDO 15% van het water uit het eerste water voerende pakket en 85 % uit het tweede. Het tweede watervoerende pakket is beter beschermd dan het eerste en door in de toekomst alleen nog maar water uit het tweede watervoerende pakket te winnen is de kwaliteit van het grondwater beter beschermd.
- Afsluiten van een winput; Een van de winputten van ARDO B.V. heeft het filter in beide het eerste en het tweede watervoerende pakket. Dit vormt een risico voor de kwaliteit van het grondwater in het diepe watervoerende pakket door dat de continuïteit van de afsluitende kleilaag wordt onderbroken. Door deze put buitengebruik te stellen en op de juiste manier te dichten wordt dit risico weggenomen.
- Inventarisatie aanwezig boorgaten; Omdat bestaande boorgaten op dit moment ook een risico vormen voor de grondwaterkwaliteit wordt aangeraden om binnen het intrekgebied een inventarisatie te maken van deze boorgaten en deze te beschermen tegen verontreiniging.
- Alternatieven; Mocht het in de toekomst zover komen dat het grondwater niet langer gebruikt kan worden in het productieproces kunnen de volgende alternatieven worden toegepast:
- Leidingwater van Brabantwater; ARDO B.V. zou over kunnen stappen naar leidingwater van Brabantwater.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

Het initiatief van Ardo B.V. en de uitbreiding van bedrijventerrein Beekzicht voorziet in een toename van het verharde oppervlak in het plangebied. Het verharde oppervlak neemt toe als gevolg van de realisatie van een vrieshuis, waterzuivering en een expeditieruimte. Daarnaast zal terreinverharding worden gerealiseerd ten behoeve van laden, lossen, manoeuvreren, parkeren en buitenopslag.

Afvoer hemelwater, retentiebekken en keurontheffing

Het waterschap Brabantse Delta en gemeente Zundert hanteren het uitgangspunt dat afvloeiend hemelwater zoveel mogelijk dient te worden afgekoppeld van de riolering. Afvloeiend hemelwater is namelijk (relatief) schoon en vormt (indien afgevoerd via conventionele riolering) een onnodige grote belasting van rioelgemalen en rioelwaterzuiveringen, met ongewenste overstorten tot gevolg. Per brief aan waterschap Brabantse Delta geeft Ardo B.V. aan dat het gescheiden afvoeren van afvalwater en regenwater van de bestaande inrichting onevenredig hoge kosten met zich meebrengt. Ten behoeve van de nieuwbouw zal een aparte riolering voor afvalwater- en regenwaterafvoer worden aangelegd. Het (schone) regenwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. De ontwikkeling blijft binnen de grenzen van deze vergunde situatie.

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

Door de relatief hoge ligging van het plangebied ten opzichte van de Aa of Weerij (hoogteverschil circa 3 meter), geschiedt de afvoer van hemelwater onder vrij verval. Door de hoge ligging is wateroverlast in het plangebied niet te verwachten.

De ontwikkelingen van het bedrijventerrein Beekzicht voorziet in de volgende toename van het verharde oppervlak:

Uitgeefbaar terrein Ardo B.V.	25.225 m ²
Uitgeefbaar terrein (totaal * 0,8 ⁴):	46.000 m ²
Verharding:	11.400 m ²
Totaal toevoegingen verharding	82.625 m²

Bestaande verhardingen	3.082 m ²
Bestaande waterzuivering ⁵	2.000 m ²
Totaal toename verharding	77.543 m²

Conform de richtlijn van het waterschap dient als gevolg van deze toename van het verharde oppervlak, een compenserende retentie te worden gerealiseerd met een minimale capaciteit van 6048,4 m³ (7,7543 ha. * 780 m³). Met een regelbare uitlaatconstructie wordt ervoor gezorgd dat er niet meer dan 116 m³ hemelwater per dag, per toegevoegde hectare wordt afgevoerd naar de Aa of Weerij.

Waterkwaliteit

Het af te voeren hemelwater dient van goede kwaliteit te zijn. Om verontreinigingen van het oppervlaktewater te voorkomen, mogen de af te koppelen oppervlakken niet worden vervaardigd van uitlogende materialen. Het hemelwater afkomstig van het nieuwe vrieshuis van Ardo B.V. wordt middels een controleput regenwater gemonitord. In de huidige lozingsvergunning van Ardo B.V. zijn de hierbij in acht te nemen lozingsnormen weergegeven. Ook dient het water van de verharde terreinoppervlakken te worden ontdaan van verontreinigen, door middel van een olie- / slibafscheider.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van een goede waterhuishouding stuit de vernieuwing en uitbreiding van het bedrijventerrein niet op bezwaren. Afvalwater van de bestaande inrichting en het nieuwe deel zal geschieden via de bestaande gemengde riolering en via een persleiding richting een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Afvloeiend hemelwater van de bestaande inrichting wordt (net als in de huidige situatie) afgevoerd via de gemengde riolering. Ten behoeve van het afvloeiende hemelwater van het nieuwe deel (nieuw dakoppervlak en nieuwe oppervlakteverhardingen) zal een hemelwaterafvoer worden aangelegd die afvoert naar het natuurlijk aan te leggen gebied tussen het bedrijventerrein en de Aa of Weerij. Via een sloot (met regelbare uitlaat) loost het hemelwater op de Aa of Weerij. Voor deze lozings situatie zal een lozingsvergunning worden aangevraagd bij het waterschap Brabantse Delta. Voor Ardo B.V. is deze vergunning er al. Er dient ook aanvullend een keurvergunning te worden aangevraagd bij het waterschap.

De hoeveelheid retentie die gerealiseerd dient te worden bedraagt 6048,4 m³.

Reactie van het waterschap

Tussen de gemeente en het waterschap heeft tweemaal overleg betreffende het voorontwerpbestemmingsplan Beekzicht plaatsgevonden (28 juli 2010 en 7 september 2010). Het waterschap vraagt rekening te houden met de volgende onderdelen:

- De waterzuiveringsinstallatie van Ardo dient goed ingepast te worden in het landschap.
- Als Ardo de thans aanwezige persleiding straks volledig (mogelijk) niet meer nodig heeft kan deze mogelijk worden benut als riolering voor bedrijventerrein Beekzicht. Het is hierbij de vraag of deze leiding door de gemeente als persleiding gebruikt kan worden. De Brabantse Delta geeft in dit kader aan dat het geen vergunning afgeeft voor benutting van deze persleiding als calamiteitenleiding.
- Geopteerd wordt door het waterschap voor een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel op bedrijventerrein Beekzicht in verband met de toekomstige bedrijven behorend tot milieucategorie 3.1. Het waterschap geeft

⁴ Het is niet aannemelijk dat 100% van het terrein verhard zal worden. Een aannemelijk percentage verharding op een bedrijventerrein is 80% van de toegestane oppervlakte

⁵ De bestaande waterzuivering wordt verplaatst. Het betreft hierdoor een afname van het verharde oppervlak van 2.000 m² (bepaald op basis van luchtfoto's).

- in nader bericht aan dat bedrijven behorende tot milieucategorie 3.1 verplicht op een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel aangesloten moeten worden.
- Plangebied Beekzicht dient als een afzonderlijk bemalingsgebied te worden ingericht. Voor het plangebied dient een gemaal te worden geplaatst. Dit gemaal zal in de openbare ruimte langs de gebiedsontsluitingsweg of de interne ontsluitingsweg worden geplaatst.
 - Er wordt overlegd met Ardo over de mogelijkheid tot het benutten van de bestaande persleiding tussen Ardo en het gemaal Muisvonder (Laarpark) als persleiding voor bedrijventerrein Beekzicht.
 - Een haalbaarheidsstudie wordt uitgevoerd om het gemaal aan de Wernhoutseweg 64 via het nieuwe Beekzicht direct te verbinden met het gemaal Muisvonder (Laarpark). Hiermee ontlast de gemeente Zundert het vrij vervalstelsel in de Wernhoutseweg van de bemalingsgebieden Achtmaal en Wernhout. Dit zou een enorme capaciteitsverbetering geven op onder andere het bestaande vrijvervalstelsel in de Wernhoutseweg te Zundert.

4.3 Bodem

Algemeen

In het kader van de onderzoeksplicht van artikel 9 Bro dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Een bodemonderzoek heeft doorgaans een geldigheid van twee tot drie jaar als het gebruikt wordt ten behoeve van een bouw aanvraag. In veel gevallen kan deze termijn worden verruimd naar een periode van vijf jaar. Hierbij mag geen wezenlijke verandering in het gebruik of bodemgesteldheid van de locatie hebben plaatsgevonden.

Om te onderzoeken of gronden milieuhygiënisch geschikt zijn voor de daarvoor gedachte bestemmingen, zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. In deze paragraaf worden de resultaten van de onderzoeken op het terrein van Ardo B.V. en het te ontwikkelen bedrijventerrein genoemd.

Ardo B.V.

Door Arcadis is op het terrein waar Ardo B.V. uitbreidt bodemonderzoek uitgevoerd (b02034.000035.002, 30 juni 2008). De resultaten van dit onderzoek luiden als volgt:

Zintuiglijk zijn in de bodem geen verontreinigingsindicaties waargenomen. In de bovengrond is lokaal een streefwaarde overschrijding voor PAK aangetoond en over het gehele terrein zijn de OCB's (orgaanchloor bestrijdingsmiddelen) boven de streefwaarden aangetoond.

De in de ondergrond geanalyseerde parameters zijn vastgesteld in concentraties beneden de streefwaarden. In het grondwater is een overschrijding van de streefwaarde voor barium aangetroffen. Lokaal zijn streefwaarde overschrijdingen voor kobalt, nikkel en cis aangetoond. De gehalten aan cis en nikkel komen binnen het gebied vaker in gehalten boven de streefwaarden voor. Voor nikkel betreft het een achtergrondwaarde. Voor cis is geen duidelijke herkomst aan te wijzen. Het is onbekend of kobalt en barium in verhoogde gehalten binnen het gebied voorkomen. Een duidelijke verontreinigingszaak ontbreekt echter, waarschijnlijk betreffen het lokaal verhoogde achtergrondwaarden.

