

Toelichting

bestemmingsplan “Burgemeester Manderslaan 8 te Zundert”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2014-05-27
Plan identificatie:	NL.IMRO.0879.BPburgmanderslaan8-VS01

www.schoenmakersadvies.nl

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

Colofon

Titel: Bestemmingsplan
'Burgemeester Manderslaan 8 te Zundert'

Opdrachtgever:



Postbus 10.001
4880 GA ZUNDERT

Ontwerp:

Schoenmakers
Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL
Tel: 076-5990340
Fax: 076-5984675
www.schoenmakersarchitectuur.nl

Contactpersoon: L. Schrauwen
leny@schoenmakers-ontwerp.nl

Projectnummer: 090740

Rapportnummer 090740.01

Datum: 27 mei 2014

Status: vastgesteld

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding & doel	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	De huidige situatie	8
2.1	Beschrijving plangebied	8
2.2	Ruimtelijke structuur	9
2.3	Functionele structuur	10
2.4	Verkeer en parkeren	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader.....	13
3.1	Europees- en rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid.....	19
Hoofdstuk 4	Planuitgangspunten	24
4.1	Functionele structuur	24
4.2	Archeologie.....	24
4.3	Cultuurhistorie.....	25
4.4	Milieu- en overige aspecten	26
4.5	Stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden	33
4.6	Beeldkwaliteit Architectuur	34
4.7	Beeldkwaliteit Openbare ruimte	36
4.7	Plan	37
Hoofdstuk 5	Juridische aspecten	39
5.1	De bestemmingen	39
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	40
6.1	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	40

Bijlage:

- Wateradvies, Waterschap Brabantse Delta, 22 oktober 2013;
- Advies Brandweer Midden- en West-Brabant 12 oktober 2011;
- Advies Brandweer Midden- en West-Brabant 06 januari 2014;
- Advies Provincie Noord-Brabant;
- Nota van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan "Burgemeester Manderslaan 8 te Zundert".

Afzonderlijke bijlage:

1. Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterende fase), Bilan;
2. Programma van Eisen, Regio bureau Breda, 17 april 2009;
3. Akoestisch rapport, Bouwplan Burgemeester Manderslaan te Zundert, Vliex Akoestiek en Lawaai beheersing, 22 november 2013;
4. Geuronderzoek Ardo BV te Zundert, november 2005;
5. Driftblootstelling door bespuitingen in een boomkwekerij met steilrand en windhaag aan de Wildertsedijk in de gemeente Zundert en aan te houden afstand voor omstanders en woningen, december 2012;
6. Bodemrapport VBB-50080523, 29 januari 2009;
7. Evaluatierapport bodemsanering VBB-50090319, 11 november 2009; Ecologische Quicksan, Bilan, 9 januari 2009;
8. Kwantitatieve risicoanalyse Ammoniakoelinstallatie Ardo BV, Tebodin, 20 augustus 2010;
9. Verantwoording Groepsrisico-gemeente Zundert.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doel

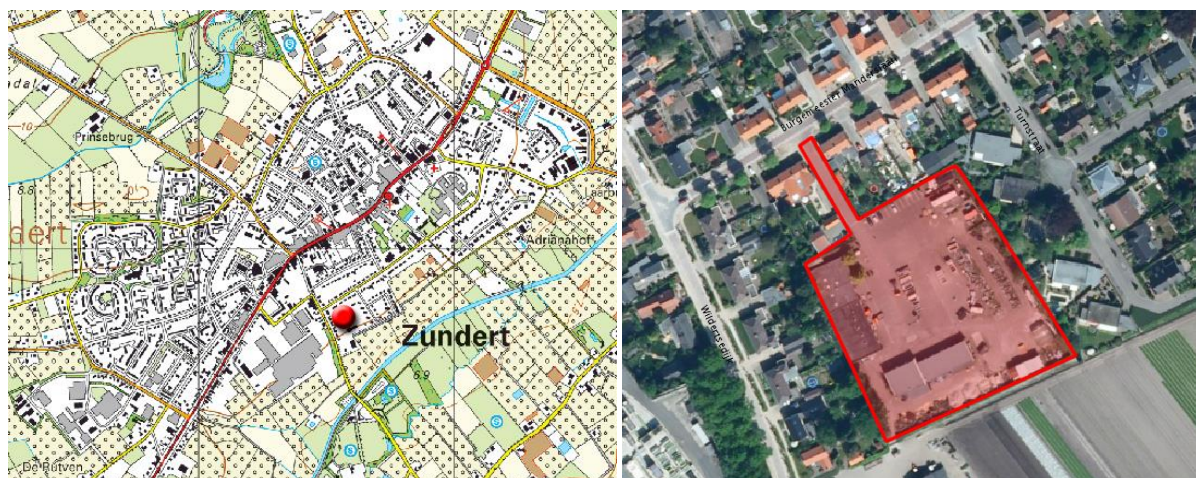
De gemeente Zundert is voornemens de locatie 'Gemeentewerf Zundert, Burgemeester Manderslaan 8' te herontwikkelen. Op deze locatie was de voormalige gemeentewerf gevestigd, het voornemen is om op de vrijgekomen locatie woningbouw te realiseren. Het maximaal aantal woningen voor de locatie bedraagt 23 woningen.

Het doel is te komen tot de realisatie van een gedifferentieerde woonbuurt met een relatie naar het landelijk gebied. De ontwikkeling vindt aansluiting op het bestaand stedelijk weefsel door de nieuwe woonbuurt te ontsluiten via de Burgemeester Manderslaan.

Het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden Zundert' staat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet toe. De locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gemeentewerf'. Om de woningbouwontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor een bestemmingsplanprocedure ex. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse vigerende bestemmingsplan partieel herzien wordt. Onderhavige bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie is gelegen in de kern Zundert, grenzend aan de Burgemeester Manderslaan. De kern Zundert maakt deel uit van de gemeente Zundert, gelegen in de provincie Noord-Brabant. De locatie is bekend onder de kadastrale gemeente ZDT, sectie K, nummer 7113. Het gebied is 9221 m² groot. In figuur 1 en 2 wordt de locatie en het plangebied aangegeven.



Figuur 1: Uitsnede topografische kaart met daarop de planlocatie aangegeven, kadaster

Figuur 2: Het plangebied aangegeven op de luchtfoto

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Woongebieden Zundert'. Het bestemmingsplan 'Woongebieden Zundert' is op 25 november 2010 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad en op 17 februari 2011 in werking getreden. Op 30 juni 2011 zijn de ingestelde beroepen door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State niet-ontvankelijk verklaard. Het bestemmingsplan 'Woongebieden Zundert' is hierdoor op dezelfde datum onherroepelijk geworden.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarbij o.a. de ruimtelijke en functionele structuur aan bod komen. In hoofdstuk 3 wordt het relevante vigerende beleid op Europees-, Rijks-,

provinciaal- en gemeentelijk niveau beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven. De juridische aspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 Beschrijving plangebied

2.1.1 Algemeen

De gemeente Zundert bestaat uit vijf kernen. De kern Zundert vormt de hoofdkern met een ruim aanbod aan voorzieningen. De kernen Rijsbergen, Zundert en Wernhout zijn gelegen aan de oude weg van Breda naar Antwerpen.

2.1.2 Ontstaansgeschiedenis

De kern Zundert is ontstaan op de dekzandrug tussen de beekdalen van de Aa of Weerijds en de Kleine Beek. De eerste schriftelijke vermelding van Zundert dateert van rond 1150. Tussen 1233 en 1278 werd de kerk gebouwd. In de 19^e eeuw groeide Zundert verder uit door de aanleg van de weg van Amsterdam naar Parijs. Daarvoor bestond Zundert uit niet meer dan een aantal kleine bebouwingen langs deze route. De huidige dorpsvorm is bepaald door ontwikkelingen vanaf het begin van de zestiger jaren, waarin Zundert zich voornamelijk in westelijke richting heeft uitgebreid.

Bepalend voor de structuur van Zundert is de Molenstraat en in mindere mate de Katerstraat. De veelal aaneengesloten bebouwing langs deze historische linten is direct aan de straat gesitueerd en begeleidt het wegenpatroon. Typerend voor de bebouwingsstructuur langs de oude linten is daarbij, dat de bebouwing is gelegen op smalle en diepe percelen.

2.1.3 Plangebied Burgemeester Manderslaan

Het plangebied is gelegen aan de zuidwestzijde van Zundert in de overgangszone van de kern naar het landelijk gebied. Het plangebied grenst aan de Burgemeester Manderslaan.

De Burgemeester Manderslaan loopt parallel aan de hoofdstraat (Molenstraat) van de kern Zundert. Aan de Burgemeester Manderslaan is verschillende bebouwing aanwezig: woningen, schoolgebouw en een zorginstelling.



Insteek inrit Burgemeester Manderslaan



Foto's plangebied

Het plangebied is geheel verhard met rondom beplanting. Er zijn diverse opstallen aanwezig. Het plangebied is bereikbaar via een insteek vanuit de Burgemeester Manderslaan.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwingsstructuur

Zundert is een typisch lintdorp, ontstaan langs de Molenstraat. De karakteristieke structuur met smalle diepe percelen is op plaatsen nog herkenbaar. De bebouwing staat dicht op straat en volgt grotendeels het wegenpatroon. Op enkele plaatsen wijkt de bebouwing naar achteren, hierdoor ontstaan pleinen.

De bebouwing langs de Burgemeester Manderslaan vormt een halfopen tot open lintbebouwing met diverse functies. Ter hoogte van het plangebied heeft de bebouwing aan de Burgemeester Manderslaan en de Wildertsedijk een halfopen karakter met geschakelde en vrijstaande woonbebouwing.

Aan de Burgemeester Manderslaan zijn de woningen veelal traditioneel vormgegeven. De bouwhoogte bestaat uit 1,5 tot 2 lagen met kap.

2.2.2 Groenstructuur

De groenstructuur is gekoppeld aan de wegenstructuur. Aan de Burgemeester Manderslaan is aan één zijde een groenvoorziening aanwezig, bestaand uit een berm met bomenrijen.

Aan de zuidzijde van het plangebied is de overgang naar het landelijk gebied. De structuur van het landschap bestaat uit cultuurgronden, weilanden en het beekdal Aa of Weerij. Het beekdal is een karakteristiek landschapselement in het buitengebied van Zundert.



Foto's zicht op het landelijk gebied vanuit het plangebied

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Wonen

De nabij gelegen woningen bestaan voornamelijk uit eengezinswoningen, bestaande uit rijwoningen, twee aaneen en vrijstaand.



Foto's woningen Burgemeester Manderslaan



Woningen Turnstraat



Woningen Wildertsedijk

2.3.2 Detailhandel en horeca

In de nabije omgeving is het restaurant Les Amis aanwezig, op de hoek van de Wildertsedijk. De overige detailhandel en horeca zijn gelegen aan de Molenstraat.

2.3.3 Bedrijven en kantoren

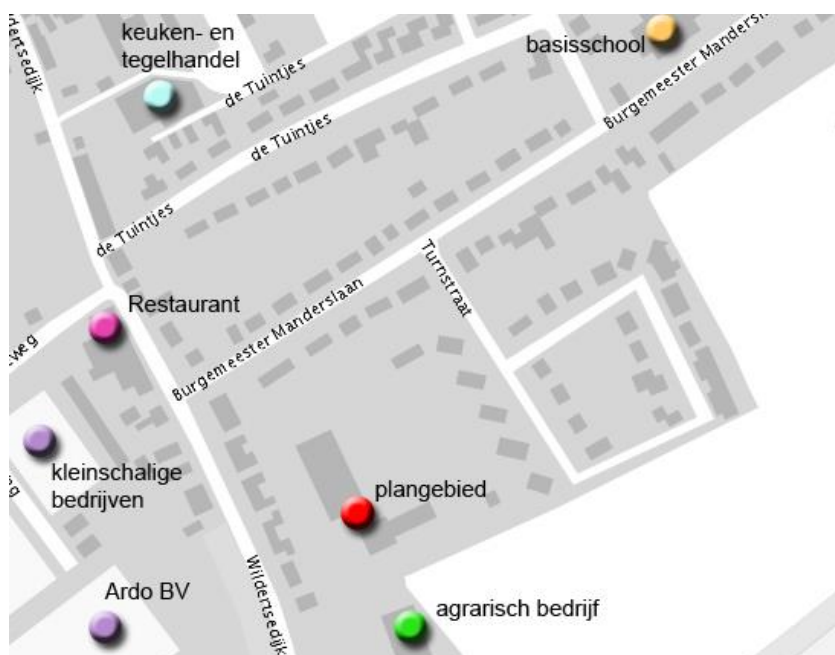
Op nabije afstand is het bedrijventerrein Beekzicht voorzien, momenteel zijn er tweetal grote bedrijven gevestigd (Ardo BV en CLTV) en een aantal kleinere bedrijven gevestigd. Achter het plangebied is een agrarisch bedrijf aanwezig.

2.3.4 Maatschappelijke voorzieningen

Halverwege de Burgemeester Manderslaan is basisschool Zonnebloem gevestigd. Voor de ligging van de basisschool ten opzichte van de planlocatie wordt verwezen naar figuur 3. Nabij de basisschool is het verzorgingshuis De Willaert, de zorgappartementen Nonnekeshof en het Annahof gelegen.

2.3.5 Sport en recreatie

Richting het buitengebied is sportpark De Wildert aanwezig, binnen het park is een voetbal, - tennis, - en hockeyvereniging aanwezig. Tegenover het sportpark is zwembad De Wildert gevestigd (zie figuur 3).



Figuur 3: Functiekaart in de omgeving van het plangebied

2.4 Verkeer en parkeren

2.4.1 Verkeerstructuur

De verkeerstructuur in de omgeving is eenvoudig waarbij de Burgemeester Manderslaan de verbinding vormt met het centrum van Zundert. De Turnstraat is een typische woonstraat bedoeld voor bestemmingsverkeer. De Wildertsedijk is een verbindingsweg tussen het centrum en het buitengebied van Zundert.

2.4.2 Parkeren

Voorheen was de planlocatie in gebruik als gemeentewerf. Parkeren wordt op eigen terrein voorzien, conform de geldende normen, zoals vastgesteld in de gemeentelijke parkeernota.

2.4.3 Openbaar Vervoer

Door de Molenstraat rijdt de bus van en naar Breda, lijn 115. De aanwezige opstapplaatsen zijn in het begin en aan het einde van de Molenstraat.



Figuur 4: Verkeersstructuur rond het plangebied

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Europees- en rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. In 2012 wordt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk laat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

De veranderde behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformaties en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

In het SVIR zijn 13 nationale belangen opgenomen, hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

Door de ontwikkeling van het plangebied komen geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten, die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

In het Barro zijn voorlopig zes projecten beschreven: Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde. Binnenkort volgen nog: hoofdweegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

3.1.3 *Nationaal Milieubeleidsplan 4*

Met het Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit juni 2001 is een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid.

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar duurzame energiehuishouding;
- transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;

- transitie naar duurzame landbouw.

Dit NMP 4 beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen in ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later. De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

3.1.4 *Wet op de archeologische monumentenzorg (Nota belvédère)*

In de nota belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. Het plangebied is niet gelegen in een gebied aangewezen binnen de nota belvédère.

3.1.5 *Water*

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Deze watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Sinds 2001 wordt de watertoets toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingsherziening.

Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerders, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf is afgestemd met de waterbeheerder en vervolgens verwerkt in de plantoelichting.

3.1.6 *Vogel- en Habitatrichtlijn & Flora – en Faunawet*

De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn richtlijnen van de Europese Unie waarin aangegeven wordt welke diersoorten en natuurgebieden (habitats) beschermd moeten worden door de lidstaten.

Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijnen. Het plangebied valt in zijn geheel niet binnen de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

3.3.2 *Flora- en faunawet*

De huidige natuurbeschermingswetgeving in Nederland biedt bescherming aan het merendeel van de inheemse flora en fauna. Het wettelijk kader daarvoor wordt gevormd door de Flora- en Faunawet (Nederland), de Europese Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn. De Flora- en Faunawet biedt bescherming aan een groot aantal inheemse dier- en plantensoorten in Nederland; de beide Europese richtlijnen bieden op Europees niveau bescherming aan dier- en plantensoorten die in Europees verband bescherming behoeven.

De beschermingsstatus van de inheemse dier- en plantensoorten houdt onder meer in dat in geval van voorgenomen activiteiten zoals aanleg van infrastructuur of bouwprojecten, het plangebied moet worden getoetst op de aanwezigheid van beschermde soorten: de 'natuurtoets'.

In paragraaf 4.4.6 komt het aspect ecologie verder aan bod.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'

Met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant is deel A en B van de Interimstructuurvisie vervangen. Deel C (ontwikkelingsprojecten West-Brabant) blijft wel in stand.

Deel C heeft geen betrekking op de planontwikkeling Burgemeester Manderslaan 8 te Zundert.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant (SVRO) in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040).

De provincie heeft als sturingsfilosofie 'samenwerken aan kwaliteit': samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vijf rollen:

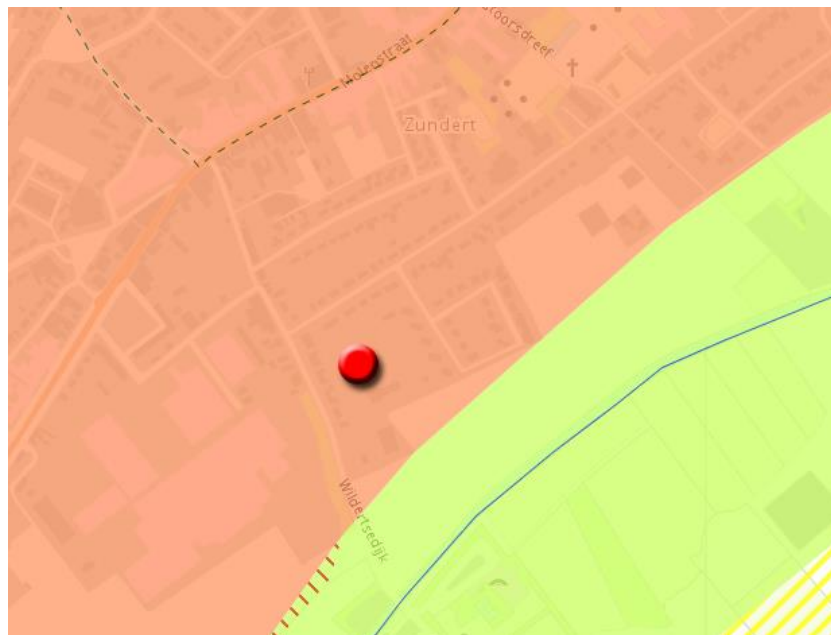
1. Ontwikkelen
De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.
2. Ordenen
De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in *robuuste ruimtelijke structuren*. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur.
3. Beschermen
De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.
4. Regionaal samenwerken
De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming *in vier regio's*. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.
5. Stimuleren
Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.

In figuur 5 is een uitsnede van de structurenkaart van de SVRO weergegeven. Het plangebied valt onder de stedelijke structuur, kernen in het landelijk gebied.

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel) grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De provincie wil in de stedelijke structuur het volgende bereiken:

1. Concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkeling aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische kennisclusters



Legenda		
Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw	
	Groenblauwe mantel	
	Waterbergingsgebied	
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied	
	Accentgebied agrarische ontwikkeling	
	Stedelijk concentratiegebied	
Stedelijke structuur	Hoogstedelijke zone	
	bestaand	
	in studie	
	Stedelijk knooppunt	
	Goederenknooppunt	
	Zoekgebied verstedelijking	
	Kernen in het landelijk gebied	
	Agrofood-cluster West-Brabant	
	Logistiek Park Moerdijk	
	Regionaal bedrijventerrein	
	Stedelijk gebied	
	Bos en heide	
	Topo buiten provincie Noord-Brabant (2005)	

Figuur 5: Uitsnede kaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

- Ad 1. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul. De leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden.
- Ad 2. Naar verwachting zal overal in Brabant de komende decennia de bevolkingsgroei afnemen en zullen steeds meer gemeenten te maken krijgen met een afname van de bevolking. De provincie vindt het belangrijk dat tijdig wordt ingespeeld op de (toekomstige) bevolkingsontwikkelingen en dat de bewustwording rond deze thematiek wordt vergroot.

- Ad 3. De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen.
- Ad 4. Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek.
- Ad 5. Een betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan infrastructuur draagt bij aan een goede bereikbaarheid en daarmee aan het (inter)nationale vestigingsklimaat van Noord-Brabant. Nieuwe doorsnijdingen van het buitengebied wil de provincie zoveel mogelijk voorkomen.
- Ad 6. West-Brabant: logistiek, maintenance, bio-energie en toerisme. Door een vestigingsklimaat te bieden dat de uitwisseling van kennis tussen bedrijven, overheden en onderwijsinstellingen stimuleert, wordt de positie van de kennisclusters versterkt.

Noord-Brabant is naast een provincie met grote steden, een provincie met veel (verschillende) kernen waar het aantrekkelijk is om te wonen en te werken. De kernen hebben elk hun eigen karakter en relatie met het Brabantse landschap.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken voor de verdeling van het programma voor wonen en werken.

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe 'migratiesaldonul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in het bestaand stedelijk gebied.

In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Tevens hanteert de provincie als uitgangspunt in de kernen in het landelijk gebied dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied.

Het ontwikkelingsplan aan de Burgemeester Manderslaan voorziet in een inbreiding in het bestaand stedelijk gebied. Het betreft hier een zorgvuldig ruimtegebruik. Met de inbreiding wordt rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteit, de groene haag rondom het plangebied blijft behouden. Er wordt een passende overgang gecreëerd tussen het stedelijk- en landelijk gebied. Het beoogde plan past binnen de beleidslijnen van de SVRO.

3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

In de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

In figuur 6 zijn uitsneden weergegeven van de kaarten behorende bij de Verordening ruimte Noord-

Brabant 2012. Uit deze kaarten blijkt dat de planlocatie gelegen is in het bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied en het glasboomteeltgebied Zundert.



- Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied
- Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied
 - Zoekgebied voor windturbines



- Stedelijke ontwikkeling
- Regionaal bedrijventerrein
 - Gebied integratie stad-land
 - Zoekgebied verstedelijking - kernen in landelijk gebied
 - Zoekgebied verstedelijking - stedelijk concentratiegebied
 - Bestaand stedelijk gebied - stedelijk concentratiegebied
 - Bestaand stedelijk gebied - kernen in landelijk gebied



- Ontwikkeling intensieve veehouderij
- Specifieke locatie intensieve veehouderij
 - Secundair landbouwontwikkelingsgebied
 - Primair landbouwontwikkelingsgebied aandacht voor struweelvogels/dassen
 - Primair landbouwontwikkelingsgebied
 - Extensiveringsgebied
 - Verwevingsgebied



- Overige agrarische ontwikkeling en windturbines
- Zoekgebied voor windturbines
 - Gebied teeltondersteunende kassen toegestaan
 - Agrarisch gebied
 - Vestigingsgebied glastuinbouw
 - Mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw
 - Teeltgebied Zundert



Figuur 6: Uitsneden kaarten behorende bij de Verordening ruimte 2012

Het plan op de voormalige gemeentewerf aan de Burgemeester Manderslaan omvat het realiseren van woningbouw. Het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied, waar stedelijke ontwikkeling volgens de verordening zijn voorzien. De beoogde ruimtelijke planontwikkeling voldoet aan de regels zoals opgesteld in de Verordening ruimte.

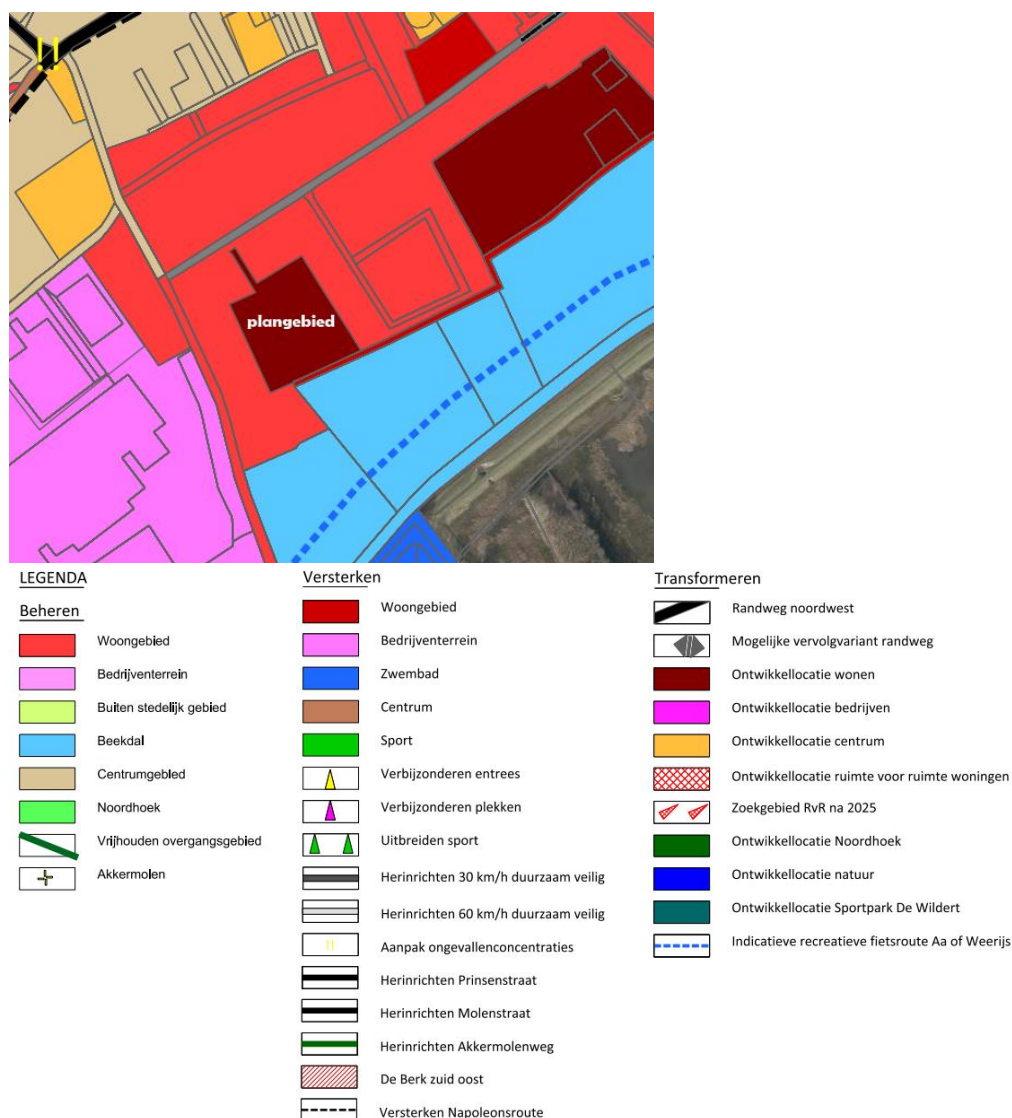
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Kern Zundert 2025

Voor de kern Zundert is door de gemeente Zundert een structuurvisie opgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kern tot 2025.

Bij de structuurvisie Kern Zundert 2025 is een structuurvisiekaart opgesteld. In figuur 7 is de structuurvisie ter hoogte van het plangebied weergegeven. De legenda van de structuurvisiekaart heeft een heldere opbouw, die inzicht biedt in de acties die in de kern Zundert zullen worden uitgevoerd om de visie te realiseren. De legenda is opgebouwd aan de hand van drie hoofdgroepen, te weten: beheren, versterken en transformeren.

Het plangebied is aangeduid met de hoofdgroep 'Transformeren', 'ontwikkellocatie wonen'. 'Transformeren' betreft gebieden waarvan het gewenst is dat deze gedurende de planperiode van functie en/of inrichting veranderen. Het huidige gebruik en de huidige ruimtelijke structuur gaan letterlijk 'transformeren'.



Figuur 7: Uitsnede Structuurvisiekaart Kern Zundert 2025

Binnen het bestaand stedelijk gebied liggen gronden die de mogelijkheid bieden voor het realiseren van nieuwe functies, zoals woningbouw of voorzieningen. Deze gronden kunnen braak liggen of lenen zich uitstekend voor herontwikkeling. Het benutten van deze gronden wordt inbreiding genoemd.

Verspreid over het bestaand stedelijk gebied liggen nog een aantal gronden die kansen bieden voor inbreiding. Het kunnen benutten van deze gronden is afhankelijk van diverse factoren, zoals eigendomsverhoudingen, kosten, potentie voor functies en alternatieve locaties voor huidige functies. Verder mag inbreiding niet ten koste gaan van de leefbaarheid en het karakter van het bestaand stedelijk gebied van de kern Zundert.

De opgave voor het bestaand stedelijk gebied ligt met name in het beheren van de bestaande situatie en daar waar mogelijk het versterken ervan. Voor locaties die door het gebruik ervan niet gewenst zijn en/of waarbij een (her-)ontwikkeling van de locaties een kwaliteitsverbetering inhouden, is het wenselijk dat deze locaties getransformeerd worden.

Het college heeft op 17 april 2012 de woningbouwcapaciteit per kern voor de periode tot 2022 vastgesteld. Deze lijst geeft inzicht waar de gemeente de komende tien jaar de planningruimte (locaties) reserveert. Voor de kern Zundert zijn de komende tien jaar 350 woningen geprojecteerd.

Het project Burgemeester Manderslaan is opgenomen in de structuurvisie als een plan binnen het bestaande stedelijk gebied en waarvoor de planologische procedure nog afgerond dient te worden.

3.3.2 Woonvisie Zundert 2010 – 2014

De gemeente Zundert is onder te verdelen in vijf kernen: Zundert, Klein Zundert, Rijsbergen, Wernhout en Achtmaal. Het karakter van de gemeente en de vijf kernen vormt het uitgangspunt voor deze woonvisie. De woonvisie besteedt daarom aandacht aan zowel gemeentelijke woningbouwprogramma, als geheel, als een programma per kern.

Drie centrale ambities vormen samen de kern van de visie op woning in Zundert:

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

- Ad 1. Het vast houden van eigen (jonge) inwoners, het scheppen van mogelijkheden voor oud-Zundertenaars om terug te keren en het aantrekken van vestigers is noodzakelijk om de gewenste mix van jongeren, gezinnen en senioren/ouderen te borgen. Het woonaanbod is gevarieerd van opbouw (woningtype en prijsklasse) en komt zodoende tegemoet aan de wensen en mogelijkheden van de verschillende groepen. De mix van bewoners draagt bij aan het versterken van het dorps- en verenigingsleven en aan een duurzame toekomst van de kernen.
- Ad 2. De woningen die in de gemeente Zundert worden gebouwd sluiten aan op de behoefte van de bewoners en passen bij het landelijke, agrarische karakter dat de gemeente Zundert kenmerkt. Het accent ligt op het realiseren van woningen van hoge kwaliteit, die lang meegaan. Dat betekent enerzijds regie voeren over wat er gebouwd wordt, maar ook af durven wijken van de standaardwoonconcepten en ruimte bieden voor vernieuwende ideeën en maatwerk.
- Ad 3. De gemeente Zundert gaat zich ervoor inzetten dat de woonvisie daadwerkelijk vervolg krijgt in de praktijk. Dat gaat de gemeente doen door een sterkere en actievere rol te nemen in de samenwerking met derden, sterker te sturen op de ambities door de juiste middelen en instrumenten in te zetten, faciliteren van derden en monitoren van de resultaten.