Op basis van de analyseresultaten kan de grond binnen de locatie vrij gebruikt worden. Indien de grond van de locatie afgevoerd wordt, dient deze onderzocht te worden conform het bouwstoffenbesluit.

Overig te ontwikkelen plangebied

Verkenkend (water)bodemonderzoek

Door Wematech Bodem Adviseurs B.V. is op het terrein waar de uitbreiding van het bedrijventerrein is voorzien een verkennend (water)bodemonderzoek uitgevoerd (project VBB-50090545, rapportnummer GB100096, 3 februari 2010). De resultaten van dit onderzoek luiden als volgt:

Verkenkend bodemonderzoek wijst uit dat er zintuiglijk geen verontreinigingsindicaties in de bodem gevonden zijn. In het grondwater is alleen een overschrijding van de streefwaarde van Barium aangetroffen. Tenslotte zijn op lokale schaal overschrijdingen van enkele streefwaarden aangetoond. Een duidelijke verontreinigingsbron was echter niet te vinden. Verwacht mag worden dat voor het gehele plangebied de conclusies niet significant anders

zullen zijn. Daarnaast zijn eventuele bodemverontreinigingen niet van invloed op die bedrijven die geen activiteiten in de bodem ontplooiën. Nader onderzoek dient dit echter te bevestigen.

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklasse enige gebruiksbeperkingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. Zonder aanvullende informatie kan het grondwater nabij peilbuis 007, 018 en 057 niet gebruikt worden voor berekening en/of consumptiedoeleinden. De verkregen resultaten bij peilbuis 007 geven aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

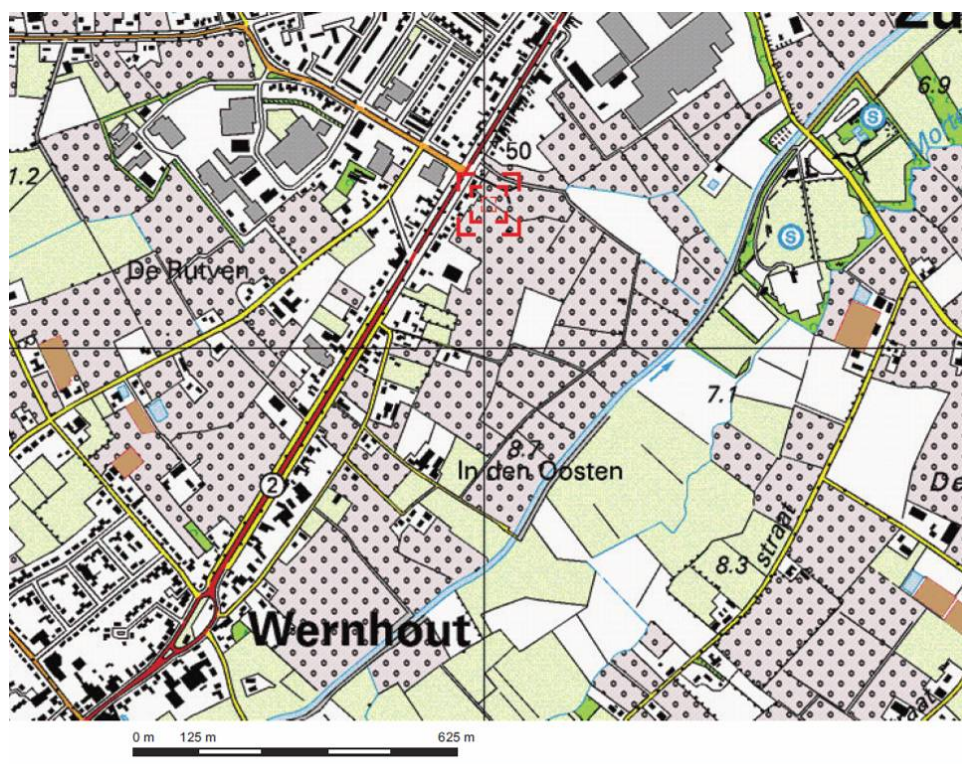
Nader bodemonderzoek

Door Wematech Bodem Adviseurs B.V. is op een locatie langs de Wernhoutseweg (zie Figuur 23) een nader onderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit (project NBO-50100148, rapportnummer GB100459, 28 april 2010). Doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de omvang en ernst van de verontreiniging met 1,2 dichloorpropaan (1,2-DCP) ter plaatse van de onderzoekslocatie. De belangrijkste resultaten van dit onderzoek luiden als volgt:

Geconcludeerd kan worden dat de onderzochte grond niet verontreinigd is met VOCI. Aangezien de interventiewaarde voor 1,2-DCP in zowel grond als in het grondwater niet wordt overschreden is hier geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Gezien de verspreiding van de verontreiniging kan worden gesteld dat hier sprake is van een historische bodemverontreiniging (ontstaan < 1987), waarbij vooralsnog geen saneringsnoodzaak is aangetoond.

Geadviseerd wordt om bij eventuele ontwikkeling van het gebied rekening te houden met de aanwezige verontreiniging. Ingeval nieuwbouwplannen en/of grondwateronttrekking plaatsvinden, zal de verontreinigingssituatie opnieuw beoordeeld moeten worden om eventuele humane en/of verspreidingsrisico's in beeld te brengen. Omdat de verontreiniging niet boven de interventiewaarde aanwezig is, zal de kans op genoemde risico's echter beperkt zijn.



Figuur 23. Locatie nader bodemonderzoek. Bron: Wematech.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

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

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term "niet in betekende mate". Locaties waar enkel kantoren of woningen gerealiseerd worden, komen in aanmerking om onder de term te vallen. Bedrijven echter niet.

Op basis van wat toegestaan wordt in het bestemmingsplan zal dan ook een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd moeten worden. Voor de uitbreiding van het plangebied zal op basis van verkeersaantrekkende en mogelijk op uitstoot van stoffen door de toegestane bedrijven worden onderzocht. Dit onderzoek wordt zo snel als mogelijk uitgevoerd en de resultaten hiervan worden opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Ardo B.V.

In het kader van de vernieuwing en uitbreiding van de bestaande bedrijfsactiviteiten van Ardo B.V., is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven.

Conclusie en aanbevelingen

Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden uit de Wet Milieubeheer, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen. De waarden NO2 en PM10 dragen in niet betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De voorgenomen vernieuwing en uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten van Ardo B.V. vormt daardoor geen belemmering.

4.5 Akoestiek

Industrielawaai

Op het bedrijventerrein worden geen zgn. IVB-bedrijven toegestaan (bedrijven die vallen onder het Inrichtingen en vergunningenbesluit). Wel bevindt zich op één locatie een bedrijf wat aangemerkt kan worden als een groot lawaaimaker, dit betreft Ardo B.V. Een akoestisch onderzoek naar dit bedrijf is onderstaand verder uitgewerkt. Voor de overige bedrijven geldt dat voor wat betreft het aspect geluid, rekening is gehouden met de aan te houden geluidsafstanden, conform de afstanden die worden geadviseerd in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering 2009".

Ardo B.V.

Voor de locatie Ardo B.V. is onderzoek⁶ uitgevoerd naar de geluidshinder die vanuit het bedrijfspand zelf ontstaat in het kader van de vergunningsaanvraag Wet milieubeheer. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven.

Conclusie en aanbevelingen

Op basis van het onderzoek kan gesteld worden dat ten gevolge van Ardo B.V. optredende geluidsniveaus (zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als de maximale geluidsniveaus) in alle etmaalperioden aan de geluidsgrenswaarden voldoen. Verder blijkt dat de geluidsbelasting vanwege verkeer van en naar de inrichting van Ardo B.V. bij de dichtstbijzijnde gelegen woning beperkt blijft tot de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde conform de toepasselijke Circulaire d.d. 29 februari 2006 ('Schrikkelcirculaire').

Wegverkeerslawaai

Algemeen

Per 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Hierin staat dat voor een bestemmingsplan inzichtelijk moet worden gemaakt welke geluidsbronnen in het gebied aanwezig zijn en wat de geluidsbelasting is voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zoals onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee

⁶ Akoestisch onderzoek in het kader van de Vergunningaanvraag Wet Milieubeheer voor Ardo B.V. te Zundert d.d. 27 april 2010, rapportnummer: FB-2840-10

bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai.

Artikel 76 Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone ter zake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet akoestisch onderzoek worden gedaan naar de geluidbelasting. Op grond van artikel 74 Wgh heeft iedere weg van rechtswege een geluidzone, met uitzondering van:

- wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
- wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 km/uur.

In de Wgh wordt onderscheid gemaakt tussen geluidsgevoelige en niet-geluidsgevoelige functies. Hierbij valt de functie "bedrijven" onder de categorie niet-geluidsgevoelig. De uitbreiding van het bedrijventerrein kan echter leiden tot een hogere geluidsbelasting langs de verschillende toegangswegen. Een onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is daarom verplicht.

Daarnaast geeft de Wgh aan wanneer een ontwikkeling een "reconstructie" genoemd kan worden. De gestelde norm hiervoor is dat als de geluidsbelasting op een geluidgevoelig object met meer dan 2 dB(Lden) toeneemt, sprake is van een reconstructie.

Onderzoek

Door Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving BV is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein Beekzicht.⁷ Uit dit onderzoek blijkt dat er op geen enkele weg in de nabijheid van het plangebied sprake is van een reconstructie volgens de Wet geluidhinder. In het rapport wordt dan ook geconcludeerd dat aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Het complete akoestisch onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven. Ook kleinere bedrijven als LPG-stations, opslagen van bestrijdingsmiddelen, buisleidingen, transportactiviteiten en luchtverkeer zijn als potentiële gevarenbron aangemerkt. Het Bevi legt het plaatsgebonden risico vast en geeft een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-5} (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt. Kwetsbare objecten zoals woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, grote (kantoor)gebouwen en grotere recreatieterreinen zijn niet toegestaan binnen de 10^{-6} contour. Beperkt kwetsbare objecten zoals grotere winkels, restaurants, sporthallen, grote gebouwen en speeltuinen zijn in principe niet toegestaan binnen de 10^{-6} contour.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een Bevi-bedrijf geldt een verantwoordingsplicht voor de gemeente voor het toelaten van gevoelige functies.

Voor een hogedruk-aardgastransportleiding gelden risicoafstanden. Deze zijn opgenomen in de richtlijn Regels inzake zonering langs hogedruk-aardgastransportleidingen uit 1984 van het ministerie van VROM. Op grond van

⁷ Akoestisch rapport Bestemmingsplan Beekzicht Zundert, Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving BV, 18 augustus 2010.

4.6.2 Vaarwegen, spoorwegen en autowegen

Het bestemmingsplan Beekzicht is gelegen op meer dan 200 meter van een vaarweg, spoorweg en autoweg. Gelet hierop is een risicoberekening niet relevant en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Gemeentelijke en provinciale wegen

Het plangebied grenst aan de provinciale weg de N263 (door de kern Zundert) waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. De maximale intensiteit over deze weg bedraagt ca. 232 per jaar waarvan ca. 200 bewegingen plaatsvinden ten behoeve van bevoorrading van opslagtanks in het buitengebied.

De maximumsnelheid op de doorgaande routes door woonkernen bedraagt 50 km per uur.

Het transport van brandbare vloeistoffen LF (met name benzine en diesel) binnen de gemeente is eveneens gering. Het maximum aantal vervoersbewegingen met LF1 of LF2 over bovengenoemde weggedeelte bedraagt ca. 600 per jaar. Tabel 1 geeft het aantal verkeersbewegingen weer die plaatsvinden door de kern Zundert.

	Verkeersbeweging	LF1	LF2	LT4	GF3	GT3
1	Bredaseweg - Markt	300	300	4	232	2
	Markt - Molenstraat	300	300	4	232	2
2	Molenstraat - Wernhoutseweg	150	150	4	144	0

Tabel 1: vervoergegevens 'Inventarisatie en advies wegvervoer gevaarlijke stoffen, dd 20 februari 2008'⁹.

Middels RBM-II (versie 1.3.0; d.d. 10-10-2008) is een gestandaardiseerde kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd met als doel: het vast kunnen stellen of het plaatsgebonden risico als ook de oriënterende waarde (OW) voor het groepsrisico wel of niet worden overschreden. Hierbij is uitgegaan van de vervoersgegevens zoals deze zijn opgenomen in tabel 1.

Risicoberekening huidige situatie

Op basis van de gegevens uit tabel 1 is het plaatsgebonden en het groepsrisico berekend voor situatie 1 en 2. Uit deze berekeningen blijkt dat er voor de N269 ter hoogte van de kern Zundert geen sprake is van een plaatsgebonden risico van 10-6 per jaar. Het hoogste groepsrisico per km is gelegen tussen het traject Markt – Molenstraat, maar ligt onder de oriënterende waarde (OW) voor het groepsrisico ($0.1 \times OW$).

Risicoberekening toekomstige situatie

Naast het berekenen van de risico's voor de huidige situatie zijn eveneens de risico's voor de toekomstige situatie berekend. Hierbij is uitgegaan van de toekomstprognoses van het vervoer en de bouwambities van gemeenten.

Voor de risicoberekening zijn dezelfde groeifactoren gebruikt als die van de gevoeligheidsanalyse voor Basisnet Weg. Dit betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen met betrekking tot LPG voor de toekomstige situatie is verhoogd met een factor 1.5 en voor de overige stoffen is verhoogd met een factor 2. Voor de toekomstige bebouwing is uitgegaan van de bouwambities van gemeenten langs de provinciale weg, zoals deze zijn verwoord in het op 25 juni 2007 vastgestelde Masterplan Centrumvisie Zundert en de hieraan gekoppelde uitwerking Masterplan Centrumvisie II, d.d. 6 maart 2009. Hierin is het Bestemmingsplan Beekzicht meegenomen.

Uit de risicoberekening blijkt dat er voor de N263 ter hoogte van de kern Zundert geen sprake is van een plaatsgebonden risico van 10-6 per jaar. Het hoogste groepsrisico per km is gelegen tussen het traject Markt – Molenstraat, maar ligt onder de oriënterende waarde (OW) voor het groepsrisico ($0.23 \times OW$).

⁹ De vervoergegevens zoals deze zijn opgenomen in de 'Inventarisatie en advies wegvervoer gevaarlijke stoffen, dd 20 februari 2008' zijn gebaseerd op kengetallen. Uit verkeerstellingen van de Provincie Noord-Brabant is gebleken dat deze kengetallen een overschatting zijn van het werkelijk aantal vervoersbewegingen. Hetgeen feitelijk betekent dat het berekende groepsrisico voor de kern Zundert een overschatting is van de werkelijkheid.

Op basis van de uitgevoerde risicoberekeningen blijkt dat het groepsrisico naar de toekomst toe kan stijgen naar maximaal 0.23 X OW.

Anticiperend op het toekomstige beleid (Besluit transportroutes externe veiligheid / Basisnet) kan een uitgebreide verantwoording achterwege blijven indien het groepsrisico ten opzichte van de oriënterende waarde kleiner is dan 0.1 X OW. Aangezien het groepsrisico ten opzichte van de oriënterende waarde reeds in de huidige situatie gelijk is aan 0.1 X OW, is anticiperend op deze regelgeving voor deze ruimtelijke ontwikkeling een uitgebreide verantwoording noodzakelijk.

4.6.3 Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Uit het RRGs blijkt dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen nabij deze ruimtelijke ontwikkeling is dan ook niet relevant voor de risico benadering.

4.6.4 Verantwoording groepsrisico

Door de regionale milieudienst West-Brabant is het rapport "verantwoording groepsrisico ontwerp bestemmingsplan Beekzicht Zundert" (4 november 2010) opgesteld. In dit rapport is op basis van artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een verantwoording opgesteld. Het rapport richt zich hierbij met name op het bedrijf Ardo b.v., dit bedrijf heeft namelijk invloed op de externe veiligheid binnen het plangebied Bedrijventerrein Beekzicht.

Met betrekking tot het groepsrisico kan worden geconcludeerd dat de toename van het aantal aanwezige personen en de uitbreiding van Ardo B.V. dusdanig beperkt is, dat geen significante stijging van het groepsrisico als gevolg van het bestemmingsplan Beekzicht optreedt.

Omdat in de huidige situatie eigenlijk al geen sprake is van een groepsrisico (minder dan 10 personen) en in de toekomstige situatie ook niet, zijn aanvullende maatregelen niet noodzakelijk. Wel worden binnen het bedrijf de best mogelijke technische maatregelen genomen om gevaar te voorkomen. Met inachtneming van de in het rapport genoemde aanbevelingen, treedt geen groepsrisico op. Er geldt dan ook geen verantwoordingsplicht groepsrisico voor het bestuur.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

4.7.1 Cultuurhistorie

Volgens de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant zijn er in het plangebied en directe omgeving geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling vormt daardoor geen belemmering. Wel is het noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren op de te ontwikkelen locaties. Dit om vast te stellen of er mogelijk archeologische waarden in de ondergrond aanwezig zijn.

4.7.2 Archeologisch onderzoek

Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologisch monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Hierdoor is het Verdrag van Malta (Verdrag van Valletta) inzake de bescherming van archeologisch erfgoed in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Het Verdrag van Malta gaat uit van het in de bodem bewaren van archeologische waarden op de locatie zelf (in situ). Opgravingen moeten zoveel mogelijk worden vermeden, omdat het risico bestaat dat historische informatie voor altijd verloren gaat. De achterliggende gedachte is dat de bodem zich nog steeds als de beste bewaarplaats bewezen heeft. Een andere gedachte, die hierbij speelt, is het gegeven dat latere generaties mogelijk over betere technieken van opgraven kunnen beschikken. Het verdrag wil verder bevorderen dat in een zo vroeg mogelijk stadium van ruimtelijke ordening al rekening wordt gehouden met archeologische waarden.

Tenslotte gaat het verdrag uit van het beginsel 'de veroorzaker betaalt'. Dat wil zeggen dat degene die de bodem wil verstoren het archeologisch (voor)onderzoek en de eventuele opgraving zelf moet betalen.

Archeologisch onderzoek Structuurvisie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is voor de “Structuurvisie bedrijventerrein Industrieweg” een archeologisch inventariserend veldonderzoek uitgevoerd¹⁰. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven.

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de middelhoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor nederzittingsvindplaatsen en begraafplaatsen uit de periode laat-paleolithicum tot en met vroege middeleeuwen wordt bijgesteld naar laag.

Het plangebied bezit een hoge waterstand waardoor het te nat was voor bewoning. De lage verwachting voor nederzittingsresten uit de late middeleeuwen tot nieuwe tijd blijft behouden. Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd. Mochten er bij (bouw)werkzaamheden vondsten worden gedaan, dan zal hiervan overeenkomstig het bepaalde in artikel 47 van de Monumentenwet 1988 melding worden gedaan.

Archeologisch onderzoek Ardo B.V.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van Ardo B.V. is een archeologisch inventariserend veldonderzoek¹¹ uitgevoerd. Hieronder wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven.

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de middelhoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor nederzittingsvindplaatsen en begraafplaatsen uit de periode laat-paleolithicum tot en met vroege middeleeuwen wordt bijgesteld naar laag.

Het plangebied bezit een hoge waterstand waardoor het te nat was voor bewoning. De lage verwachting voor nederzittingsresten uit de late middeleeuwen tot nieuwe tijd blijft behouden. Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd. Mochten er bij (bouw)werkzaamheden vondsten worden gedaan, dan zal hiervan overeenkomstig het bepaalde in artikel 47 van de Monumentenwet 1988 melding worden gedaan.

Het Regiobureau Breda heeft het door Synthegra uitgevoerde archeologisch onderzoek beoordeeld. Vervolgens is door Ardo B.V. een second opinion gevraagd aan Crevasse advies. In overleg is besloten dat een definitief rapport wordt opgeleverd waarin enkele aanpassingen worden opgenomen. Door het Regiobureau is geconcludeerd dat in het bestemmingsplan de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ niet behoeft te worden opgelegd rondom boring 12 en 13.