In hoofdstuk 6 van de Woonvisie 2010-2014 staat de gewenste ontwikkelingsrichting en accenten per kern verwoord. Voor Zundert zijn de belangrijkste punten:

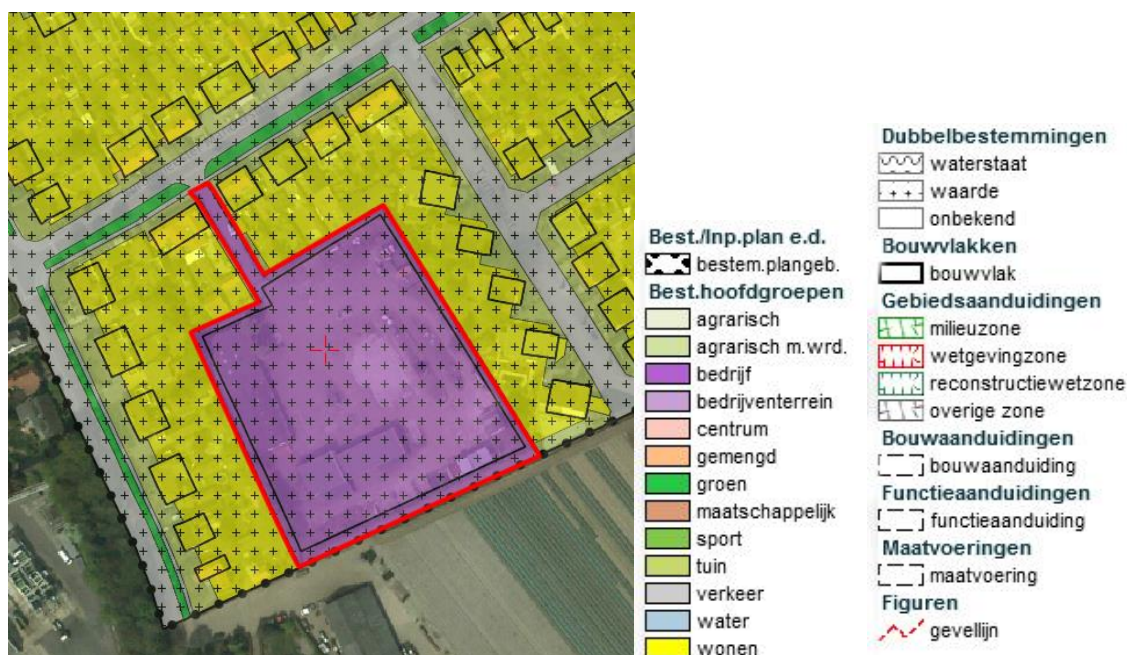
- Bezien in hoeverre een deel van de huidige plannen voor appartementen omgezet kan worden in eengezinswoningen aan de rand van de kern, mogelijk zelfbouw op kavels.
- Betaalbare grondgebonden koopwoningen meer aan de rand van de kern.

Daarnaast is in hoofdstuk 4.2 van de woonvisie verwoord, dat het behouden van jongeren en starters één van de grootste zorgen van de inwoners van de gemeente Zundert is. Om meer kansen voor starters te creëren worden verschillende instrumenten ingezet. Eén van deze instrumenten gaat in op de zelfbouwmogelijkheden middels CPO op de locatie aan Burgemeester Manderslaan 8. Een ander instrument is het aanbieden van startersleningen. In de begrotingsvergadering van 7 november 2013 heeft de raad besloten om per 1 januari 2014 wederom startersleningen te gaan verstrekken.

Het onderhavige plan voorziet in behoud jongeren en zelfbouw.

3.3.3 Bestemmingsplan Woongebieden

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Woongebieden Zundert'. Het plangebied heeft de in het bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gemeentewerf'. Op de locatie is een maximum bebouwingspercentage terrein opgenomen van 25 % en een maximum bouwhoogte van 7 meter en een maximum goothoogte van 4 meter. Over de locatie ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.



Figuur 8: Uitsnede plankaart behorende bij bestemmingsplan Woongebieden Zundert

3.3.4 Welstandsnota 2012

In 2012 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2012 vastgesteld. In deze welstandsnota wordt voor verschillende te onderscheiden gebieden binnen de gemeente respectievelijk de kernen aangegeven welke welstandscriteria van toepassing zijn op het realiseren, vernieuwen, veranderen en/of uitbreiden van gebouwen en bouwwerken.

De welstandsnota is een basis voor een gebiedsgericht welstandsbeleid met raakvlakken aan het overig gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente acht het van groot belang dat onderscheid gemaakt wordt in de verschillende niveaus. De gemeente hanteert 4 niveaus. Gebieden met niveau 1 worden gezien als zeer waardevolle welstandsgebieden en niveau 2 heeft betrekking op gebieden met een bijzonder welstandsniveau. De reguliere welstandsgebieden vallen onder niveau 3 en welstandsvrije gebieden hebben betrekking op niveau 4.

Het beoordelingskader omvat de welstandscriteria die voor een bepaald gebiedstype van toepassing zijn. De criteria zijn gekoppeld aan kenmerken, die per gebiedstype zijn geformuleerd. Met deze kenmerken wordt aangegeven welke elementen voor de kwaliteit en beleving van de bebouwde omgeving belangrijk zijn.

De onderhavige locatie maakt onderdeel uit van het gebied: gemengde dorpsuitbreiding nr. 9 (Burgemeester Manderslaan, de Tuintjes).

Naast enkele vrijstaande woningen staan er overwegend twee-onder-een-kap woningen in dit gebied. De woningen hebben een bouwhoogte van 2 bouwlagen met kap en zijn met baksteen gebouwd. De meest voorkomende dakvorm is het zadeldak, bedekt met dakpannen, met een noklijn evenwijdig aan de straat. De kleur van de baksteen bestaat uit verschillende roodtinten en de kleur van de dakpannen varieert tussen rood en antraciet. Opvallend is dat er zeer weinig dakkapellen en uitbouwen aan de voorzijde voorkomen, waardoor de eenheid van het gebied versterkt wordt. Het straatprofiel is relatief breed, met aan beide zijden een trottoir met aan één zijde gescheiden door een zeer brede groenstrook met bomen. Er komt een diversiteit aan erfafscheidingen voor.

Voor de locatie geldt een welstandsniveau 3:

Niveau 3	beoordelingsaspecten		Toetsingscriteria
hoofdaspecten	Type bebouwing	Gevarieerd m.u.v. gestapeld	Kritisch
	Plaatsing/situering	Geclusterd in een rooilijn	Kritisch
	Massaopbouw	1 en 2 bouwlagen met kap	Kritisch

	Gevelopbouw	Gevarieerd	Licht
	Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Baksteen met kap	Kritisch
	Kleurgebruik (hoofdvlakken)	Gevarieerd	Kritisch
deelaspecten	Samenstelling massa	Enkelvoudig	Kritisch
	Gevelindeling	Geordend	Licht
	Plasticiteit van de gevel	gevarieerd	Licht
detailaspecten	Materiaalgebruik (onderdelen)		Vrij
	Kleurgebruik (onderdelen)		Vrij
	Detailering		Vrij

3.3.5 Nota Parkeernormen Zundert

In de Nota Parkeernormen Zundert zijn de gemeentelijke parkeernormen vastgesteld voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente Zundert om in de toekomst in een parkeerbehoefte te kunnen voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid van de verschillende kernen in de gemeente Zundert te waarborgen.

De planlocatie Burgemeester Manderslaan 8 valt onder het gebied 'Overig gemeente Zundert (weinig stedelijk)', de functies die binnen de planlocatie plaats kunnen vinden zijn: 'woning duur', 'woning midden' en 'woning goedkoop'. In de onderstaande tabel zijn de parkeernormen weergegeven:

functie	Overig gemeente Zundert (weinig stedelijk)	Bezoek / minimaal openbaar karakter (zit in norm)	Eenheid
<i>Parkeercijfers woningen</i>			
Woning duur	2,2	0,3 per wo	Per woning
Woning midden	1,9	0,3 per wo	Per woning
Woning goedkoop	1,7	0,3 per wo	Per woning

3.3.6 Nota Archeologie Gemeente Zundert

De gemeente heeft in 2012 een gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld dat bestaat uit een archeologische beleidskaart, de Nota Archeologie en de Archeologieverordening. Het is noodzakelijk dat de gemeente in het ruimtelijk beleid waarborgen inbouwt voor de omgang met het bodemarchief. Dit is geregeld middels het archeologisch beleid.

Sinds 2007, met de inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, is het verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit was in de voorgaande periode al een gebruikelijke praktijk.

Reeds voor de vaststelling van het archeologiebeleid was het archeologisch onderzoek aan de Burgemeester Manderslaan al in gang gezet. Hier uit blijkt dat de archeologische verwachting voor het plangebied hoog is.

In paragraaf 4.2 wordt het aspect archeologie verder behandeld.

Hoofdstuk 4 Planuitgangspunten

4.1 Functionele structuur

4.1.1 Algemeen

De functionele structuur verandert van een bedrijfsfunctie naar een woningbouwfunctie. Het plangebied is toegankelijk via een doorsteek vanaf de Burgemeester Manderslaan. Met de voorgenomen ontwikkeling ontstaat een eigen woonbuurt.

4.1.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied is met een toegangsweg vanuit de Burgemeester Manderslaan bereikbaar. Deze ontsluiting is dezelfde als de ontsluiting van de milieustraat in het verleden.

Parkeren

Ten aanzien van het parkeren worden de parkeernormen gehanteerd die vastgesteld zijn in de Nota Parkeernormen van de gemeente Zundert.

De volgende parkeernormen dienen gehanteerd te worden:

- | | | |
|-------------------|--------|------------|
| ▪ Woning duur | 2.2 pp | per woning |
| ▪ Woning midden | 1.9 pp | per woning |
| ▪ Woning goedkoop | 1.7 pp | per woning |

Binnen het mogelijke verkavelingsplan (zie figuur 18) zijn aanwezig:

12 woningen goedkoop	x	1.7 pp	=	20.4 pp
6 woningen midden	x	1.9 pp	=	11.4 pp
5 woningen duur	x	2.2 pp	=	11.0 pp
Totaal				42.3 pp = 43 pp

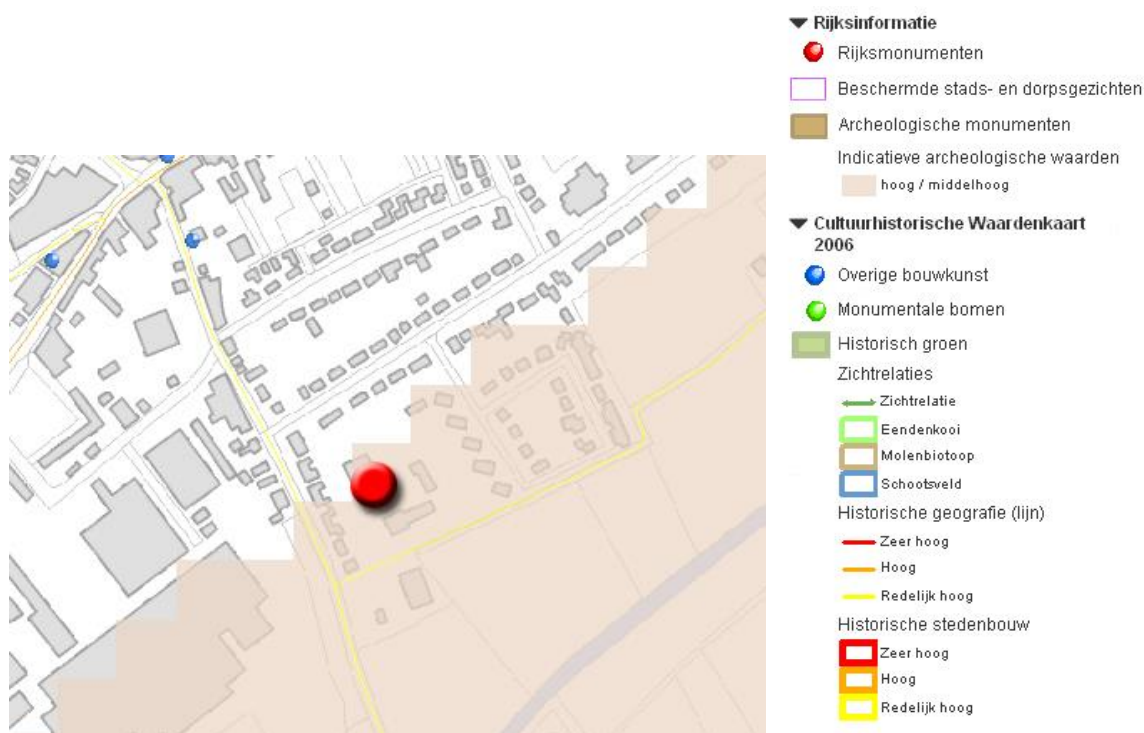
Op eigen terrein zijn 15 parkeerplaatsen aanwezig en binnen de openbare ruimte 28 parkeerplaatsen,

4.2 Archeologie

In het landelijk gebied betreffende archeologie is het bewaren van archeologische waarden *in situ* (in de bodem) het uitgangspunt. Nederland heeft namelijk in 1992 het Verdrag van Valetta/Malta getekend, waarin behoud van archeologische waarden *in situ* voorop staat. Met de wijzigingswet (Wamz 2007) op onder andere de Monumentenwet 1988 is dit in Nederland van kracht geworden. De gemeente Zundert heeft zelf invulling gegeven aan de Wamz 2007 door het opstellen van een gemeentelijke archeologisch verwachtingskaart. Uit de verwachtingskaart is de gemeentelijke beleidskaart voortgevloeid. Deze kaart vormt de vertaling van het beleid dat de gemeente hanteert in het kader van de archeologische monumentenzorg en dient als onderlegger voor de Verbeelding ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' voor alle nieuwe bestemmingsplannen en is tevens via de archeologieverordening het toetsingskader voor de omgevingsvergunning als het bestemmingsplan niet in archeologie voorziet. Op deze archeologische beleidskaart is aangegeven in welke zones er een kans bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn. Hierbij is onderscheid gemaakt in verschillende verwachtingswaarden. Op basis van de verwachting worden één of meer stappen genomen in de archeologische monumentenzorg ten behoeve van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische resten. De archeologische monumentenzorg wordt begeleid door de bevoegde overheid op advies van haar, door burgemeester en wethouders vastgesteld, deskundige op het gebied van archeologie, zijnde de regioarcheoloog van de Regio West-Brabant. Het plangebied is gelegen op de grens tussen een gebied met een hoge archeologische (Archeologisch Waardevol gebied 4) en een middelhoge archeologische verwachting (Archeologisch Waardevol gebied 5).

Reeds in 2008 is door de toenmalige Regioarcheoloog een advies opgesteld voor het plangebied. Hierin werd geadviseerd om een bureauonderzoek met een verkennend booronderzoek uit te voeren. Dit onderzoek is in 2009 uitgevoerd en hieruit bleek dat de locatie een hoge potentie had voor archeologische vindplaatsen uit de IJzertijd tot en met de Middeleeuwen. Vervolgens is er een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in 2010/2011. Tijdens dit proefsleuvenonderzoek werd er een vindplaats aangetroffen uit de Romeinse tijd wat een unieke vondst is in de gemeente Zundert en omstreken. Op basis van de resultaten van dit onderzoek werd eind 2012 in een deel van het plangebied een opgraving uitgevoerd. Het betrof het noordoostelijke deel van het plangebied en leverde inderdaad voornamelijk sporen op die te dateren zijn in de Romeinse periode, met enkele resten uit de prehistorie en een tweetal greppels uit de Middeleeuwen. Uit de Romeinse tijd zijn diverse structuren aangetroffen, waaronder vier huisplattegronden met een potstal. Ook is er minimaal een bijgebouw aangetroffen, een waterput en vele vondsten zoals Terra Sigillata (Luxe tafelaardewerk). De resultaten zijn zeer bijzonder voor de gemeente Zundert en omstreken en zijn daarmee van groot maatschappelijk en wetenschappelijk belang. Concluderend kan gesteld worden dat voor een deel van het plangebied een definitief gravend archeologisch onderzoek nog uitgevoerd dient te worden. In een deel van het plangebied zal de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' gehandhaafd worden in een deel kan op basis van de vooronderzoeken en de opgraving de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' verwijderd worden.

Te zijner tijd zal de gemeente Zundert informatie verstrekken over de bijzonder vondsten van de Romeinse nederzetting. In welke vorm en wanneer dat zal zijn wordt via de gebruikelijke media gecommuniceerd. Eerst zullen de rapportages van de opgraving van eind 2012 en het toekomstig onderzoek van naar verwachting 2014 vervaardigd moeten worden door de archeologische onderzoeksbureaus.



Figuur 9: Uitsnede kaart CHW 2010, provincie Noord-Brabant

4.3 Cultuurhistorie

In het plangebied en in de nabije omgeving zijn geen cultuurhistorisch gebouwen aanwezig die belemmerd worden door de voorgestane ontwikkeling. Op de kaart CHW 2010 is aan de achterzijde van het plangebied een historische geografische lijn – redelijk hoog aangeduid. Deze lijn wordt gewaarborgd door de voorgestane ontwikkeling.

4.4 Milieu- en overige aspecten

4.4.1 Wegverkeerslawaaï

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan.

Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan akoestische situatie bij geluidgevoelige objecten. In het kader van de Wet geluidhinder valt een woning onder een geluidsgevoelig object. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening, op grond van een goed woon- en leefklimaat.

De Wet geluidhinder geeft voor verkeerslawaaï een voorkeursgrenswaarde van 48 dB, hierbij is sprake van een langtijdgemiddelde geluidsniveau. Bij verkeerslawaaï zijn er geen grenzen gesteld voor piekgeluiden.

Door Vliex Akoestiek en Lawaaibeheersing Adviseurs is een akoestisch rapport opgesteld. Het rapport is als separate bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. In het rapport wordt het aspect wegverkeerslawaaï behandeld.

De verkeersgegevens van de Burgemeester Manderslaan, Turnstraat en de Wildertsedijk zijn ter beschikking zijn gesteld door de gemeente Zundert. De verkeersgegevens van de nieuwe weg van het plangebied zijn gebaseerd op kentallen.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen als gevolg van het wegverkeer op Burgemeester Manderslaan, Turnstraat en de Wildertsedijk nimmer meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarden van 48 dB.

De cumulatieve geluidbelasting wegverkeer bedraagt ter plaatse van de woningen maximaal 51 dB. Dit valt binnen de bandbreedte van de geldende normering (48 – 63 dB). De cumulatieve geluidbelasting is als aanvaardbaar beschouwd en vormt geen beperking voor de realisatie van de woningen.

Geluidbelasting in- en uitrijden ter plaatse van de woningen Burgemeester Manderslaan 6 en 10

De geplande 23 woningen op de locatie Burgemeester Manderslaan 8 zullen worden ontsloten via een openbare weg, die tussen de woningen Burgemeester Manderslaan 6 en 10 gelegen is. De ontsluiting van het plangebied is hetzelfde als ontsluiting van de milieustraat in het verleden.

Door Vliex Akoestiek en Lawaaibeheersing is een akoestisch onderzoek opgesteld. Het onderzoek gaat onder andere in op de geluidbelasting van het in – en uitrijdende verkeer ter plaatse van de woningen Burgemeester Manderslaan 6 en 10. Dit rapport is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. Voor de rekenresultaten wordt korthedshalve verwezen.

Het rapport stelt dat vanuit akoestisch oogpunt geen maatregelen getroffen dienen te worden om de geluidbelasting vanwege de weg van en naar het plangebied ter plaatse van de gevels van de woningen Burgemeester Manderslaan 6 en 10 te reduceren, evenmin hoeven voorzieningen, ter verbetering van de geluidwering van de gevels van deze twee woningen, getroffen te worden.

4.4.2 Bedrijvigheid

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Om bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) wordt hinder en gevaar voorkomen.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig. De aanwezige bedrijven zijn:

Tabel 1: Omgevingstabel

Naam en adres bedrijven:	SBI:	Richtafstanden in meters:				Indices:		
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Verkeer	visueel	Bodem
Boomkwekerij Labie, Wildertsedijk	0113	10	10	30C	10	1G	1	B
Ardo BV, Industrieweg 7-9	1039	50	10	100C	10 *	2G	2	-
Les Amis, Wildertsedijk 8	5610	10	0	10C	10	2P	1	-

Toelichting omgevingstabel:

Indices: 1 = gering, 2 = aanzienlijk, 3 = groot

* = exclusief de invloed van de koel-/vriesinstallatie.

B = bodemverontreiniging

C = continu

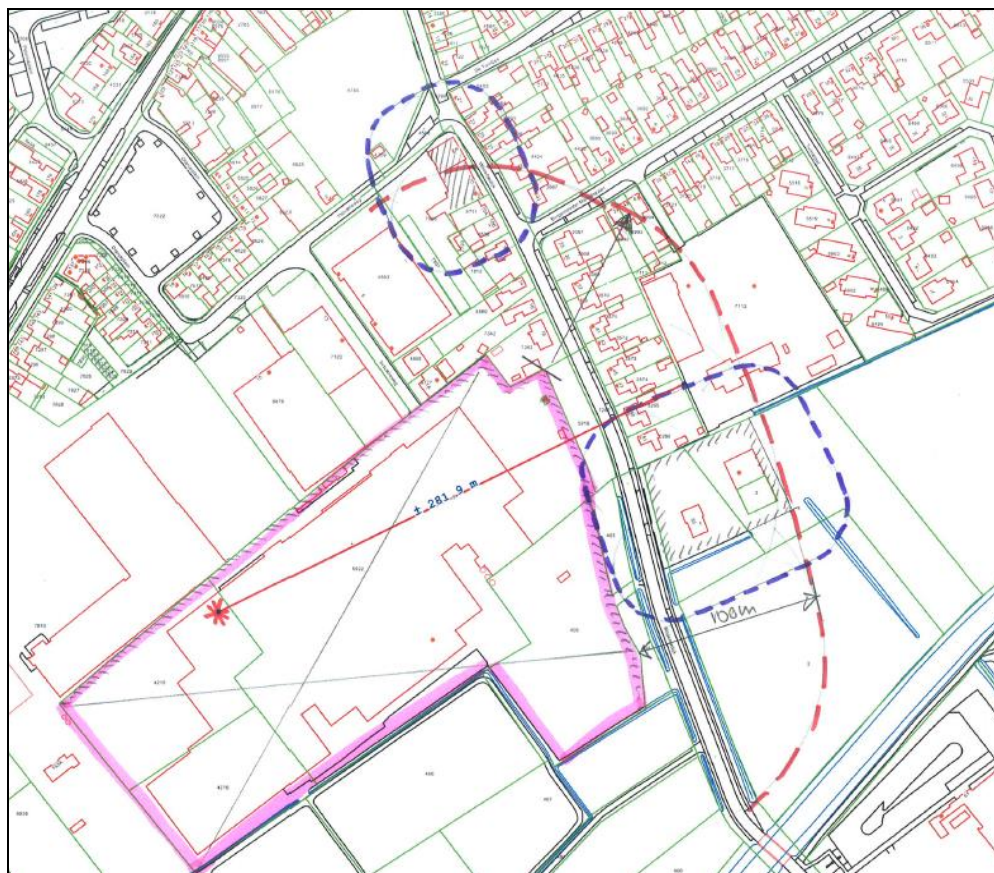
P = personenvervoer

G = goederenvervoer

Uit de milieuzonekaart (zie figuur 11) blijkt dat de richtafstand voor geluid als het invloedsgebied van Ardo BV vallen over de ontwikkelingslocatie, ook de richtafstand van boomkwekerij Labie valt over de ontwikkelingslocatie.

Ardo BVIndustrielawaai

De richtafstand voor geluid van Ardo bedraagt 100 meter. De afstand tussen de perceelgrens van Ardo BV en de ontwikkellocatie bedraagt 65 meter. Binnen dit gebied zijn bestaande woningen aanwezig. Aan Ardo BV is een revisievergunning Wet milieubeheer verleend, waardoor er geluidsvoorschriften aan de inrichting zijn verbonden. De milieuvergunning is in beroep behandeld bij de Raad van State, waar de milieuvergunning in stand is gebleven. Door Ardo BV zijn maatregelen getroffen waarmee voldaan wordt aan de gestelde geluidsvoorschriften. De te projecteren evenals de bestaande woningen in de omgeving van Ardo BV ontvangen een geluidbelasting die voldoet aan de handreiking: Industrielawaai en Vergunningverlening voor het omgevingstype: "Woonwijk in de Stad".



Figuur 10: milieuzones omliggende bedrijven

Geur

De ontwikkellocatie ligt op meer dan 65 meter van de perceelsgrens van Ardo BV. De afstand tussen de ontwikkellocatie en Ardo BV is daarmee groter dan de richtafstand voor geurhinder (50 meter), zodat geen geurhinder op de locatie is te verwachten. In november 2005 is ten behoeve van de revisievergunning Wet milieubeheer een geuronderzoek uitgevoerd. Sinds de op 16 maart 2006 verleende revisievergunning is de bedrijfsvoering bij Ardo nauwelijks veranderd, behoudens de bouw van een nieuw vrieshuis. In het voorjaar van 2014 wordt er gestart met de bouw van dit vrieshuis. Het vrieshuis is bestemd voor op- en overslag van diepgevroren producten. Deze producten worden nu elders, buiten de inrichting opgeslagen. Nadat het nieuwe vrieshuis in gebruik is genomen zullen de transportbewegingen van vrachtverkeer van en naar Ardo BV aanzienlijk verminderen. De uitbreiding met het nieuwe vrieshuis heeft geen nadelige gevolgen op de geurhinder van het bedrijf Ardo BV. Het geuronderzoek 2005 is representatief voor de huidige bedrijfsvoering en was destijds bedoeld om aan te tonen dat ook in de bestaande omgeving sprake was van een aanvaardbare geurbelasting. Het geuronderzoek is als separate bijlage aan onderhavig plan toegevoegd.

*Boomkwekerij De Labie en Zn. BV*Industrielawaai

De geluidscout behorende bij boomkwekerij De Labie, valt over de ontwikkellocatie. Door Agel Adviseurs is een akoestisch onderzoek industrielawaai opgesteld, d.d. januari 2012, geprojecteerd op de oude verkaveling, welke is opgenomen in het akoestisch onderzoek van Vliex Akoestiek en Lawaai beheersing. Dit rapport gaat onder ander nader in op de representatieve bedrijfssituatie van boomkwekerij De Labie. Daarnaast is nu gerekend aan de hand van de nieuw verkaveling.

De omgeving van het plangebied Burgemeester Manderslaan 8 kan aangemerkt worden als een gemend gebied. Voor een dergelijk gebied geldt ingevolge de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' voor het geluid vanwege in werking zijnde inrichting een richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en een richtwaarden van 70 dB (A) voor de dag-, 65 dB (A), voor de avond- en 60 dB (A) voor de nachtperiode voor het maximale geluidniveau. Indien aan vorenstaande richtwaarden voldaan wordt, is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

In bijlage IV van de voorgenomd rapport zijn de rekenresultaten van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveau opgenomen. Uit de berekening langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus blijkt dat ter plaatse van een drietal woningen het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op de tweede bouwlaag meer dan 50 dB (A) etmaalwaarde bedraagt.

In figuur F van het rapport zijn de gevels aangeduid waar een groter langtijdgemiddeld beoordelingsniveau optreedt dan de richtwaarde voor de betreffende etmaalperiode. Deze gevels dienen als zogenoemde dove gevels uitgevoerd te worden.

Maximale geluidsniveaus

In bijlage V van het rapport zijn de rekenresultaten van de maximale geluidsniveaus opgenomen. Uit de resultaten blijkt dat de activiteiten in de nachtperiode bepalend zijn voor de grootte van de maximale geluidsniveaus. In de dagperiode wordt te allen tijde voldaan aan de richtwaarde voor het maximale geluidsniveaus. In figuur G, H en I van het rapport zijn de gevels aangeduid waar een groter maximaal geluidniveau optreedt dan de richtwaarde voor de betreffende etmaalperiode. De aangeduide gevels dienen als zogenoemde dove gevels uitgevoerd te worden.

Drift van boomkwekerijbedrijven

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering houdt geen rekening met het gebruik gewasbeschermingsmiddelen en met de bespuitingen op de boomkwekerijpercelen in de open grondteelt. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden. Als aannemelijk wordt gemaakt dat met een kleinere afstand kan worden volstaan, dient dit te worden gemotiveerd. Jurisprudentie over driftzones gaat uit van de fruitteelt in de Betuwe.

In opdracht van de gemeente Zundert is een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van drift bij gewasbespuitingen bij de Zundertse boomkwekerijbedrijven. Het onderzoek is uitgevoerd door Plant Research International uit Wageningen, d.d. december 2012. Het onderzoek betreft de driftblootstelling van bewoners en omstanders aan bespuitingen bij laanbomen. Dit onderzoek betreft een worst-case situatie (laanbomen), omdat de teelt van gewassen niet kan worden bepaald door de overheid. Het staat boomkwekers vrij te wisselen van soort en type beplanting. Uit het onderzoek van Plant Research uit Wageningen blijkt dat bij zij- en opwaartse bespuitingen van laanbomen, op grotere afstand dan 20 meter van de perceelsrand van een kwekerij, geen overschrijding meer optreedt van AEL-dermaal en inhalatoir voor de stoffen flonicamid en captan. De genoemde gewasbeschermingsmiddelen zijn in de handel verkrijgbaar en worden nog steeds, zij het marginaal, toegepast binnen boomkwekerijen.

Omdat de situatie tussen boomkwekerij De Labie en de ontwikkellocatie, vanwege een aanwezige steilrand en een beukenhaag afwijkt van reguliere situaties, is hiervoor een specifieke rapportage opgesteld. Deze rapportage is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig plan.

4.4.3 Bodem

In januari 2009 is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. De bevindingen van dit bodemonderzoek zijn vastgelegd in rapport: VBB-50080523, d.d. 26-1-2009, uitgevoerd door Wematech Bodem Adviseurs BV. Naar aanleiding van dit onderzoek is er in augustus 2009 een dieselverontreiniging gesaneerd. De dieselverontreiniging was afkomstig van een voormalige ondergrondse dieseltank. Van de sanering is een evaluatierapport opgesteld.

Sinds 2009 is het terrein van de voormalige gemeentewerf/milieustraat buiten gebruik en hebben er geen werkzaamheden meer plaatsgevonden. In het voorjaar van 2013 is de voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. Het terrein was steeds rondom afgesloten en daardoor niet bereikbaar voor omwonenden of burgers. Het bodemonderzoek kan hierdoor als representatief worden aangemerkt voor de huidige bodemsituatie.

In het onderzoeksrapport: VBB-50080523, d.d. 26-1-2009, staat aangegeven, dat na de sanering van de diesel verontreiniging geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen bouwplannen. Geadviseerd wordt om de resultaten van het onderzoek bij de aanvraag om bouwvergunning te voegen.

De eventueel tijdens de bouwactiviteiten vrijkomende bovengrond is geschikt voor hergebruik ter plaatse. Mogelijk kan de bovengrond voldoen aan de eisen voor achtergrondwaarden grond tot klasse industrie grond. Voor het afvoeren van de overtollige grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, dienen de eisen van het binnen de gemeente van toepassing zijnde beleid in acht genomen te worden.

Het onderzoeksrapport VBB-50080523, d.d. 26-1-2009 en het evaluatierapport: EVA-50090319, d.d. 11-11-2009, beiden opgesteld door Wematech Bodem Adviseurs, zijn als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig plan.

4.4.4 Lucht

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekenende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Op 1 augustus is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die

stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO₂. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Er vindt in het plan een toevoeging plaats van maximaal 23 grondgebonden woningen met één ontsluitingsweg. Een project wat NIBM bijdraagt omvat een toevoeging van maximaal 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg plaats. Gesteld kan worden dat het plan aan de Burgemeester Manderslaan een 'niet in betekende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

Een nader onderzoek van de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.4.5 Water

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

Zo is het onder ander verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2000 m². De Keur is onder andere te raadplegen via de site van Waterschap Brabantse Delta.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en zijn geen waterlopen en/of waterpartijen in de directe nabijheid aanwezig.