Archeologisch onderzoek uitbreiding bedrijventerrein

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijventerrein Beekzicht is een archeologisch bureauonderzoek¹² uitgevoerd. Hieronder wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven.

Specifieke archeologische verwachting

Voor het plangebied geldt dat op de terraswelingen sprake is van een onbekende verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het midden-paleolithicum, een hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en een middelhoge verwachting voor nederzittingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd. Voor het plangebied geldt een middelhoge verwachting op off-site sporen in het beekdal(zijde) voor vuursteenvindplaatsen uit het midden-paleolithicum tot en met de late middeleeuwen wanneer sprake is van een vindplaats op de nabijgelegen terraswelingen. Voor het noordwestelijke deel aan de Wernhoutseweg geldt een hoge verwachting voor resten uit de latemiddeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. In de rest van het plangebied is de verwachting voor resten uit deze periode laag.

¹⁰ BRO, 213X00212.051619_2, juli 2010

¹¹ Bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen, Wildertsedijk te Zundert, gemeente

¹² Bureauonderzoek Wildertsedijk te Zundert (uitbreiding), gemeente Zundert, Synthegra, projectnummer S100212, d.d. 16-08-20102010.

Aanbeveling

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied een vervolgonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek geadviseerd. Ter plaatse van de historische bebouwing in de noordwestelijke hoek van het plangebied wordt een karterend booronderzoek geadviseerd. Voor het booronderzoek dient een plan van aanpak (PvA) te worden opgesteld. Dit PvA moet worden beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente Zundert (de bevoegde overheid). Het booronderzoek zal dan volgens dit PvA worden uitgevoerd.

Vervolgens is door Synthegra een plan van aanpak opgesteld voor het uit te voeren booronderzoek. Dit plan van aanpak ligt momenteel voor aan het bevoegd gezag (de gemeente Zundert) en zal na goedkeuring worden uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zullen worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Dit aanvullend booronderzoek wordt zo snel als mogelijk uitgevoerd en de resultaten hiervan komen in het vast te stellen bestemmingsplan.

4.8 Geurhinder

Ardo B.V.

In het kader van de voorgenomen vernieuwing en uitbreiding van bedrijfsactiviteiten van Ardo B.V. is een geuronderzoek uitgevoerd. Ardo B.V. is voornemens haar inrichting te vernieuwen met een vrieshuis en een afvalwaterzuiveringsinstallatie. Bij de aanvraag van een vergunning Wet milieubeheer voor deze ontwikkelingen dienen de consequenties ervan voor de verscheidene milieuaspecten inzichtelijk gemaakt te worden. De geurbelasting van de omgeving is één van die aspecten.

Voor de geurbelasting van de omgeving is alleen de nieuwe afvalwaterzuivering relevant. Bij de beschrijving van de geurbelasting in de aangevraagde situatie is de vergunde situatie als uitgangspunt genomen. De emissie van de afvalwaterzuivering is beschreven op basis van meetgegevens bij een ander groenteverwerkend bedrijf, kengetallen voor waterzuiveringen in de NeR en de aanname dat de onderdelen van de afvalwaterzuivering vóór de beluchting gesloten zullen worden uitgevoerd en voorzien van ventilatie en luchtbehandeling in een ontgeuringsinstallatie. De totale berekende geuremissie van de afvalwaterzuivering bedraagt 21,6 106 ouE/h.

Het toetsingskader voor de geuremissie is niet veranderd ten opzichte van het geuronderzoek uit 2005. Het is de stellige verwachting dat de afvalwaterzuiveringsinstallatie van Ardo B.V. een ondergeschikte rol zal spelen voor wat de waarneembaarheid van het bedrijf in de omgeving betreft. Het is dan ook goed te verdedigen dat het toetsingskader voor de geuremissie gebaseerd is op de relatie tussen geurconcentratie en hedonische waarde van geuren vrijkomend bij de productieprocessen. Uit verspreidingsberekeningen met het NNM voor de cumulatieve situatie (productieprocessen + afvalwaterzuivering) is gebleken, dat de bedrijfsspecifieke normen nergens ter plaatse van woningen wordt overschreden. De vernieuwing en uitbreiding van bedrijfsactiviteiten van Ardo B.V. met een nieuw vrieshuis en een afvalwaterzuiveringsinstallatie leidt niet tot een onacceptabele geursituatie in de omgeving en vormt derhalve ook geen belemmering voor de vergunbaarheid ervan.

Overig te ontwikkelen terrein

Binnen dit bestemmingsplan is een zonering in bedrijfscategorieën aangebracht (zie paragraaf 3.1). hiermee wordt de toegestane bedrijfscategorie beperkt tot categorie 3.1. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "milieuzone – zone Wet milieubeheer" zijn slechts bedrijven van categorie 2 toegestaan. Deze categorieën zijn verbonden aan de staat van bedrijfsactiviteiten (zie de bijlagen van de regels). Met deze maatregelen wordt de geurhinder zo veel mogelijk beperkt.

4.9 Flora en fauna

Algemeen

Bescherming van natuurwaarden vindt plaats via de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. In de Flora- en faunawet is de soortenbescherming vastgesteld. Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze plannen kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet worden onderzocht of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen. Op grond van de Natuurbeschermingswet wordt de gebiedsbescherming geregeld. Hierbij worden

speciaal aangewezen gebieden beschermd. Ter wille van actualiteit en volledigheid wordt de vuistregel gehanteerd dat onderzoeken naar flora en fauna maximaal 3 jaar oud mogen zijn.

Ardo B.V.

Op het (toekomstige) terrein van Ardo B.V. is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd.

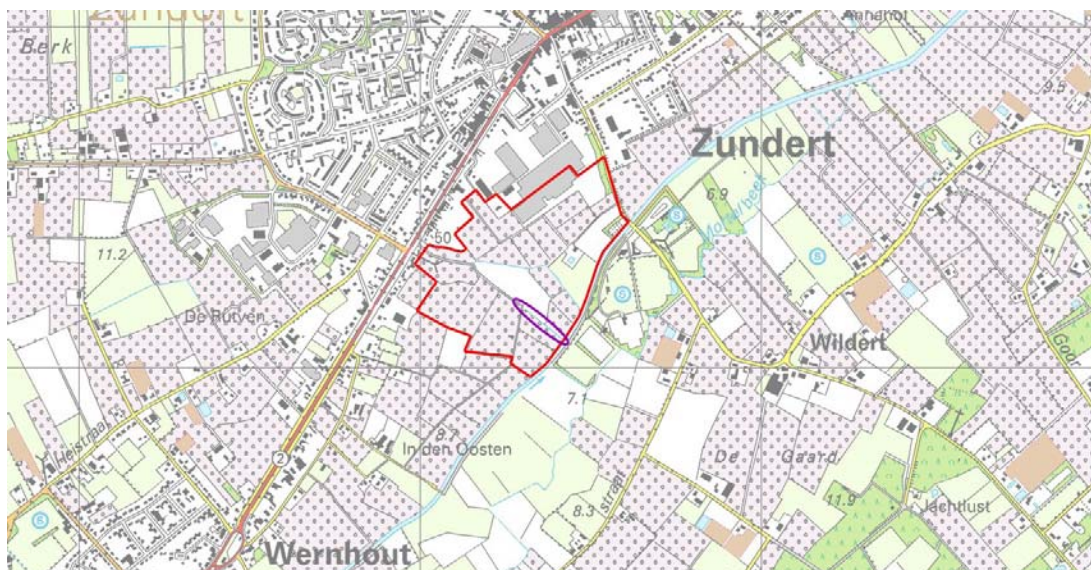
Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied diverse vogelsoorten zullen broeden in het bosje en de knotwilgen. Verblijfplaatsen van vogels in de vorm van nesten in bomen en struiken en grondnesten zijn gedurende het broedseizoen aangemerkt als vaste rust- en verblijfplaats. Voor schadelijke werkzaamheden in het broedseizoen wordt geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden voor de ontwikkeling van de natuur buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen loopt van half maart tot en met half juli.

Wat gebiedsbescherming betreft zijn er geen belemmeringen voor vernieuwing en uitbreiding van het fabrieksterrein en de ontwikkeling van natuur. Het plangebied ligt niet binnen de EHS en ligt meer dan 4 kilometer afstand van Natura 2000-gebied Ulvenhoutsebossen. Effecten door de ruimtelijke ontwikkeling op het Natura-2000 gebied worden niet verwacht.

Voor alle soorten planten en dieren dient de zorgplicht in acht genomen te worden, of ze beschermd zijn of niet (artikel 2 Flora- en faunawet). Dit houdt in dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Handelingen die niet direct verband houden met het oorspronkelijke (ruimtelijk) plan en die nadelig zijn voor flora en fauna moeten achterwege blijven. De in en rondom het plangebied aanwezige flora en fauna staat derhalve niet in de weg aan vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

Overig te ontwikkelen terrein

Door Regelink Ecologisch onderzoek is op het overige te ontwikkelen terrein en flora- en faunaonderzoek uitgevoerd (RA09147-03, 19 juli 2010). De belangrijkste conclusies van dit rapport luiden als volgt:



Figuur 25. In paars is de ligging van de sloot/stroompje waar mogelijk het biermpje voorkomt weergegeven. Bron: Regelink.

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op basis van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Flora- en faunawet zal worden verhinderd. Hiervoor is wel aanvullend onderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van het biermpje in het in Figuur 25 aangegeven stroompje. Het biermpje is vanaf 21 juli 2010 opgenomen in de visserijwet. Dit betekent dat de soort niet langer bescherming van de Flora- en Faunawet gediend. Als de ingreep na 21 juli 2010 plaatsvindt is het niet noodzakelijk aanvullend onderzoek naar het voorkomen van het biermpje uit te laten voeren. Wel wordt aanbevolen het dempen van de watergang naar open water plaats te laten vinden. Als deze soort aanwezig is, dient er bij de ingreep te worden gewerkt volgens de gedrachtscode voor de Flora- en Faunawet van bijvoorbeeld Tiel. In dat geval zal geen ontheffing nodig zijn.