Riolering en infiltratie

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekend.

Voor de geprojecteerde bebouwing geldt derhalve dat het realiseren van een gescheiden stelsel uitgangspunt is, het huishoudelijke afvalwater van de geprojecteerde bebouwing wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC.

Watertoets

In de bestaande situatie is hoofdzakelijk het gehele terrein voorzien van verharding. De toename van het verhard oppervlak bedraagt minder dan 2000 m². De verharding neemt af tegenover de bestaande situatie.

Aangezien de planlocatie buiten de beschermde gebieden van de Keur van het waterschap is gelegen en er geen uitbreiding van het verhard oppervlak plaats vindt, alleen vermindering van het verhard oppervlak, is het niet nodig om te voorzien in een infiltratie of retentie.

Een watertoets is noodzakelijk, het plan is voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta. Op 22 oktober 2013 heeft het waterschap Brabantse Delta een wateradvies gegeven. In de bijlage is het wateradvies toegevoegd.

4.4.6 Ecologie

Door Bilan is een ecologische quickscan in het kader van de Flora- en Faunawet. Het rapport is als separate bijlage toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan.

Het onderzoek is verricht in het kader van herbestemming van de locatie Burgemeester Manderslaan. Doel van het onderzoek was te bepalen of beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn, dan wel verwacht kunnen worden. Er is gekeken naar mogelijke aanwezige natuurwaarden van het plangebied zelf en van de directe omgeving. Daarnaast is een inschatting gemaakt van de gevolgen voor de aanwezige flora en fauna na realisatie van de ingrepen.

De verruigde delen in het plangebied vormen een geschikte habitat voor kleine grondgebonden zoogdieren zoals de bruine rat, huismuis en het konijn. Het konijn heeft een tabel-1-status van de Flora- en Faunawet. Het aanwezige groen vormt geschikte broedlocaties voor diverse algemeen voorkomende broedvogels zoals ekster, groenling, houtduif, kauw, koolmees, merel, pimpelmees, roodborst, stadsduif en Turkse tortel. Daarnaast werd een plukplaats van vermoedelijk een buizerd waargenomen. Het plangebied vormt geen essentiële habitat voor de buizerd.

De planvorming voorziet in het verwijderen van de verruigde delen en het aanwezige groen. Hierbij zal de habitat voor kleine grondgebonden zoogdieren en broedvogels (tijdelijk verdwijnen). Voor algemene beschermde soorten met een tabel-1-status van de Flora- Faunawet geldt op voorhand een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Ten aanzien van broedvogels is het aan te bevelen werkzaamheden buiten het broedseizoen, dat loopt van 15 maart tot 15 juli, te laten plaatsvinden. Het broedseizoen valt samen met de kwetsbare periode van kleine grondgebonden zoogdieren.

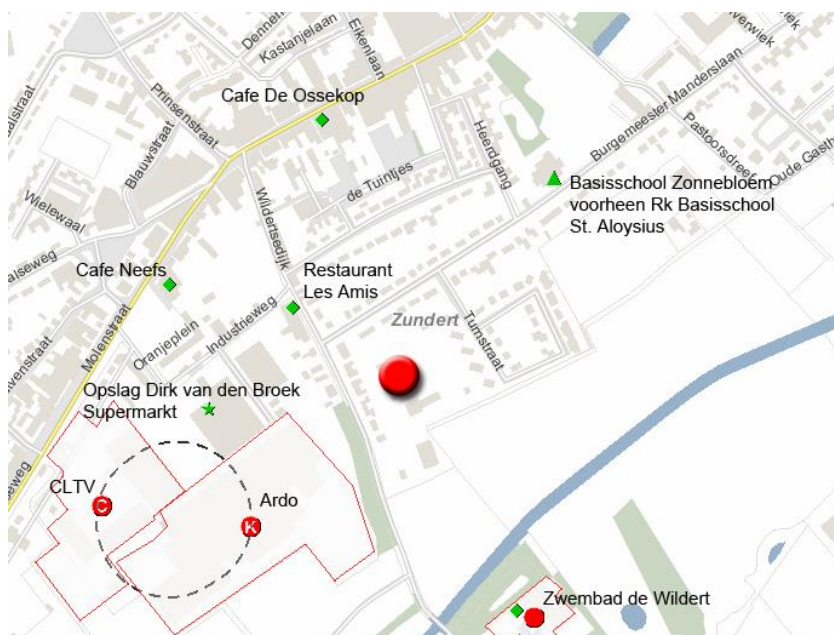
Door de vele verlichting in het plangebied vormt het plangebied geen potentieel geschikte habitat voor vleermuizen. De huizen in de Burgemeester Manderslaan en Turnstraat herbergen echter wel potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen. De bomenrijen in beide straten vormen (delen van) potentiële vlieg- of foerageerroutes voor vleermuizen. De planvorming heeft echter geen effect op de potentiële verblijfplaatsen en potentiële vlieg- of foerageerroutes voor vleermuizen.

4.4.7 Externe Veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Externe veiligheid gaat over de aanwezigheid van gevaarbronnen in- of in de nabijheid van het ontwikkelingsgebied. Met gevaarbronnen wordt in algemeen bedoeld:

- Transportassen van vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Inrichtingen waar opslag en/of bewerking van gevaarlijke stoffen plaats vindt;
- Ondergrondse buisleidingen voor het transporteren van gevaarlijke stoffen.



Figuur 11: Uitsnede risicokaart

De Brandweer heeft een advies uitgebracht op 12 oktober 2011 en 6 januari 2014, deze adviezen zijn als bijlage toegevoegd. In het advies komen vier aspecten aan bod, namelijk externe veiligheid, bereikbaarheid, bluswatervoorziening en opkomstnorm.

Externe veiligheid

Het advies luidt om nader onderzoek te doen in verband met externe veiligheid. In afzonderlijke bijlage is de verantwoording van het groepsrisico toegevoegd aan onderhavig plan. Voor de verantwoording wordt kortheidshalve verwezen naar de afzonderlijke bijlage.

Bereikbaarheid

Gebouwen moeten door brandweervoertuigen in principe vanuit twee richtingen te benaderen zijn. Dit is nodig, omdat één aanrijdroute tijdelijk geblokkeerd zou kunnen zijn. Binnen onderhavig plan is sprake van een doorlopende route. Hierdoor wordt niet voldaan aan de bovenstaande basiseis. In een aantal gevallen is het echter niet nodig om een gebouw van twee kanten te kunnen benaderen. Dit is het geval als de beschikbare rijbreedte ten minste 4,5 meter bedraagt met aan het einde een keerlus. Daarnaast gelden de onderstaande overige inrichtingseisen:

- Vrije doorrijhoogte voor brandweervoertuigen moet ten minste 4,2 meter zijn;
- Afstand tussen het opstelvlak van een blusvoertuig en het bouwwerk mag niet meer dan 40 meter zijn;
- Rijstroken en opstelvakken moeten zodanig zijn aangelegd dat zij geschikt zijn voor voertuigen met asbelasting van 100 kN;
- Buitenbochtstraat: 10 meter en binnenbochtstraat 5.5 meter (of gelijk aan de buitenbochtstraat verminderd met 4,5 meter).

Het plangebied voldoet aan de inrichtingseisen.

Bluswatervoorziening:

De primaire bluswatervoorziening dient aan onderstaande eisen te voldoen:

Na aansluiting direct en onafgebroken voldoende water uit de bluswatervoorziening kan leveren.

Op een afstand van maximaal 4 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een gebouw moet een ondergrondse brandkraan aanwezig zijn. De capaciteit van de brandkraan dient minimaal 60 m³ per uur te bedragen bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen.

Brandkranen dienen op een onderlinge afstand van maximaal 80 meter te worden geprojecteerd.

Op een afstand van maximaal 40 meter, gemeten vanaf de toegang van een woning, dient een primaire bluswatervoorziening te worden gerealiseerd conform bovenstaande eisen.

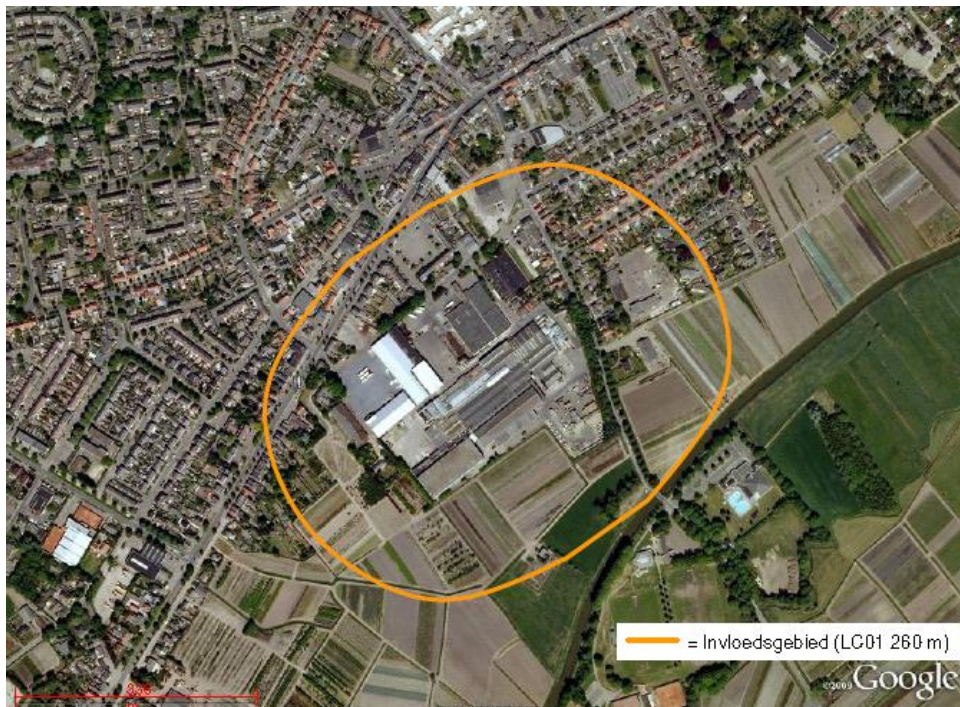
Opkomstnorm:

De opkomsttijd is geregeld in het Besluit Veiligheidsregio's en in het vastgestelde beleidsdocument dekkingsplan Brandweer Midden- en West-Brabant. De opkomsttijd voor woningen bedraagt maximaal 12:00 minuten. Op basis van een theoretische berekening door de afdeling Operationele Voorbereiding van de Brandweer Midden- en West-Brabant is berekend dat de brandweer vanuit de brandweerkazerne Zundert binnen de gestelde 12:00 minuten het plangebied kan bereiken.

Ammoniak koel- vriesinstallatie van Ardo BV

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van Ardo BV, zie figuur 13. Door Tebodin is voor Ardo BV een kwantitatieve risicoanalyse Ammoniakkoelinstallatie uitgevoerd. De analyse is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan.

De veranderingsvergunning voor deze uitbreiding is verleend en inmiddels onherroepelijk, de bouw van het nieuwe vrieshuis zal starten in het voorjaar 2014. De QRA maakt eveneens deel uit van de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de uitbreiding/wijziging van het onlangs onherroepelijk geworden bestemmingsplan bedrijventerrein: "Beekzicht". In de QRA is rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen in de omgeving van Ardo BV. De ontwikkellocatie Burgemeester Manderslaan 8 is daarin opgenomen. De QRA is opgesteld op 20 augustus 2010 en is representatief voor de huidige situatie. De verantwoording groepsrisico wordt nader opgesteld.



Figuur 12: Invloedsgebied externe veiligheid van Ardo BV

4.4.8 Kabels en leidingen

De KLIC-melding is inmiddels uitgevoerd. Op of in de directe nabijheid van de locatie, zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, welke realisatie van de nieuwe ontwikkeling kunnen belemmeren.

4.5 Stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden

De stedenbouwkundige uitgangspunten voor het plangebied Burgemeester Manderslaan om een woonbuurt te creëren met een hoogwaardig leef- en woonmilieu zijn onder andere:

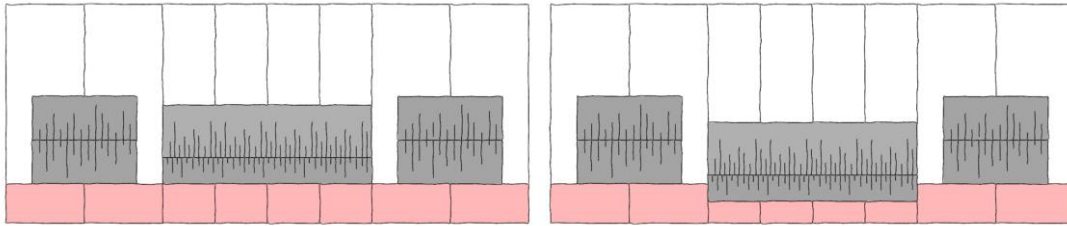
- eenvoudige ruimtelijke structuur, die aansluit op de bestaande stedelijke structuur;
- aandacht voor de overgang van de kern en het landelijke gebied.

- voldoende groene ruimte;
- relatie tussen woningen en openbare ruimte;
- diversiteit in woningtypologieën;

De stedenbouwkundige randvoorwaarden bestaan uit de volgende aspecten: rooilijnen en zijdelingse bebouwingsafstanden en de positie hoofd- en bijgebouwen

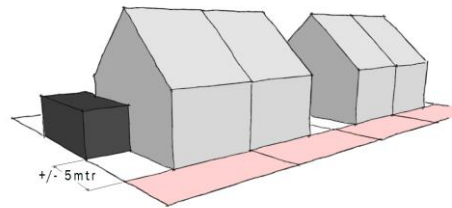
Rooilijnen en zijdelingse bebouwingsafstanden

De rooilijn kan variabel of in één lijn zijn. Hier ontstaat een afwisseling in het straatbeeld en vormt de bebouwing een informeel bebouwingsbeeld. De maximale verspringing van de rooilijn bedraagt 2 meter.



Positie hoofd- en bijgebouw

Het bijgebouw dient zo gesitueerd te worden, dat er voldoende ruimte overblijft voor het parkeren van een auto. Het aangebouwde bijgebouw dient minimaal 5 meter van de voorgevelrooilijn gesitueerd te worden. Het bijgebouw kan ook vrijstaand worden gesitueerd. Het vrijstaande bijgebouw dient minimaal 5 meter vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw te worden gesitueerd.



4.6 Beeldkwaliteit Architectuur

4.6.1 Referentiebeelden

De referenties bestaan uit de materialen en kleuren die de voorkeur hebben. De architectuur en bebouwingsvorm van de woningen dient nader worden bepaald. Per woningtypologie zijn hieronder een aantal referentiebeelden weergegeven.

Aaneengebouwde woningen



Twee-onder-één kapwoningen



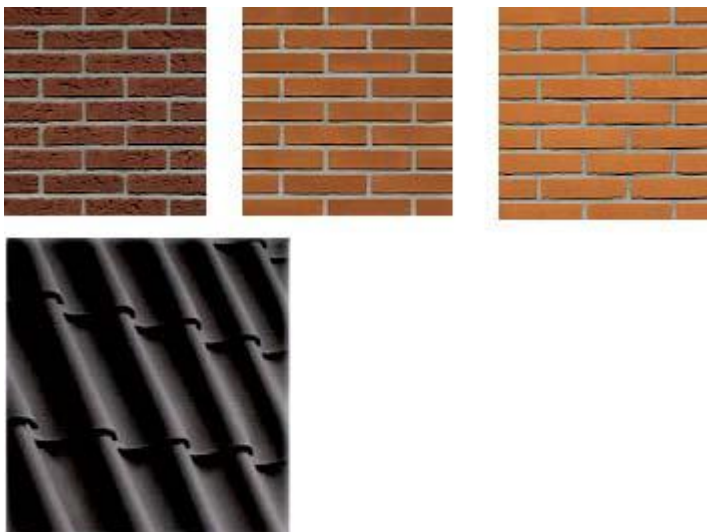
Vrijstaande woningen



4.6.2 *Kleur- en materiaal gebruik*

In de omgeving zijn doorgaans natuurlijke traditionele materialen toegepast; bij voorkeur baksteen en gebakken pannen, plaatselijk wordt ook op beperkte schaal hout in de gevels verwerkt. De kleur van de materialen varieert.

De toepassing van de materialen van het nieuw op te richten complex dienen allen een karakteristieke uitstraling te hebben. Het kleurgebruik vindt hierop aansluiting. De gevels worden uitgevoerd in baksteen met een rood/oranjetint. Het dak wordt bekleed met antracietkleurige pannen. De eerste bouwlaag kan variëren van materiaal ten opzichte van de andere bouwlaag. In het schetsontwerp wordt bepaald welke materiaal- en kleurstelling toegepast gaat worden.



Figuur 13: Kleur- materiaalstellingen

4.7 Beeldkwaliteit Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte dient samenhang uit te stralen. Dit wordt bereikt door de toepassing van duurzame kleur- en materiaaltoepassingen. Dit komt tot uitdrukking in de inrichting van de profielen, de materiaalkeuze en de toepassing van het basis straatmeubilair.



Figuur 14: referentie Bestratingsmateriaal bron: Burgemeester Manderslaan

4.7.2 Groenstructuur

Bomen bewerkstelligen een hoge mate aan groenbeleving in de openbare ruimte op een relatief klein oppervlak en brengen ritme in het straatprofiel. In het woongebied zijn bomenrijen gesitueerd die de verkeerstructuur in de wijk begeleiden. Aan de voorzijde van de entree van het plangebied is een groene ruimte aanwezig bestaande uit speelveld en structureel groen. Aan de achterzijde van het plangebied bestaat de groene ruimte uit een wadi of wateropvang(retentie). In figuur 16 zijn referentiebeelden getoond voor de groenstructuur.



Figuur 15: referentiebeelden groenstructuur

4.7.4 Erfafscheidingen

De erfafscheidingen kunnen onderverdeeld worden in harde erfafscheidingen en zachte erfafscheidingen. Voor de harde erfafscheidingen geldt dat deze grenzen aan het openbaar gebied en als onderdeel van de architectuur van de woning in eenzelfde materialisatie dient worden uitgevoerd. Voor de zachte erfafscheidingen wordt gedacht aan hagen. In figuur 17 zijn een aantal referentiebeelden getoond.



Figuur 16: referentie harde - en zachte erfafscheidingen

4.7.3 Openbare parkeerplaatsen

De openbare parkeerplaatsen worden door een zorgvuldige situering en maatvoering volledig in het straatbeeld geïntegreerd. Het straatprofiel is dusdanig van maat en inrichting dat de parkeerplaatsen geringe invloed hebben op de beleving van het straatbeeld.

4.7 Plan

In figuur 18 is een mogelijke verkaveling weergegeven. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn verwerkt in het plan. De woningen staan in verbinding met de openbare ruimte. De vrijstaande woningen zijn gericht op het buitengebied. De bestaande haag wordt als grens behouden tussen de kern en het buitengebied. Daarnaast hebben de meeste woningen zicht op een groene ruimte.



Figuur 17: Mogelijk verkavelingsplan Burgemeester Manderslaan

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden Zundert', een gedetailleerd bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in dit plan is gehanteerd. In paragraaf 5.1 worden de bestemmingen nader omschreven.

5.1 De bestemmingen

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

De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (=het gebruik). In een aantal gevallen zijn een specificering opgenomen van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen op de verbeelding.

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

Binnen het plan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor een haag.

Artikel 4 Tuin

De bestemming 'Tuin' is bedoeld voor aanleg en instandhouding als tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en langzaamverkeerroutes ten behoeve van de ontsluiting van aangrenzende gronden.

Artikel 5 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met maximaal 2x1 rijstroken, langzaamverkeerroutes, evenementen en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, kramen, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Artikel 6 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven, langzaamverkeersroutes, bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen.

Artikel 7 Waarde-Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van en onderzoek naar verwachte en onbekende archeologische waarden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor het project Burgemeester Manderslaan is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. De kosten en baten van dit project worden hier verantwoord. Het resultaat van dit project is toereikend om de kosten te dekken.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Op 15 oktober 2013 is een inloopavond voor de bewoners van de gemeente Zundert georganiseerd. Middels een publicatie in de Zundertse Bode en berichtgevingen in diverse social-media is de inloopavond kenbaar gemaakt. De direct belanghebbenden zijn tevens schriftelijk op de hoogte gebracht van de inloopavond. Tijdens de inloopavond kon iedereen vragen stellen en op- en aanmerkingen maken. De avond was goed bezocht en de reacties waren over het algemeen positief. Met de agrariër grenzend aan de achterzijde van het plangebied en de twee bewoners van de panden aan de toekomstige inrit van het plan zijn afzonderlijke gesprekken gevoerd waarin het woningbouwplan is verduidelijkt.

6.2.2 Resultaten vooroverleg

Gedurende een periode van circa vier weken (vanaf 1 oktober tot en met 25 oktober 2013) zijn de wettelijk verplichte en direct belanghebbende instanties aangeschreven en in de gelegenheid gesteld te reageren op het concept ontwerpbestemmingsplan. De instanties hebben allen gereageerd. De reacties zijn als bijlagen opgenomen. De ontvangen reacties zijn unaniem positief en de gedane opmerkingen zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

6.2.3 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Burgemeester Manderslaan 8 te Zundert" heeft van 12 december 2013 tot en met 22 januari 2014 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, de Zundertse Bode en op de websites www.zundert.nl en 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 zes zienswijzen naar voren gebracht.

De gemeente Zundert heeft de Nota van zienswijzen opgesteld, de nota is als bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat, waarna de gemeentelijke reactie is geformuleerd. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvindt.

Het plan is op de volgende punten aangepast:

- De diepte van de bouwstrook wordt teruggebracht van 12 meter naar 10 meter ter hoogte van de bestaande woningen Turnstraat. De bouwstrook wordt 1 meter naar voren gelegd, zodat de voortuin beperkt wordt tot 1 meter (in plaats van 2 meter).
- De maximale goothoogte aan de achterkant van de woningen wordt teruggezet van 6 naar 4 meter.
- Schaduwbeplating

6.2.4 Vaststelling

Op 27 mei 2014 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zundert. Het vaststellingsbesluit is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig plan.

Bijlagen

Wateradvies, Waterschap Brabantse Delta, 22 oktober 2013

2013/16883

Projecten

Ingekommen: 23 OKT. 2013

Classificatie: -1.731.21
CC

Aantekening:

Gemeente Zundert
Afdeling Strategie & Programmering
De heer A.T. van Oosterhout
Postbus 10001
4880 GA ZUNDERT



Uw e-mail van : 1 oktober 2013
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : *13UT013444*
Barcode : 
Behandeld door : mevrouw J. Nooren
Doorkiesnummer : 076 564 10 83
Datum : 21 oktober 2013
Verzenddatum :

22 OKT 2013

Onderwerp: wateradvies concept ontwerpbestemmingsplan "Burgemeester Manderslaan 8a te Zundert"

Geachte heer Van Oosterhout,

Op 1 oktober 2013 heeft u concept ontwerpbestemmingsplan "Burgemeester Manderslaan 8a te Zundert" toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het concept ontwerpbestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Toelichting

Wij verzoeken u aandacht te schenken aan de eisen en randvoorwaarden die gelden voor oppervlaktewater op basis van de Keur van het waterschap. Wij stellen het volgende tekstfragment op te nemen in de waterparagraaf: "Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2000 m². De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta."

Het waterschap heeft als beleid dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal moeten worden uitgevoerd, waarbij zoveel mogelijk moet worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie. Het toekomstige watersysteem moet hierbij voldoen aan beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van het waterschap (vastgesteld 1 mei 2009). Omdat het verhard oppervlak binnen het plangebied niet zal toenemen schrijft het waterschap geen retentie voor.

De bodemopbouw en grondwaterstand ter plaatse lijken echter geschikt om het hemelwater (deels) te laten infiltreren. Wij willen u verzoeken om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om (een deel van) het hemelwater binnen het plangebied te verwerken door het aanleggen van infiltratievoorzieningen.

Tevens ligt ten zuiden van het plangebied een categorie B oppervlaktewaterlichaam waar het resterende deel van het hemelwater op geloosd zou kunnen worden.

Planregels en Verbeelding

Geen opmerkingen over de planregels en de verbeelding.

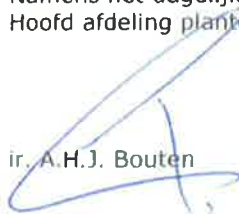
Wateradvies

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het concept ontwerpbestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw J. Nooren van het waterschap, bereikbaar op telefoonnummer 076 564 10 83.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur
Hoofd afdeling planbetoetsing & vergunningen

ir. A.H.J. Bouten



Advies Brandweer Midden- en West-Brabant, 12 oktober 2011

BRANDWEER



Gemeente Zundert
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
De heer E. Bon
Postbus 10.001
4880 GA Zundert

Wipakker 8
4872 XH Etten-Leur
Postbus 3208
5003 DE Tilburg
Telefoon (076) 5047290
Fax (076) 5047299

Datum	12 oktober 2011	Behandeld door	De heer G. Castelijm
Onze referentie	U11.000451	Telefoon	076-5024093
Uw referentie		E-mail	gert.castelijm@brandweermwb.nl
Uw brief van	7 oktober 2011	Onderwerp	Advies RO voormalige gemeentewerf Burgemeester Manderslaan te Zundert

Geachte heer Bon,

Inleiding:

Op 7 oktober jongstleden heeft u ons in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen in verband met het ruimtelijk plan 'voormalige gemeentewerf te Zundert'. Om te komen tot dit advies is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- Overzichtstekening Burgemeester Manderslaan;
- Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid; uitgegeven door de Nederlandse Vereniging voor Brandweertzorg en Rampenbestrijding (NVBR).

Externe veiligheid:

Externe veiligheid gaat over de aanwezigheid van gevaarbronnen in- of in de nabijheid van het ontwikkelingsgebied. Met gevaarbronnen wordt in algemeen zin bedoeld:

- Transportassen van vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Inrichtingen waar opslag en/of bewerking van gevaarlijke stoffen plaats vindt;
- Ondergrondse buisleidingen voor het transporteren van gevaarlijke stoffen.

Een instrument om te kunnen bepalen of er externe veiligheidsaspecten in de omgeving aanwezig zijn en van invloed kunnen zijn is de provinciale risicokaart ontwikkeld. Daarnaast dient gebruik te worden gemaakt van de signaleringskaart behorende bij de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Zundert.

Wij verzoeken om op basis van bovenstaand nader onderzoek te doen in verband met externe veiligheid¹. De conclusie(s) moeten worden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Afhankelijk van deze conclusie(s) kan het noodzakelijk zijn om nadere eisen te formuleren en/of onderzoek te verrichten.

Bereikbaarheid:

Gebouwen moeten door brandweervoertuigen in principe vanuit twee richtingen te benaderen zijn. Dit is nodig, omdat één aanrijdroute tijdelijk geblokkeerd zou kunnen zijn. In deze situatie is er sprake van een doodlopende route. Hierdoor wordt niet voldaan aan bovenstaande basis-eis. In een aantal gevallen is het echter niet nodig om een gebouw van twee kanten te kunnen benaderen. Dit is het geval als de beschikbare rijbreedte ten minste 4,5 meter bedraagt met aan het einde een keerlus. Daarnaast gelden de onderstaande overige inrichtingseisen:

¹ Het plangebied ligt gedeeltelijk in het invloedsgebied van Ardo BV. De Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant dient formeel in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. In nader overleg kan worden bepaald op welk tijdstip de adviesaanvraag wordt ingediend.

BRANDWEER



- Vrije doorrijhoogte voor brandweervoertuigen moet ten minste 4,2 meter zijn;
- Afstand tussen het opstelvak van een blusvoertuig en het bouwwerk mag niet meer dan 40 meter zijn;
- Rijstroken en opstelvakken moeten zodanig zijn aangelegd dat zij geschikt zijn voor voertuigen met een asbelasting van 100 kN;
- Buitenbochtstraat: 10 meter en binnenbochtstraat: 5,5 meter (of gelijk aan de buitenbochtstraat verminderd met 4,5 meter).

De aanrijdroute dient conform bovenstaande inrichtingseisen te worden uitgevoerd.

Bluswatervoorziening:

De primaire bluswatervoorziening dient aan onderstaande eisen te voldoen:

- Na aansluiting direct en onafgebroken voldoende water uit de bluswatervoorziening kan leveren.
- Op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een gebouw moet een ondergrondse brandkraan aanwezig zijn. De capaciteit van de brandkraan dient minimaal 60 m³ per uur te bedragen bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen.
- Brandkranen dienen op een onderlinge afstand van maximaal 80 meter te worden geprojecteerd.

Op een afstand van maximaal 40 meter, gemeten vanaf de toegang van een woning, dient een primaire bluswatervoorziening² te worden gerealiseerd conform bovenstaande eisen.

Opkomstnorm:

De opkomsttijd is geregeld in het Besluit Veiligheidsregio's en in het vastgestelde beleidsdocument dekkingsplan Brandweer Midden- en West-Brabant. De opkomsttijd voor woningen bedraagt maximaal 12:00 minuten. Op basis van een theoretische berekening door de afdeling Operationele Voorbereiding van de Brandweer Midden- en West-Brabant is berekend dat de brandweer vanuit de brandweerkazerne Zundert binnen de gestelde 12:00 minuten het plangebied kan bereiken.

Wij vragen u ons opnieuw in de gelegenheid te stellen tot het uitbrengen van advies, nadat de bovenstaande maatregelen tekstueel en/of op de plattegronden zijn verwerkt.

Wij hopen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Namens het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant,
afdelingshoofd Risicobeheersing,



J.L.P. Suikerbuijk.

² Bij bebouwingssoorten waarbij volgens de handleiding Brandweezorg en Technische hulpverlening voor de eerste inzet 1 tankautospuit wordt gehanteerd en waarbij de brandpreventieve voorzieningen blijvend zijn gegarandeerd, kan worden volstaan met een capaciteit van 30 m³ per uur.

Advies Brandweer Midden- en West-Brabant, 06 januari 2014



BRANDWEER

Gemeente Zundert
ter attentie van College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 10001
4880 GA Zundert

Tramsingel 71, Breda
Postbus 3208
5003 DE Tilburg
Telefoon (076) 5296600
www.brandweermwb.nl

VERZONDEN 10 JAN. 2014

Datum	6 januari 2014	Behandeld door	De heer H. Killaars
Onze referentie	U14.001323	Telefoon	076 529 6778
Uw referentie	T. van Oosterhout	E-mail	harry.killaars@brandweermwb.nl
Uw mail van	11 december 2013	Onderwerp	Advies externe veiligheid bestemmingplan Manderslaan 8, Zundert

Geacht college,

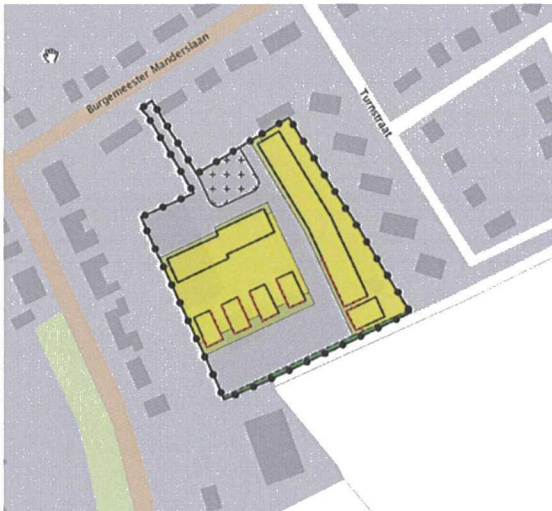
Naar aanleiding van uw verzoek om advies externe veiligheid voor het bestemmingplan Manderslaan 8 Zundert, treft u hierbij ons advies aan, inzake art 13 lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het advies is gebaseerd op de door u toegezonden toelichting, regels en rapportage externe veiligheid (2010) Ardo BV.