Voor de mogelijk aanwezige broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet een vaste begin of eind datum, maar normaal gesproken loopt deze voor de meeste vogelsoorten van c. 15 maart tot c. 15 juli.

Voor de vleermuizen verdient het aanbeveling om de groenstroken langs de Wildertsedijk zoveel mogelijk intact te houden. Ook raden wij aan om verlichting bij deze weg en langs de "Aa of Weerij" zoveel mogelijk te beperken.

4.10 Verkeer

In de huidige situatie vindt de ontsluiting van de bedrijven op bedrijventerrein Industrieweg plaats via een aantal wegen, namelijk de Wildertsedijk, Industrieweg en Molenstraat/Wernhoutseweg. Vanaf deze wegen verdeelt het verkeer zich over de overige wegen in de kern Zundert.

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van een nieuwe ontsluitingsweg die aan de zuidzijde van het bedrijventerrein aansluit op de Wernhoutseweg ter hoogte van de Leeuwerikstraat. Door de uitbreiding van het bedrijventerrein en de herstructurering van de bestaande bedrijven is het de bedoeling dat de volledige ontsluiting van bedrijventerrein Beekzicht plaats gaat vinden via deze nieuwe ontsluitingsweg. Dit geldt met name voor alle bewegingen met licht en zwaar vrachtverkeer, maar ook voor het merendeel van het personenverkeer. Vanaf deze ontsluiting komt het verkeer op de Wernhoutseweg en maakt daarna gebruik van de rest van de wegenstructuur van Zundert. De aansluiting op de Wernhoutseweg wordt vormgegeven als een rotonde, wat zowel qua verkeersafwikkeling als verkeersveiligheid een geschikte maatregel is om het verkeer af te wikkelen.

Als gevolg van deze gewijzigde ontsluitingsstructuur zullen met name de verkeersstromen in de directe omgeving van het bedrijventerrein wijzigen. Dit geldt met name voor de Industrieweg, Wildertsedijk, Wernhoutseweg en de nieuwe ontsluitingsweg.

In het verkeersmodel van de gemeente Zundert zijn de verkeersintensiteiten op de meeste wegen in en in de omgeving van de kern Zundert opgenomen. Met dit verkeersmodel is de verkeerssituatie van zowel het jaar 2010 als het jaar 2020 doorgerekend, waarin de uitbreiding van Beekzicht en de nieuwe ontsluitingsstructuur is opgenomen als autonome ontwikkeling¹³. Onderstaande tabel geeft inzicht in de etmaalintensiteiten op de belangrijkste wegvakken.

Jaar Wegvak	2010	2020	% vrachtverkeer ¹⁴
Molenstraat (tussen Prinsenstraat en Oranjeplein)	10.780	12.159	10%
Wernhoutseweg (tussen Oranjeplein en nieuwe ontsluitingsweg)	11.515	11.630	10%
Wernhoutseweg (tussen nieuwe ontsluitingsweg en Wernhout)	9.015	9.000	10%
Industrieweg	1.704	3.000	7%
Wildertsedijk	1.039	1.696	3%
Nieuwe ontsluitingsweg	-	1.128	40%

Uit voorgaande tabel blijkt dat er weliswaar wijzigingen plaatsvinden in de verkeersintensiteiten op de wegen in de omgeving van Beekzicht, maar dat er geen grote problemen ontstaan. Met name op de Industrieweg en de

¹³ De consequenties van het instellen van éénrichtingsverkeer op de Molenstraat uit de centrumvisie is in deze getallen nog niet opgenomen. De Centrumvisie is weliswaar vastgesteld, maar de verkeersmaatregelen hangen samen met o.a. de realisatie van een randweg.

¹⁴ Voor de huidige en toekomstige hoeveelheid vrachtverkeer is een aanname gedaan op basis van het verkeersmodel.

Wildertsedijk wordt het drukker, maar de hoeveelheid verkeer op deze wegen is niet dusdanig hoog dat verkeersproblemen te verwachten zijn ten opzichte van de huidige situatie.

Qua inrichting van de bestaande wegen zijn geen grote verkeersknelpunten te verwachten, met uitzondering van de Molenstraat, het wegvak tussen de Prinsenstraat en het Oranjeplein. Dit wegvak is in de huidige situatie niet optimaal ingericht en de mogelijkheden zijn beperkt om dit te optimaliseren. De doorstroming op dit wegvak zal niet tot knelpunten leiden, maar met name voor de fietsers is de situatie qua verkeersveiligheid niet optimaal.

De Wildertsedijk en de Industrieweg worden weliswaar drukker, maar vanwege het gebruik in de toekomstige situatie door met name personenverkeer zal dit niet tot problemen leiden.

Op de Wernhoutseweg zijn, ondanks de hogere verkeersintensiteiten, geen problemen te verwachten omdat aan weerszijden van de weg een parallelstructuur aanwezig waardoor het verkeer zo veel mogelijk wordt gescheiden.

De interne ontsluitingsstructuur wordt ingericht als een 30km zone. Hierdoor is de snelheid op het bedrijventerrein laag en de kans op conflicten klein. Om er voor te zorgen dat het verkeer goed afgewikkeld kan worden, wordt met een bredere weg rekening gehouden dan in reguliere woongebieden. Dit om ervoor te zorgen dat twee vrachtwagens elkaar zonder problemen kunnen passeren. Een dergelijke inrichting van bedrijventerreinen wordt op diverse plekken in Nederland toegepast.

De interne ontsluitingsstructuur is voldoende toegerust om de capaciteit in piekuren van de te verwachten verkeersbewegingen aan te kunnen. De rotonde is qua diameter voldoende groot om de doorstroming af te wikkelen. Hierbij is uitgegaan van de aanname op basis van het gebruikte verkeersmodel.

Relatie met andere projecten

De uitbreiding van bedrijventerrein Beekzicht, en de daaraan gerelateerde toename van verkeersbewegingen, heeft een duidelijke relatie met enkele andere projecten die momenteel in de gemeente Zundert spelen. Hierbij dient onder andere gedacht te worden aan:

- Masterplan Centrumvisie Fase II.
- MER studie Randweg Zundert en Studie Zuid.
- Treeport Zundert.

Deze plannen zijn echter nog gedeeltelijk in voorbereiding, waardoor nog niet van alle maatregelen zeker is dat deze 100% zeker door zullen gaan. Onderstaand wordt omschreven wat de relatie is met deze projecten en welke invloed de projecten op elkaar uitoefenen.

Masterplan Centrumvisie Fase II

In 2009 is het Masterplan Centrumvisie Fase II vastgesteld. In deze Centrumvisie wordt onder andere uitgegaan van een kwaliteitssprong in het centrum. Om dit te bereiken is het onder andere wenselijk om een compacter centrum te realiseren en meer horeca gelegenheden in de kern van het centrum toe te staan. Daarnaast is een volledige herinrichting van de openbare ruimte noodzakelijk en dienen ingrijpende verkeersmaatregelen genomen te worden op de Molenstraat. In de Centrumvisie wordt dan ook uitgegaan van het instellen van éénrichtingsverkeer op de Molenstraat (van zuid naar noord) tussen de Prinsenstraat en de Vincent van Goghstraat. Door het instellen van éénrichtingsverkeer ontstaat ruimte om de overgebleven functies op de Molenstraat een goede plek te geven en een herinrichting mogelijk maken die de gewenste kwaliteitssprong bewerkstelligd.

MER studie Randweg Zundert en Studie Zuid

Het instellen van éénrichtingsverkeer op de Molenstraat is echter niet mogelijk zonder een volwaardig alternatief. De gewenste kwaliteitssprong in het centrum van Zundert en de herinrichting van de Molenstraat is dan ook één van de redenen die ten grondslag liggen aan de wens om een randweg te realiseren.

Deze randweg is voorzien aan de noordwestzijde van Zundert en is geprojecteerd tussen de Bredaseweg en de Rucphenseweg. Momenteel wordt hiervoor een MER procedure doorlopen die naar verwachting eind 2010 is opgeleverd en geaccordeerd door het bevoegd gezag (gemeenteraad Zundert) en van een positief advies is voorzien door de Commissie m.e.r. Een (noordwestelijke) randweg zorgt ervoor dat er minder verkeer door het centrum van Zundert rijdt en biedt een goed alternatief voor vrachtverkeer, dat na realisatie van de randweg geen gebruik meer mag maken van de Molenstraat.

De aanleg van een noordwestelijke randweg lost echter niet alle verkeersknelpunten in de kern Zundert op. Met name aan de zuidzijde van Zundert blijven nog enkele knelpunten onopgelost, zoals met name de verkeerssituatie op de Prinsenstraat en de Molenstraat vanaf de Prinsenstraat tot aan het Oranjeplein. Hiervoor wordt parallel aan de MER studie Randweg Zundert een verkennende studie uitgevoerd naar de mogelijkheden om de verkeersproblematiek van Zundert Zuid op te lossen. In deze studie worden zowel de mogelijkheden aan

de westzijde onderzocht (tussen de Rucphenseweg en Wernhoutseweg) als aan de oostzijde (via de Weduwestraat en Rustenburgstraat). Hierbij wordt ingezet op een lokale ontsluitingsweg die als alternatief geldt voor de route door het centrum, in aanvulling op de Randweg.

De varianten worden ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan onderzocht, maar de resultaten zijn nog niet tijdig bekend. Onafhankelijk van de uiteindelijke voorkeursvariant zal een zuidelijke ontsluitingsweg positief bijdragen aan de verkeersafwikkeling in het zuiden van Zundert (met name voor de Prinsenstraat en de Molenstraat) en zeker voor de ontsluiting van Beekzicht een positieve ontwikkeling zijn. Een westelijke ontsluiting sluit hierbij mooi aan op de Randweg, terwijl een oostelijke ontsluiting mogelijk in relatie tot andere ontwikkelingen kansen kan bieden (zie Treeport Zundert).

Treeport Zundert

Treeport is een agrologistiek bedrijventerrein gericht op de boomteeltsector waarvan de gemeente Zundert de ambitie heeft om dit te realiseren in Zundert. Momenteel wordt bekeken op welke locatie een dergelijke voorziening gerealiseerd kan worden en wat hiervan de voor- en nadelen zijn. De drie te onderzoeken locaties zijn:

- Meirseweg.
- Rustenburgstraat / Wildertsedijk.
- Rucphenseweg.

4.11 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 11.3, De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein, maar de omvang onder de drempelwaarde van 75 hectare ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling, die onderdeel moet zijn van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Het plangebied van het bestemmingsplan is circa 28 hectare groot. Het bestaande bedrijventerrein is 6,5 hectare groot en de uitbreiding van het bedrijventerrein is 5,8 ha netto. De overige hectaren worden gebruikt voor de ontsluiting en de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein. De omvang ligt onder de drempelwaarde van 75 hectare voor een reguliere m.e.r. beoordeling. Op basis van hetgeen in dit hoofdstuk is beschreven zijn wij 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 onze inzichten kan worden volstaan met de verrichte onderzoeken die in het kader van deze paragraaf zijn beschreven 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.

H 5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Keuze van bestemmingen

Algemeen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan. In de voorgaande hoofdstukken zijn het inrichtingsplan, waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, het beleid van de verschillende overheden en enkele omgevingsaspecten toegelicht.

Gezien de schaal en status van de inrichtingsplannen voor het plangebied is gekozen voor een globale eindbestemming. De bestemming levert een directe bouwtitel op.

Opbouw van het plan

De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is behalve een intentieverklaring van het gemeentebestuur wat haar als de meest gewenste ontwikkeling voor het plangebied voor ogen staat, ook een motivering van het op de verbeelding en in de regels neergelegde resultaat. Daarnaast voldoet de toelichting aan het gestelde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De toelichting is opgenomen bij het bestemmingsplan, maar maakt hier juridisch gezien geen onderdeel van uit.

Op de verbeelding zijn alle wettelijk vereiste gegevens ingetekend. Ook is het SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2008 in acht genomen. In de regels kan men lezen wat op grond van dit bestemmingsplan mogelijk is. Het gaat hierbij zowel om gebruik als om bouwen.

Bestemmingsregeling

De regels beslaan verschillende hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. Die bestaan uit omschrijvingen van enkele in de regels voorkomende begrippen en de wijze van meten. Hoofdstuk 2 behelst de bestemmingsregels. Die komen hierna aan de orde. Hoofdstuk 3 bevat de anti-dubbeltelregel, voorgeschreven op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, en algemene afwijkingsmogelijkheden. De anti-dubbeltelregel voorkomt dat grotere bouw mogelijkheden ontstaan door grond dubbel te tellen bij de toetsing van een bouwplan aan het bestemmingsplan. In het plangebied bevinden zich twee gebieden met een 'wro-zone wijzigingsgebied'. Binnen een van deze gebieden kan het college van burgemeester en wethouders de bestemmingen wijzigen naar de bestemming Verkeer ten behoeve van de randweg. De andere wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om de agrarische bestemmingen ter plaatse van de aanduiding te wijzigen naar de bestemming Natuur.

Hoofdstuk 4 behelst het overgangsrecht. Ook van dit artikel staat de redactie vast. Het is gebaseerd op het Besluit ruimtelijke ordening. De slotregel is de titel van het bestemmingsplan.

In artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening staat het verbod om de gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming te gebruiken. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

Vigerend bestemmingsplan Ardo B.V.

In juni 2010 is het bestemmingsplan "Ardo B.V." vastgesteld. Dit bestemmingsplan had tot doel een uitbreiding van het bedrijf mogelijk te maken. Gelet op de geografische ligging en functionele overeenkomsten met het bestaande en toekomstige bedrijventerrein, is ook het plangebied van Ardo B.V. opgenomen in dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan volgt op een relatief korte termijn het bestemmingsplan Ardo B.V. op. Om rechtszekerheid te bieden voor het bedrijf Ardo B.V. is de ruimtelijke regeling uit het vigerende bestemmingsplan integraal overgenomen. Wel zijn op de regels redactionele aanpassingen aangebracht die voortvloeien uit de Wro en de Wabo. Dit heeft echter geen gevolgen op de toegestane ruimtelijke regeling.

Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Agrarisch

Deze gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan dezelfde bestemming. Binnen deze bestemming is de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan. Vanwege het multifunctionele gebruik van het buitengebied is daarnaast extensief recreatief medegebruik mogelijk evenals detailhandel in ter plaatse geteelde agrarische producten.

Artikel 4 Agrarisch met waarden – Landschap

Naast een agrarische functie, zijn deze gronden bestemd voor de instandhouding en bescherming van aanwezige landschaps- en geomorfologische waarden.

Artikel 5 Bedrijventerrein - 1

Deze bestemming geldt voor alle in het gebied aanwezige bedrijfspercelen met een bedrijf in categorie 3.1. Daar waar de gebiedsaanduiding "milieuzone – zone Wet milieubeheer" samenvalt met de bestemming Bedrijventerrein – 1, zijn slechts bedrijven uit milieucategorie 2 toegestaan. Uitzondering hierop zijn 2 aangeduide bedrijfspercelen waar een bedrijf in ten hoogste categorie 3.1 is toegestaan. Overeenkomstig de beoogde opzet van het bestemmingsplan zijn binnen deze bestemmingen meerdere gebruiksvormen toegestaan. Gebouwen mogen slechts binnen het bouwvlak worden gebouwd en een bouwperceel mag tot ten hoogste 80% worden bebouwd. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen in verband met onder andere de veiligheid, de milieusituatie en de woonomgeving. Daarnaast is productiegebonden detailhandel als nevenactiviteit toegestaan. Volumineuze detailhandel daarentegen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus'. Ten behoeve van een geluidscherm binnen deze bestemming is ook de aanduiding 'geluidscherm' opgenomen. Deze mag maximaal 3 m hoog zijn. Tot slot is binnen de bestemming een wijzigingsgebied aanwezig. Na planwijziging mogen ter plekke ten hoogste 6 grondgebonden woningen worden gerealiseerd.

De bestemming van de gronden onder wro-zone 3 kan gewijzigd worden in Wonen, waarbij ook de regels uit het bestemmingsplan voor de bestemming Wonen van toepassing zijn.

Artikel 6 Bedrijventerrein – 2

Deze bestemming regelt het bedrijfsperceel van Ardo B.V. De bebouwingsmogelijkheden en de toegestane functies zijn overgenomen uit het bestemmingsplan dat voor dit bedrijf was opgesteld. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel is 85%. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen in verband met onder andere de veiligheid, de milieusituatie en de woonomgeving.

Artikel 7 Groen

Deze regels gelden voor de in het plangebied aanwezige en als zodanig bestemde groenvoorzieningen. Door hier ook de functie water te noemen is het mogelijk binnen de groenbestemming ook water aan te leggen. De bebouwingsmogelijkheden in lid 2 zijn beperkt tot bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals lantaarnpalen, straatmeubilair enz.

Artikel 8 Natuur

Dit voorschrift geldt voor de in het plangebied aanwezige en als zodanig bestemde natuurwaarden. Door hier ook de functie water te noemen is het mogelijk binnen de natuurbestemming ook water aan te leggen. Ter plaatse van de aanduiding is ook retentie een toegestane functie.

Artikel 9 Verkeer

Deze bestemming betreft de verkeersruimte in het gebied. Behalve wegen, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen, zijn hier ook groenvoorzieningen, waterpartijen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

Op de verbeelding bevinden zich de wro-zones wijzigingsgebied 1, 2 en 3. De bestemming van de gronden onder wro-zones 1 en 2 kan worden gewijzigd in respectievelijk 'Verkeer' en 'Natuur', waarbij de regels uit het bestemmingsplan voor de betreffende bestemming van toepassing zijn. Zie voor wro-zone 3 de beschrijving onder artikel 5 hierboven.

H 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Afweging inspraakverordening

In een bestemmingsplanprocedure dient de maatschappelijke uitvoerbaarheid te worden aangetoond. Door het raadsbesluit van september 2009 inzake de besluitvorming over de Structuurvisie Industrierweg is bepaald dat dit plangebied omgevormd wordt tot bedrijventerrein.

De bewoners zijn intensief betrokken geweest bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan door speciaal voor dit deelproject een klankbordgroep in te stellen. De klankbordgroep heeft een adviserende rol richting het college en het eindadvies van de klankbordgroep wordt als separate bijlage bij het collegevoorstel behorend bij de aanbidding van het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.

In onderhavig bestemmingsplan is bewust afgezien van een voorontwerpfase. In plaats van het opstellen van een voorontwerp heeft het college besloten in een besluit d.d. 1 juni 2010 dat afgezien wordt van deze voorontwerpfase. Hieraan liggen de volgende zes motieven ten grondslag:

Geen wettelijke plicht

Het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan is geen wettelijke plicht. In de Wet ruimtelijke ordening is in artikel 3.8 opgenomen dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is (de uniforme openbare voorbereidingsprocedure). Deze procedure beschrijft dat bij de voorbereiding van een besluit het ontwerp hiervan ter inzage moet worden gelegd. Er wordt niet gesproken over een voorontwerp.

Niet verplicht in inspraakverordening

In de Inspraakverordening van de gemeente Zundert is aangegeven op welke wijze burgers en andere belanghebbenden betrokken worden bij de totstandkoming van gemeentelijk beleid. Hierin is verwoord dat op inspraak de procedure van afdeling 3.4 Awb van toepassing is. Dit betekent dat door het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan wordt voldaan aan de inspraakverordening. Een voorontwerpbestemmingsplan is niet noodzakelijk.

Tijdwinst

Indien geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd scheelt dit tijd in de gehele procedure van de totstandkoming van het bestemmingsplan. Een voorontwerpbestemmingsplan wordt normaal gesproken zes weken ter inzage gelegd. Daarna moeten de inspraakreacties worden beantwoord en verwerkt worden in een ontwerpbestemmingsplan. Dit kost bij elkaar minimaal 12 weken.