Algemeen

Het betreft het realiseren van maximaal 23 woningen op het terrein van de voormalige Gemeentewerf Zundert. Voor dit bestemmingsplan is nog niet eerder geadviseerd in het kader van externe veiligheid.

Risicoschets

In de nabijheid (ruim 250 m¹ van het plangebied is een doorgaande weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er vindt met name transport van brandbare gassen en brandbare vloeistoffen plaats. Verder is er 1 risicovolle inrichting aanwezig (Ardo bv). Het volgende voor het plangebied relevante scenario kan zich voordoen.



Gemeente Zundert

Reg nr: 2014/530

Behandelaar: *Projecten*

Ingekomen: 13 JAN. 2014

Class code: -1-21-21
CC

Aantekening:



BRANDWEER

Toxische wolk

Het scenario dat zich kan voordoen bij Ardo BV is het vrijkomen van ammoniak. Deze toxische wolk zal zich in de omgeving verspreiden. Aanwezige personen binnen een afstand van 260 m¹ kunnen als gevolg van de blootstelling aan deze wolk komen te overlijden.

Een groot gedeelte van het hele plangebied zal getroffen worden door dit scenario indien de wind uit het zuid westen komt.

Zelfredzaamheid

Bij het thema zelfredzaamheid is het van belang onderscheid te maken tussen verschillende gebouwtypen. Niet alleen de vluchtmogelijkheden kunnen verschillen per gebouw en omgeving maar ook de bewoners kunnen in meer of mindere mate (verminderd) zelfredzaam zijn.

Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid per gebouwtype spelen de volgende afwegingscriteria een rol:

1. Fysieke gesteldheid bewoners of aanwezigen: kunnen de personen zich tijdig voortbewegen en zelfstandig in veiligheid brengen? Ja, de toegelaten bestemmingen in het plangebied zijn niet specifiek bedoeld voor gehandicapten, kinderen of andere fysiek minder gestelde.
2. Zelfstandigheid bewoners of aanwezigen: kunnen de personen zelfstandig een gevaarinschatting maken en zich zelfstandig in veiligheid brengen? Ja, zie punt 1.
3. Alarmeringsmogelijkheden bewoners of aanwezigen: kunnen de personen tijdig worden gealarmeerd? Ja, de waarschuwings- en alarmeringsinstallatie is in het plangebied goed hoorbaar.
4. Vluchtmogelijkheden gebouw & omgeving: heeft het gebouw voldoende vluchtmogelijkheden? En zijn er voldoende mogelijkheden om het gebied te ontvluchten? De vluchtmogelijkheden zijn redelijk.
5. Mogelijkheden tot gevaarinschatting van scenario: laat het ongeval zich tijdig aankondigen? En is de dreiging duidelijk herkenbaar? Een brand is goed herkenbaar, een wolk met het giftige gas ammoniak over het algemeen niet.

Door het invullen van onderstaande tabel, op basis van de verschillende criteria, kan systematisch per gebouwtype worden nagegaan hoe het is gesteld met de zelfredzaamheid.

Scenario	Gebouw- type	Afwegingscriteria				
		Fysieke gesteldheid personen	Zelfstandig- heid personen	Alarmerings- mogelijkheden personen en aanwezigen	Vlucht- mogelijkheden gebouw & omgeving	Gevaar- inschatting- mogelijkheden- scenario
Toxisch	Woning	+	+	+	+	-

De zelfredzaamheid is redelijk tot goed te noemen. In het 'hoofdstuk maatregelen' zijn maatregelen genoemd die de zelfredzaamheid nog verder kunnen verbeteren.

Hulpverlening

Om effectief en efficiënt hulp te kunnen bieden ten tijde van een ongeval zijn de opkomsttijd, de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen van belang. De hulpverleningsdiensten moeten voldoende capaciteit beschikbaar hebben om alle effecten binnen een kort tijdsbestek te kunnen bestrijden.

Opkomsttijd

De opkomsttijd is minder dan 8 minuten. Hiermee wordt voldaan aan de norm voor de opkomsttijden zoals gesteld in het Dekkings- en spreidingplan van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant.

Bluswater

In de directe nabijheid van de risicobron en het plangebied zijn voldoende effectieve bluswatervoorzieningen aanwezig. Geadviseerd wordt zorg te dragen dat de primaire bluswatervoorziening voldoet aan de brancherichtlijn van Brandweer Nederland.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid voor de hulpdiensten is in orde

Waarschuwinginstallatie

Het plangebied ligt binnen het dekkingsgebied van een waarschuwing- en alarmeringsinstallatie. Dit kan gebruikt worden om de bevolking te waarschuwen.



BRANDWEER

Maatregelen

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de mogelijkheden voor het verkleinen van de effecten door middel van bouwkundige, planologische of organisatorische maatregelen. Deze maatregelen dienen tevens ter verbetering van de zelfredzaamheid. De maatregelen richten zich niet slechts tot het plangebied van de Manderslaan maar ook tot de gehele gemeentelijke organisatie.

Bouwkundige

- Bij gebruik van mechanische ventilatie: een afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen. *Bij het vrijkomen van toxische stoffen zullen deze door de mechanische ventilatie de gebouwen ingezogen worden. In het algemeen is een mechanische ventilatie niet (makkelijk) uit te zetten. Om binnen afgeschermd te zijn van toxische stoffen moet de ventilatie of centraal of met een noodknop uit te zetten zijn.*
- Extra aandacht te besteden aan de detaillering van gevels, ramen en kozijnen zodat deze luchtdicht zijn uitgevoerd, zodat natuurlijke ventilatie als gevolg van tocht niet kan plaatsvinden.

Organisatorische

- Risicocommunicatie, wij adviseren u om, eventueel samen met de afdeling communicatie van de Veiligheidsregio, actief te communiceren over de risico's en de te nemen maatregelen. Werknemers en bewoners moeten op de hoogte zijn van wat men moet doen in geval van een ongeval bij Ardo B.V..

Hulpverleningscapaciteit

Indien zich een scenario voordoet, zoals beschreven; is de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant voldoende ingericht om binnen het eerste uur materieel te kunnen leveren en de ramp te bestrijden. De medische hulpverleningscapaciteit is onvoldoende bij een ongeval met een groot aantal slachtoffers met een ammoniak besmetting. Interregionale bijstand zal noodzakelijk zijn.

Indien u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met de heer H. Killaars.

Conform artikel 3.43 van de Algemene wet bestuursrecht ontvangen wij graag van uw zijde een afschrift van het definitieve besluit

Namens het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant,
Programmamanager Risicobeheersing,

N. Bruhincx

i.a.a.

- Commandant cluster Etten-Leur, Rucphen en Zundert

Advies Provincie Noord-Brabant

Gemeente Zundert

Reg nr:

Behandelaar:

2013/16607
Ropden

Ingekomen:

17 OKT. 2013

Class code:

GC

- 1731.21

Aantekening:

Het college van burgemeester en
wethouders van Zundert
Postbus 10001
4880 GA ZUNDERT

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043



VERZONDEN 16 OKT. 2013

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Burgemeester Manderslaan 8a te Zundert'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Burgemeester Manderslaan 8a te Zundert'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Uw voorontwerp-bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Cluster Ruimte,
namens deze,

P.M.A. van Beek,
hoofd van de afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

15 oktober 2013

Ons kenmerk

C2131330/3483047

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. v.d. Broek

Cluster

Ruimte

Telefoon

(073) 681 27 83

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

gvdbroek@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis
of met de treintaxi.



Nota van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan "Burgemeester Manderslaan 8 te Zundert"

Nota van zienswijzen

Behorende bij het bestemmingsplan
"Burgemeester Manderslaan 8 te Zundert"

Zundert, 18 maart 2014

1. Inleiding

Algemeen

Doel van dit plan is de realisatie van maximaal 23 grondgebonden woningen op de vrijgekomen gemeentelijke gronden van de voormalige gemeentewerf aan de Burgemeester Manderslaan 8 te Zundert. De ruimtelijke ontwikkeling van maximaal 23 woningen past niet in het vigerende bestemmingsplan "Woongebieden Zundert". Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken dient een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening te worden doorlopen. Daartoe is het onderhavige ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan "Burgemeester Manderslaan 8 te Zundert" heeft van 12 december 2013 tot en met 22 januari 2014 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, de Zundertse Bode en op de websites www.zundert.nl en 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 zes zienswijzen naar voren gebracht.

In voorliggende Nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 de zienswijzen besproken. Cursief is de zienswijze samengevat weergegeven, waarna de gemeentelijke reactie is geformuleerd. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvindt.

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

Er wordt in het derde hoofdstuk ook een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

In hoofdstuk 4 wordt de conclusie weergegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de bijlagen.

Huidige bestemming

Al meer dan een halve eeuw geleden zijn de onderhavige gronden in gebruik genomen als gemeentewerf. Sinds 1980 is naast de gemeentewerf de milieustraat ontstaan. Medio 1985 is scheiding van afvalstoffen ingevoerd en daardoor de behoefte aan een milieustraat toegenomen. Met het succes van de milieustraat groeide de toestroom met aanbieders en tegelijk ook de hinder en overlast. Medio jaren '90 was er al sprake van dat de milieustraat, met name de aanbieders, onaanvaardbare overlast veroorzaakten en dat de milieustraat moest worden verplaatst. Het protest van burgers nam geleidelijk toe. De politieke druk nam toe en na tien jaar kwam de milieuvergunning voor de milieustraat te vervallen. In de periode 2004 tot 2008 was er sprake van een afgeslankte milieustraat met een opslagcapaciteit van 35 m³, voornamelijk voor kleine hoeveelheden afvalstoffen. Uiteindelijk is op 1 juli 2008 de nieuwe milieustraat aan de Ambachten in gebruik genomen. In de periode vanaf 2008 tot heden zijn de gronden voornamelijk gebruikt als zoutopslag en algemene opslag van materialen en goederen. Van een rustige en stille plek is de afgelopen halve eeuw geen sprake geweest. In dezelfde periode is eind 2008 door het college ingestemd met de startnotitie om de gronden van de voormalige gemeentewerf aan te wenden voor woningbouw. Begin 2009 is de gemeenteraad hiervan op de hoogte gesteld en tevens is de gemeenteraad op de hoogte gebracht dit middels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap uit te voeren. Vanaf 2009 wordt uitvoering gegeven aan het voornemen om de gronden van de voormalige gemeentewerf te gebruiken voor woningbouw, waarbij alle denkbare belangen zorgvuldig zijn afgewogen. Eind 2012 zijn de opstallen gesloopt en heeft er een redelijke tijd een mobiele puinbreker gestaan.

2. Zienswijzen

1. De heer Hendric van Dijk, Turnstraat 6, 4881 EM Zundert

De zienswijze is ingekomen op 21 januari 2014. De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

De zienswijze bevat de volgende gronden:

1.1 Reclamant stelt dat het onderhavige bestemmingsplan zorgt voor veranderingen. De rustige en stille plek verdwijnt. Door de komst van de woningen worden de omwonenden gedupeerd en dan vooral de bewoners van de panden aan Turnstraat 2, 4, 6, 8 en 10. Ter hoogte van de Turnstraat komen de toekomstige woningen wel heel dichtbij. Hierbij spelen de aspecten waardeverlies en verlies van privacy een grote rol. Als laatste merkt reclamant op dat hij veel tijd doorbrengt in zijn atelier welke rechtstreeks tegen de toekomstige tuinen staat.

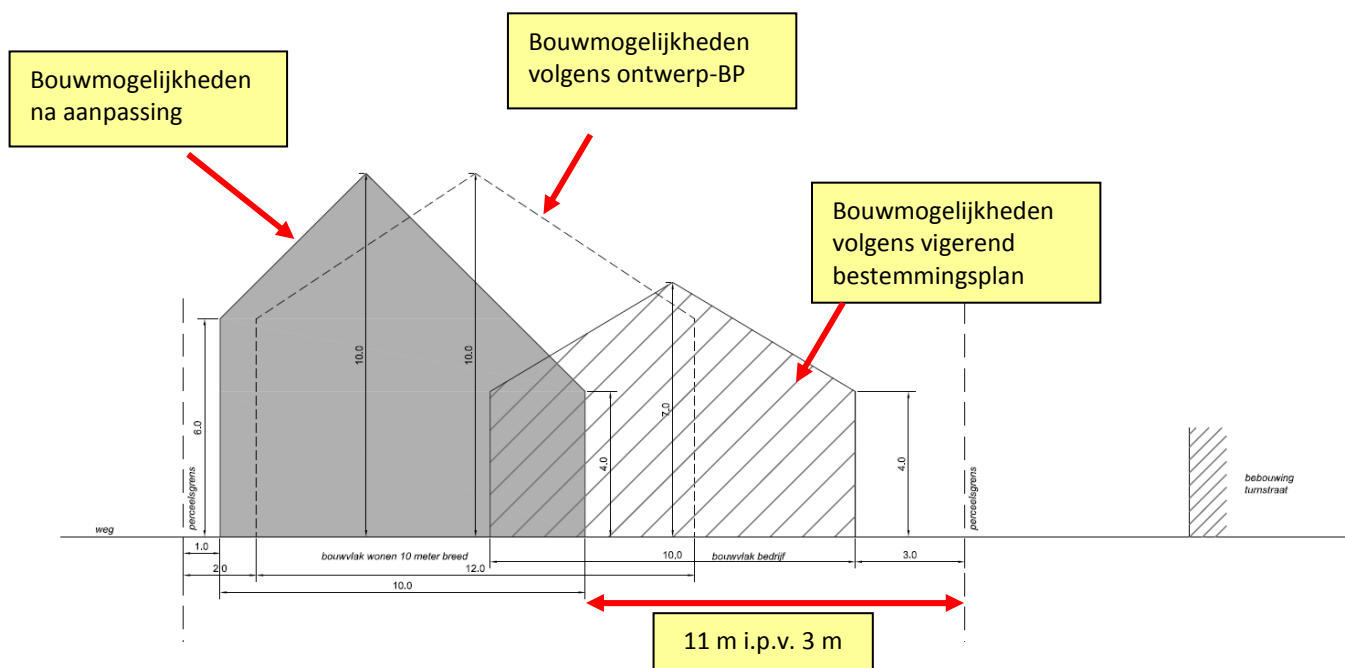
Beantwoording

Gebruik: Reclamant refereert bij zijn typering 'rustige en stille plek' aan de feitelijke situatie van de afgelopen zes maanden. Echter, de huidige planologische situatie is het uitgangspunt. De gronden waren in gebruik als gemeentewerf met afval-inzameldepot. Thans heeft reclamant daardoor een bedrijvigheid te dulden, direct aan zijn perceelsgrens, met een milieucategorie 3.1. Met de toegekende bestemming in het ontwerp-bestemmingsplan verandert het gebruik in 'rustige woonwijk' in de zin van de VNG handleiding 'Bedrijven en milieuzonering'. Voornoemde verandering betekent een aanzienlijke verbetering in het woon- en leefklimaat van reclamant.

Bebouwing: Reclamant is van mening dat de nieuwe woningen te dichtbij komen. Op basis van het huidige vigerende bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" uit 2010 (en ook al in het daarvoor geldende bestemmingsplan "Bebouwde kom Zundert/Wernhout uit 1997) is op de gronden van de voormalige gemeentewerf bebouwing mogelijk tot een bouwhoogte van 7 meter bij een goothoogte van 4 meter. Via een binnenplanse afwijking kunnen deze hoogten zelfs 4,40 en 7,70 meter worden. Deze bebouwing kan op 3 meter van de erfgrens gerealiseerd worden.