Kostenbesparing

Dit argument hangt samen met het vorige. Indien geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd scheelt dit ook in de kosten van de totstandkoming van het bestemmingsplan. Er worden minder apparaatskosten gemaakt (uren van ambtenaren en externe inhuur) en het extern adviesbureau dat het bestemmingsplan opstelt heeft minder werk aan het plan, zodat zij ook minder in rekening brengen bij de gemeente. Naar schatting is er een kostenbesparing van circa € 7.500,-- aan de orde (uren van ambtenaren en externe inhuur).

Klankbordgroep

Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein "Beekzicht" is een klankbordgroep opgericht. Deze groep bestaat uit vijf bewoners (van de Wildertsedijk, de Wernhoutseweg en de Molenstraat), twee vertegenwoordigers van de Bedrijvenkring Zundert en een ambtelijke afvaardiging. Deze klankbordgroep is vanaf het begin bij de planvorming betrokken. Hiermee wordt draagvlak gecreëerd onder de burgers. Burgers voelen zich hierdoor serieus genomen en de kwaliteit van plannen wordt hierdoor beter. Door het succes van deze klankbordgroep is de meerwaarde van een voorontwerpbestemmingsplan "Beekzicht" nihil. Naar verwachting zal de klankbordgroep vier keer worden geconsulteerd voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Herhaling van zetten

De argumenten die door betrokkenen worden aangedragen in de inspraakprocedure van een voorontwerpbestemmingsplan zijn vaak dezelfde als die naar voren worden gebracht in de zienswijzen tegen een ontwerpbestemmingsplan.

6.1.2 Vooroverleg

Parallel aan de voorbereiding voor de tervisielegging is op 18 augustus 2010 het concept ontwerpbestemmingsplan in het kader van het overleg 3.1.1 Bro gemaild naar de volgende vooroverleginstanties:

1. Ministerie van VROM, VROM Inspectie Regio Zuid, Eindhoven;
2. Provincie Noord-Brabant, Bureau Toezicht;
3. Brabantse Delta, Breda;
4. Regionale Brandweer, Midden-West Brabant.

De instanties hebben zes weken (tot 29 september 2010) de tijd gehad om te reageren. Alle overleginstanties hebben hun reactie aan de gemeente toegezonden en zijn in deze paragraaf samengevat. In bijlage 10 van deze toelichting vindt u de overlegreacties zoals deze door de gemeente zijn ontvangen.

Overlegreactie VROM-Inspectie, 29 september 2010, kenmerk 20100056264-WHO-Z

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de VROM-Inspectie aanleiding om, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB, de volgende opmerkingen te maken:

- A. Doordat relevante gegevens inzake luchtkwaliteit ontbreken is VROM niet in staat te beoordelen of de nationale plannen afdoende in het plan zijn meegenomen. VROM verzoekt om de luchtkwaliteit alsnog inzichtelijk te maken en te betrekken bij de besluitvorming.
- B. Bij de verantwoording van het groepsrisico (externe veiligheid) is een 'PM-post' opgenomen. Door het ontbreken van deze gegevens is VROM niet in staat te beoordelen of de nationale plannen afdoende in het plan zijn meegenomen. VROM verzoekt om deze alsnog inzichtelijk te maken en te betrekken bij de besluitvorming.

Reactie gemeente

- A. Voor de uitbreiding van het plangebied zal op basis van verkeersaantrekkende en mogelijk op uitstoot van stoffen door de toegestane bedrijven worden onderzocht. De resultaten van het onderzoek zullen in december in de toelichting worden opgenomen.
- B. Door de Regionale Milieudienst West-Brabant is begin november advies uitgebracht over de verantwoording groepsrisico. De conclusies van het onderzoek is in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Het onderzoek is verder als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Overlegreactie Provincie Noord Brabant, 1 november 2010

Op 1 november 2010 heeft de provincie per e-mail haar reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan Beekzicht. Zij merkt daarbij op haar inhoudelijke beoordeling te baseren op of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale ruimtelijke belangen zoals is vastgelegd in fase I van de Verordening Ruimte (VR1) en het ontwerp van fase II van de Verordening Ruimte (VR2). De reactie is als volgt samen te vatten:

- A. In paragraaf 3.3.3. is beknopt ingegaan op de 'Rood-met-groenkoppeling'. De uitbreiding van het bedrijventerrein is deels in het agrarisch gebied geprojecteerd. Een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied dient hiermee gepaard te gaan. De provincie geeft aan dat in het bestemmingsplan een verantwoording van de wijze waarop hier inhoud en concreet invulling (met financiële onderbouwing) wordt gegeven ontbreekt en dringt er op aan het plan op dit onderdeel aan te vullen en nader te motiveren.

Reactie gemeente

- A. In het kader van de Rood-met-groenkoppeling is een Landschapsinrichtingsplan opgesteld i.s.m. Ardo. Dit plan zal als bijlage van het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen. De totale ontwikkeling groen (landschapspark) is in de gehele Beekdalzone voorzien. Het plangebied is dermate ruim gekozen dat tevens de waterbergingsopgave voor de compensatie van de verharding door het bedrijventerrein is opgenomen in deze zone. Paragraaf 2.2.1 Planbeschrijving Ardo en paragraaf 3.3.3 Groene Schakels zullen op dit onderdeel worden verduidelijkt.

Overlegreactie Waterschap De Brabantse Delta, verslag d.d. 5 oktober 2010

Tussen de gemeente en het waterschap heeft tweemaal overleg betreffende het voorontwerpbestemmingsplan Beekzicht plaatsgevonden (28 juli 2010 en 7 september 2010). De gemaakte opmerkingen zijn in het verslag van 5 oktober opgenomen en zijn als volgt samen te vatten:

- A. De waterzuiveringsinstallatie van Ardo dient goed ingepast te worden in het landschap.
- B. Als Ardo de thans aanwezige persleiding straks volledig (mogelijk) niet meer nodig heeft kan deze mogelijk worden benut als riolering voor bedrijventerrein Beekzicht. Het is hierbij de vraag of deze leiding door de

gemeente als persleiding gebruikt kan worden. De Brabantse Delta geeft in dit kader aan dat het geen vergunning afgeeft voor benutting van deze persleiding als calamiteitenleiding.

- C. Geopteerd wordt door het waterschap voor een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel op bedrijventerrein Beekzicht in verband met de toekomstige bedrijven behorend tot milieucategorie 3.1. Het waterschap geeft in nader bericht aan dat bedrijven behorende tot milieucategorie 3.1 verplicht op een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel aangesloten moeten worden.
- D. Waterberging als term niet gebruiken in de regels van het ontwerpbestemmingsplan, maar de term retentie, hierbij ook een duidelijke begripsomschrijving hanteren.
- E. De te bergen hoeveelheid water is 80% (en niet 90%).
- F. Plangebied Beekzicht dient als een afzonderlijk bemalingsgebied te worden ingericht. Voor het plangebied dient een gemaal te worden geplaatst. Dit gemaal zal in de openbare ruimte langs de gebiedsontsluitingsweg of de interne ontsluitingsweg worden geplaatst.
- G. Er wordt overlegd met Ardo over de mogelijkheid tot het benutten van de bestaande persleiding tussen Ardo en het gemaal Muisvonder (Laarpark) als persleiding voor bedrijventerrein Beekzicht.
- H. Een haalbaarheidsstudie wordt uitgevoerd om het gemaal aan de Wernhoutseweg 64 via het nieuwe Beekzicht direct te verbinden met het gemaal Muisvonder (Laarpark). Hiermee ontlast de gemeente Zundert het vrij vervalstelsel in de Wernhoutseweg van de bemalingsgebieden Achtmaal en Wernhout. Dit zou een enorme capaciteitsverbetering geven op onder andere het bestaande vrijvervalstelsten in de Wernhoutseweg te Zundert.

Reactie gemeente

- A. Deze opmerking zal worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- B. Deze opmerking zal worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- C. Deze opmerking zal worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- D. Deze opmerking zal worden aangepast in de toelichting en in de regels van het bestemmingsplan.
- E. Deze opmerking zal worden aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan.
- F. Deze opmerking zal worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- G. Deze opmerking zal worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- H. Deze opmerking zal worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Overlegreactie Regionale Brandweer, Midden-West Brabant.

De Brandweer heeft vanuit verschillende invalshoeken, die relevant zijn voor de (brand-) veiligheid, het plan beoordeeld. De overlegreacties dateren van 9 september 2010 en 5 oktober 2010.

A. Externe veiligheid

Gezien de conclusies uit het voorontwerpbestemmingsplan (opstellen verantwoording groepsrisico en opstellen QRA) is het noodzakelijk dat dit voorontwerpbestemmingsplan formeel ter advisering wordt voorgelegd aan de centrale organisatie van de Brandweer Midden- en West-Brabant. Vanuit ons cluster stellen wij de centrale organisatie in de gelegenheid met het verzoek om advies uit te brengen inzake de paragraaf externe veiligheid.

Vooruitlopend op de beantwoording heeft de Centrale Afdeling Risicobeheersing van de Brandweer Midden en West Brabant hierover een advies opgesteld:

Alles overwegende kan door de Brandweer Midden- en West-Brabant het onderstaande advies worden gegeven, ervan uitgaande dat wordt voldaan aan de navolgende onderdelen:

1. De nieuwe bebouwing dient te worden opgenomen in de QRA van Ardo BV. De toename van de populatie dient te worden verantwoord conform artikel 13 lig 3 van het Bevi;
2. Daarnaast dient een ruimtelijk plan dat geheel of gedeeltelijk is gelegen nabij een transportroute met gevaarlijke stoffen te worden getoetst aan art 4.3 van de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. Op basis van de vervoersgegevens (GT3) dient rekening te worden gehouden met een invloedsgebied 750 m;
3. Elke toename van het groepsrisico dient te worden verantwoord conform art 4.3 van de circulaire RNvgs;
4. Geadviseerd wordt de preventieve maatregelen voor de bedrijfsvoering bij de inrichting zoals beschreven in dit advies van toepassing te verklaren voor het plangebied;
5. Geadviseerd wordt een communicatieplan op te stellen met deskundigen op dit gebied. In dit plan kan dan worden vastgelegd met wie, op welke wijze en met welke frequentie over de risico's wordt gecommuniceerd.

B. Bereikbaarheid

Onder bereikbaarheid wordt in het algemeen verstaan, de mate waarin een bepaald gebied of bouwwerk snel en/of eenvoudig te bereiken is. Bij de brandweer gaat het om het goed kunnen bereiken van het incidentadres door het eigen materieel en het personeel. Er wordt onderscheidt gemaakt in bereikbaarheid tot perceelsniveau en op perceelsniveau.

1. Tot perceelsniveau

Geadviseerd wordt om een tweede ontsluiting te realiseren. Daarnaast dienen de wegen aan inrichtingseisen van de brandweer te voldoen (deze inrichtingseisen zijn opgenomen in de reactie van de brandweer; zie bijlagen);

2. Op perceelniveau

In eerste aanleg kan een maximale inzetdiepte van 60 meter door de brandweer worden overbrugd. Indien de verkaveling meer concretere vormen gaat krijgen, verzoekt de brandweer betrokken te worden bij deze uitwerkingen zodat de bereikbaarheid op perceelsniveau geborgd kan worden.

C. Bluswatervoorziening

Om te kunnen spreken van een adequaat niveau van bluswatervoorziening wordt onderscheid gemaakt tussen primaire, secundaire en tertiaire bluswatervoorzieningen.

1. Primaire bluswatervoorziening

Een nadere uitwerking met betrekking tot de projectie van de primaire bluswatervoorziening dient ter goedkeuring bij de brandweer te worden voorgelegd. Bij de projectie dient rekening te worden gehouden met de in de reactie vermelde eisen (zie bijlagen);

2. Secundaire bluswatervoorziening

In het plangebied dient te worden voorzien in een secundaire bluswatervoorziening. Qua uitvoering en projectie dient een voorstel ter goedkeuring bij de brandweer te worden voorgelegd.

D. Brandweezorgnorm

Op basis van bestaande straatnamen in de nabijheid van het gebied ligt de opkomsttijd op ongeveer 6 minuten. Deze opkomsttijd valt binnen het gestelde van de brandweezorgnorm. De conclusie betreffende de brandweezorgnorm is dat het plan voldoet aan het gestelde en dat er geen aanleiding is tot nadere maatregelen.

E. Bereikbaarheid

1. Mogelijke aanleg van een rotonde

Er is sprake van de mogelijke aanleg van een rotonde bij Wernhoutseweg/Leeuweikstraat, nabij de brandweerkazerne van post Zundert. De aanleg van een rotonde heeft direct gevolgen voor de uitrukken van de brandweer Zundert als deze wordt aangelegd conform tekening van Kragten, variant 16.00m (bestand ZUN008S1).

- Ten behoeve van garanderen uitrukmogelijkheid zal het gedeelte op de hoek bij de brandweerkazerne op één niveau moeten worden uitgevoerd omdat anders de bocht vanuit de kazerne richting centrum van Zundert niet te nemen is door het brandweervoertuig;

2. Aan de zijde van de brandweerkazerne zal lage beplanting/gras moeten worden aangelegd om zodoende het uitzicht bij een uitruk te garanderen;

- mogelijkheid om de eerste uitrukvoertuigen vanuit de achterzijde van de kazerne te laten vertrekken (via Grote Heistraat). Van belang daarbij is de uitvoering/reconstructie van de kruising Leeuwerikstraat-Grote Heistraat-Fazantstraat bij aansluiting van de randweg op bovengenoemde rotonde.
- Als besloten zou worden dat voortaan de uitruk gaat plaatsvinden via de Grote Heistraat dan moet er wel rekening worden gehouden met kosten in verband met verbouwing van bijvoorbeeld rookgasafdrijvings-installatie van de voertuigen.
- De voorkeur van de Brandweer is om via de Wernhoutseweg (voorzijde) uit te rukken.

Reactie gemeente

A. Door de Regionale Milieudienst West-Brabant is begin november een rapport uitgebracht over de verantwoording groepsrisico. Het advies van de Brandweer Midden- en West-Brabant is in dit rapport verwerkt. De conclusies van het onderzoek is in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Het onderzoek is verder als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

B. Een tweede ontsluiting voor calamiteiten is aanwezig op het terrein van Ardo BV aan de Wildertsedijk. Omdat de ontsluiting zich bevindt op particulier terrein, zal de gemeente in overleg treden met Ardo BV over de

mogelijkheden om deze ontsluiting te kunnen gebruiken voor het gehele bedrijventerrein. Bij de uitwerking van het plan zal de brandweer worden betrokken en zal voor de wegen rekening worden gehouden met de inrichtingseisen van de brandweer.

- C. Bij de uitwerking van het plan zal de brandweer worden betrokken en zal voor het bluswater rekening worden gehouden met de inrichtingseisen van de brandweer.
- D. Deze reactie wordt als kennisgeving aangenomen.
- E. De ruimtereservering voor de rotonde is opgenomen op de verbeelding. Bij de uitwerking van het plan zal de brandweer worden betrokken en zal voor de rotonde rekening worden gehouden met de inrichtingseisen van de brandweer.

6.1.3 Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan "Beekzicht" heeft van 30 december 2010 tot en met woensdag 9 februari 2011 ter inzage gelegen. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Zundertse Bode, de Staatscourant en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad van de gemeente Zundert. In totaal zijn 22 zienswijzen binnengekomen.

In de Nota Zienswijzen zijn de zienswijzen besproken. Hierbij is cursief de zienswijze samengevat weergegeven. Hierop is een gemeentelijke reactie geformuleerd. Daarbij wordt ook aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassingen van het bestemmingsplan plaatsvindt.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in bijvoorbeeld een bestemmingsplan of een wijziging van een bestemmingsplan. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Met een wijziging van de Wet ruimtelijke ordening, is geregeld dat voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan die nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening is opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Voor onderhavig plan geldt dat de gronden benodigd voor de verwerving nog in handen zijn van particuliere grondeigenaren. Wel is er een verwervingsplan opgesteld en geaccordeerd door het gemeentebestuur. Omdat de verwerving niet afgerond is, is het opstellen van een exploitatieplan noodzakelijk. In dit exploitatieplan wordt de economische uitvoerbaarheid aangetoond. Dit plan is van 28 april 2011 tot en met 8 juni 2011 ter inzage gelegd. De vaststelling van het exploitatieplan zal gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan plaatsvinden.

Exploitatieplan

Gemeente Zundert heeft niet alle gronden binnen de bestemmingsplangrens in eigendom en heeft niet met alle overige eigenaren binnen de bestemmingsplangrens een anterieure overeenkomst afgesloten. Het kostenverhaal ex- Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dan ook niet anderszins verzekerd.

Aangezien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd en de gemeente kwalitatieve eisen wil stellen aan de uitvoering van de voorzieningen op de locatie, stelt de gemeenteraad ter uitvoering van de wettelijke regeling in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het exploitatieplan vast.

Deze eisen zijn belangrijk wanneer particuliere eigenaren zelf gronden bouwrijp maken en de gemeente de aanleg van voorzieningen niet zelf aanbesteedt. Wanneer eigenaren (gegrond) een beroep op zelfrealisatie doen dient dit exploitatieplan ertoe om:

1. De vereiste publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal;
2. Vast te leggen welke overige voorschriften en verboden van toepassing zijn bij de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

In het exploitatieplan is vervolgens de begrenzing en de eigendomssituatie weergegeven. Voorts is de omschrijving van alle benodigde werken en werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het bedrijventerrein weergegeven.

De exploitatieopzet is aangegeven evenals het programma en de beoogde fasering. Alle kosten en opbrengsten uit de opzet zijn aangegeven gebaseerd op taxaties.c.q. op gronduitgiften.

Wettelijk is het verplicht om de exploitatiebijdrage per eigenaar te bepalen. Indien de betreffende eigenaren een omgevingsvergunning vragen voor de realisatie van dat betreffend deel van het bestemmingsplan, is de netto exploitatiebijdrage het bedrag wat die verzoeker aan de gemeente dient te voldoen tenzij de bijdrage anderszins is verzekerd. Deze bedragen zijn in tabelvorm opgenomen.

H 7 BIJLAGEN

De onderstaande bijlagen worden als bijlagenboek 1 bij dit bestemmingsplan bijgevoegd:

1. Verkennend (water)bodemonderzoek "toekomstig bedrijventerrein", Wematech Bodem Adviseurs B.V., project VBB-50090545, rapportnummer GB100096, 3 februari 2010;
2. Nader bodemonderzoek "Wernhoutseweg ong.", Wematech Bodem Adviseurs B.V., project NBO-50100148, rapportnummer GB100459, 28 april 2010;
3. Akoestisch rapport Bestemmingsplan Beekzicht Zundert, Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving BV, 18 augustus 2010;
4. Bureauonderzoek Wildertsedijk te Zundert (uitbreiding), Synthegra bv, rapportnummer S100212, 16 augustus 2010;
5. Ecologische quickscan Bedrijventerrein 482 te Zundert in het kader van de Flora- en faunawet, Regelink ecologisch onderzoek, rapportnummer RA091 47-03, 19 juli 2010;
6. Motivering Ardo B.V. Hoofdstuk 5, bestemmingsplan Ardo B.V., gemeente Zundert;
7. Externe Veiligheid Bestemmingsplan Beekzicht i.r.t. Uitbreiding ARDO B.V. Zundert, Regionale Milieudienst West-Brabant, 11 augustus 2010.
8. Landschappelijke inpassing en inrichting buitenruimte Bedrijfsterrein Ardo B.V. Zundert, Urban Jazz BV, 18 december 2009
9. Verantwoording Groepsrisico Regionale Milieudienst West-Brabant, 4 november 2010
10. Vooroverlegreacties ex. artikel 3.1.1 Bro

De onderstaande bijlage wordt als bijlagenboek 2 bij dit bestemmingsplan bijgevoegd:

1. Nota van Zienswijzen Bedrijventerrein Beekzicht, Gemeente Zundert, Juli 2011