Naar aanleiding van deze zienswijze en overige zienswijzen van dezelfde strekking is nader bekeken of de nieuwe woningen verder van de bestaande woningen van de Turnstraat gerealiseerd kunnen worden. Door het terugbrengen van de diepte van de bouwstrook van 12 tot slechts 10 meter en de voortuin te beperken tot 1 meter (in plaats van 2 meter) komt de bebouwing nu op 11 meter afstand van de perceelsgrens van reclamant te staan, in plaats van 3 meter die thans in het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. Daarnaast wordt de maximale goothoogte aan de achterkant van de woning teruggezet van 6 naar 4 meter. Qua bebouwing ondervindt reclamant zodoende geen nadelig effect van de bestreden planologische maatregel.

Onderstaand visualisatie geeft een bebouwingsmogelijkheid op basis van het vigerende bestemmingsplan en onderhavige bestemmingsplan.



Ten aanzien van de genoemde mogelijke waardevermindering en de aantasting van de privacy, wordt opgemerkt dat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschade kan worden ingediend op grond van afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

1.2 Reclamant maakt zich zorgen over de veiligheid. Het plangebied wordt via één smalle uitrit naar de Manderslaan ontsloten. Reclamant stelt dat de smalle uitrit onvoldoende is om al het verkeer te verwerken. Laat staan als er binnen het plangebied een ramp plaatsvindt.

Beantwoording

De geprojecteerde toegangsweg voldoet aan de voorkeurwaarde van 4.50 meter conform het inrichtingsprofiel "Erftoegangsweg type II" (30 km/h), zoals opgenomen in het op 5 juli 2011 vastgestelde Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2011-2020.

Ter advisering is begin oktober 2011 een mogelijke verkaveling voorgelegd aan de Brandweer Midden- en West-Brabant. Daarbij was al sprake dat het plangebied ontsloten werd door één uitrit. Op 12 oktober 2011 adviseert de brandweer schriftelijk. In het advies gaat de brandweer in op vier aspecten: externe veiligheid, bereikbaarheid, bluswatervoorziening en opkomstnorm. In het brandweeradvies zijn eisen ten aanzien van de bereikbaarheid, bluswatervoorziening en opkomstnorm geformuleerd. Korthedshalve wordt naar de plantoelichting pagina 33-34 verwezen. Concluderend voldoet de geprojecteerde toegangsweg aan de bereikbaarheidseisen van de brandweer.

In het kader van het verplichte vooroverleg, artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is begin oktober 2013 het concept ontwerpbestemmingsplan wederom voorgelegd aan de brandweer. De brandweer geeft daarbij aan, dat het eerder afgegeven advies van oktober 2011 nog steeds geldt. Op 6 januari 2014 heeft de brandweer een extra advies uitgebracht betreffende het aspect Externe veiligheid. In het advies geeft de brandweer aan dat het plangebied zich bevindt in het invloedsgebied van Ardo. Het rampenscenario dat zich kan voordoen is het vrijkomen van een toxische wolk ammoniak, die een groot gedeelte van het plangebied kan treffen. In dit kader dient een verantwoording over het groepsrisico te worden opgesteld.

Voor de verantwoording groepsrisico moet worden beschouwd:

1. Zelfredzaamheid: beoordeeld als redelijk tot goed
2. Hulpverlening: voldoet aan de normen
3. Maatregelen: Zorg voor een afsluitbare mechanische ventilatie en luchtdichte gevels, ramen en kozijnen.
4. Hulpverleningscapaciteit: Materieel om de ramp te bestrijden kan tijdig beschikbaar zijn. Voor voldoende medische hulpverleningscapaciteit is interregionale bijstand noodzakelijk.

Voor het volledig brandweeradvies wordt kortheidshalve naar de bijlage van de toelichting verwezen. De verantwoording groepsrisico externe veiligheid volgens artikel 13 van het BEVI is tevens als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit de verantwoording blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2. Familie Govaerts, Burgemeester Manderslaan 6, 4881 EJ Zundert
Familie Dictus, Burgemeester Manderslaan 10, 4881 EJ Zundert

De zienswijze is ingekomen op 21 januari 2014. De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

De zienswijze bevat de volgende gronden:

- 2.1 *Reclamanten stellen dat het omzetten van de status van de inrit naar de voormalige gemeentewerf naar een algemene verkeersbestemming onwettig is en in strijd met het gemeentelijk beleid. Het is in strijd met het eigen beleid omdat de gemeente in het recente verleden twee bouwvergunningen heeft afgegeven aan de bewoners van beide hoekwoningen voor ingrijpende woningaanpassingen. De vergunningen zijn afgegeven op basis van de (huidige) wettelijke status van de inrit; een niet-openbare inrit van een feitelijk particulier terrein. Reclamanten stellen dat het omgekeerde dan ook waar is en dat het opwaarderen van de inrit naar een tweebaansweg dan moet leiden tot het gedwongen terugdraaien van de aanpassingen van tenminste één van beide hoekpanden.*

Reclamanten zijn van mening dat de gemeente bevestigt dat de inrit naar de voormalige gemeentewerf geen enkele aparte (verkeers)status heeft. Dit baseren zij op het feit omdat de inrit niet wordt beschreven in hoofdstuk 2 van onderhavige bestemmingsplan onder de paragraaf "huidige situatie".

Reclamanten geven aan geen principiële bezwaren te hebben tegen de wijziging van de status van de inrit naar een verkeersbestemming. Zeker niet als dit gebeurt in goed overleg. Reclamanten hebben wel bezwaar tegen een verkeersbestemming welke niet nader wordt omschreven. Reclamanten erkennen dat er mogelijkheden voorstelbaar zijn voor de inrit, zoals een voetpad en/of fietspad of in het uiterste geval een eenbaansweg. De opwaardering naar een tweebaansweg achten reclamanten onacceptabel en volkomen in strijd met normaal hanteerbare en leefbare normeringen.

Beantwoording

Geen opwaardering: De inrit naar de voormalige gemeentewerf heeft zowel in het huidige vigerende bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" uit 2010, als ook in het daarvoor geldende bestemmingsplan "Bebouwde kom Zundert/Wernhout" uit 1997 de bestemming 'Bedrijf', respectievelijk 'Bedrijfsdoeleinden'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals verharding. Ten tijde van de gemeentewerf en daarna ook de milieustraat, heeft de inrit altijd voldaan voor tweerichtingsverkeer. In het onderhavige bestemmingsplan krijgt de inrit de bestemming 'Verkeer'. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere: wegen met maximaal 2x1 rijstroken. Er vindt derhalve geen opwaardering plaats.

De door reclamanten genoemde bouwvergunningen bevatten geen bepalingen met betrekking tot openbaarheid van wegen. Het door appellant gestelde in dezen, vormt geen onwettig besluit. Wel dient een belangenafweging plaats te vinden met betrekking tot verkeersbewegingen en woon- en leefklimaat.

Verkeersgeneratie

Voor het onderdeel verkeersafwikkeling is de feitelijk getelde en de verwachte verkeersgeneratie in beeld gebracht om de omvang van het verkeer te bepalen. Bij het in beeld brengen van de verkeersgeneratie zijn voor de onderhavige locatie de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- voor de *oude situatie* is de verkeersgeneratie bepaald voor de functie van gemeentewerf en milieustraat. Hiervoor zijn de feitelijke cijfers gehanteerd welke ontleend zijn uit bijlage 2 'Bezoekers milieustraat' behorende bij het rapport 'akoestisch onderzoek' van architecten- en ingenieursbureau de Rooij bv met dossiernummer 00-045 en datum maart 2002. Dit rapport behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Zundert, d.d. 28 oktober 2003 met nummer 3120. Het besluit heeft betrekking op de verleende Vergunning Wet milieubeheer voor het oprichten en in werking hebben van een gemeentewerf en tijdelijke milieustraat op het adres Burgemeester Manderslaan 8a te Zundert

- een woning genereert, in overeenstemming met het ASVV (2004), vijf verkeersbewegingen per etmaal. Voor de *toekomstige situatie* is bij het bepalen van de verkeersgeneratie uitgegaan van zes verkeersbewegingen per woning per etmaal.

In onderstaande tabel wordt een overzicht weergegeven van de verkeersgeneratie in de oude en toekomstige situatie voor de gronden van de voormalige gemeentewerf en milieustraat. Uit het overzicht blijkt dat het aantal verkeersbewegingen bij de voorziene woningbouwontwikkeling flink afneemt ten opzichte van de vigerende situatie.

<i>Voorzieningen</i>	<i>Gemiddeld aantal bezoekers milieustraat periode juni-december 2000</i>	<i>Op zaterdag</i> <i>Min. - Max.</i>	<i>Op maandag</i> <i>Min. - Max.</i>	<i>Op donderdag</i> <i>Min - Max.</i>
Oude situatie - milieustraat	Verkeersbewegingen (vertrek – aankomst)	538 - 788	198 - 268	308 - 386
Toekomstige situatie - woonwijk	<i>Aantal woningen o.b.v. mogelijk verkavelingsplan</i>	<i>Verkeersbewegingen (per woning)</i>	<i>Indicatie verkeersbewegingen gemiddelde weekdag</i>	
Koop, vrijstaand	5	6	30	
Koop, twee-onder-een-kap	6	6	36	
Koop, tussen/hoek	12	6	72	
			138 verkeersbewegingen totaal	

Gelet op de resultaten hiervan kan de raad in alle redelijkheid de toegekende bestemming vaststellen. Anders dan reclamanten stellen, komt verder aan de plantoelichting geen beslissende betekenis toe, temeer omdat de planregel voor 'Verkeer' glashelder is en nauwkeurig beschrijft wat wel en niet mag.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

- 2.2 *Reclamanten stellen dat de inrit naar de voormalige gemeentewerf te smal is om naar behoren autoverkeer in twee richtingen te herbergen. De minimale breedte zal hier en daar wel de formele vereiste centimeters nipt behalen, echter blijft er nog geen handbreedte over tussen verkeer en perceelscheiding. Van een echt veilige en leefbare situatie is dan ook absoluut geen sprake. Reclamanten stellen dat het advies van de brandweer uit 2011 dit onderstreept. In het advies van de brandweer wordt een aantal eisen en voorwaarden voor externe veiligheid en bereikbaarheid genoemd, waarvan nu nog geen sprake is. De reclamanten zijn derhalve van mening dat de brandweer momenteel geen goedkeuring afgeeft aan de huidige inrit als enige, veilige en duurzame ontsluiting van het plangebied. Daarnaast omvat het advies van de brandweer nog tal van andere zaken waaraan nog niet wordt voldaan. In die zin geeft het advies van de brandweer geen enkele goedkeuring aan de plannen af.*

Reclamanten geven aan dat de gemeente niet aangeeft hoe de definitieve profilering en inrichting van de inrit eruit zal zien. Eerst gaat de gemeente de bestemming veranderen en daarna nadenken over de inrichting. Reclamanten zijn hierdoor van mening dat dit het aanvoeren van bezwaren bemoeilijkt en dat de gemeenteambtenaren dan feitelijk een andere rol spelen dan die van overheidsvertegenwoordigers. Reclamanten zijn van mening dat dit handigheidje ook gevolgen heeft voor de wettelijke minimale breedte van de inrit als duurzame ontsluiting van het plangebied. Reclamanten geven aan dat tijdens de inloopavond in het najaar 2013 zowel door de gemeente als de beoogde bouwexploitant is aangegeven geen zorgen te maken. Bij de inrichting van de inrit worden de direct omwonenden immers benaderd om mee te denken. Wat reclamanten ook bevreemd is dat tijdens de inloopavond aan is gegeven, dat de inrit voorzien wordt van verkeersbeperkende en snelheidsremmende elementen. Te denken valt aan groenbakken, paaltjes en het aanbrengen van permanente inkepingen. Volgens reclamanten betekent dit dat de inrit dus niet meer hoeft en kan voldoen aan de wettelijke vereiste breedte. Reclamanten vragen zich af wat dan het advies van de brandweer zou zijn.

Beantwoording

De inrit wordt heringericht volgens het principe Duurzaam Veilig. Inrichten van wegen volgens dit principe draagt bij aan de verkeersveiligheid. De geprojecteerde toegangsweg voldoet aan de voorkeurwaarde van 4.50 meter conform het inrichtingsprofiel "Erftoegangsweg type II" (30 km/h), zoals opgenomen in het op 5 juli 2011 vastgestelde Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2011-2020. De brandweer stelt dezelfde eis aan de minimale wegbreedte. De inrit voldoet aan deze maatvoering.

De brandweer geeft haar advies en de daarbij horende aandachtspunten. Dit advies dient als leidraad voor de definitieve inrichting van het plangebied. Een inrichtingsplan is geen onderdeel van het bestemmingsplan, doch een verdere uitwerking daarvan. De definitieve inrichting zal voor (bestuurlijke) vaststelling met bewoners worden gecommuniceerd. De gemeente is voornemens de openbare ruimte in te richten als woonerf.

De onderhavige verbeelding en de duidelijke omschrijving van de regels geeft reclamanten voldoende houvast om gerichte bezwaren te kunnen maken. Het definitief inrichtingsplan dient zich aan de gestelde regels te conformeren.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

- 2.3 *Reclamanten zijn van mening dat het voorgestelde gebruik van de inrit (zie 2.2) niet alleen nadelige gevolgen heeft voor de nieuwe bewoners maar ook voor de direct omwonenden. Reclamanten geven daarbij aan dat zij samen met de bewoners van Burgemeester Manderslaan 4 al vele tientallen jaren gebruik maken van de inrit. Het gezamenlijke gebruik is altijd in goede harmonie gegaan met de gemeente. Reclamanten zijn van mening dat dit op dit moment niet meer het geval is en dat het onderhavige bestemmingsplan daar in één klap en geheel eenzijdig een einde aan maakt. Reclamanten zijn van mening dat dit ernstig ten koste gaat van hun veiligheid, leefbaarheid en privacy. In dit kader geven reclamanten aan dat zij indien nodig een forse*

planschadeclaim indienen. Als laatste willen reclamanten dat de gemeente de gegarandeerde toezegging aan hen doet dat zij volledig gecompenseerd worden in de kosten voor gedwongen aanpassingen aan erfafscheiding, de herinrichting van het eigen perceel, mogelijke verbouw van garages, voor het verlies van privacy en de aannemelijke waardevermindering van de onroerende goederen.

Beantwoording

De bestaande uitwegen van Burgemeester Manderslaan 4 en 6 worden gerespecteerd en blijven gehandhaafd. Nummer 10 heeft thans geen uitweg.

Ten aanzien van de genoemde mogelijke waardevermindering en de aantasting van de veiligheid, leefbaarheid en privacy, wordt opgemerkt dat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschade kan worden ingediend op grond van afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.4 Reclamanten zijn van mening dat het maximale aantal van 23 woningen in het plangebied een te fors aantal is gelet op de grootte van het plangebied en de ligging ervan ten opzichte van de bestaande bebouwing aan de Turnstraat, Burgemeester Manderslaan en Wildertsedijk.

Daarnaast vragen reclamanten zich af of er voldoende vraag is voor de afzet van 23 woningen, gelet op de economische crisis en de sterk veranderde woningmarkt. Als laatste vragen de reclamanten zich af of de lijst van (koop)woningzoekenden in Zundert nog wel actueel is.

Beantwoording

In het plangebied, ca. 9200 m² groot, zijn maximaal 23 woningen toegestaan. Dit komt neer op een woningdichtheid van maximaal 25 woningen per hectare. Dit is een normale woningdichtheid voor een inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied in een gemeente van deze omvang en een vergelijkbare woningdifferentiatie.

De nieuwe woonbuurt wordt naar verwachting in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap ontwikkeld. Op dit moment hebben zich al 15 kandidaten ingeschreven om hieraan deel te nemen. Eventuele rest kavels worden in de vrije markt verkocht. Een lokaal makelaarskantoor is hierbij betrokken.

Al in 2010 is de woningzoekendenlijst van de gemeente Zundert afgeschaft, met een overgangsperiode van twee jaar. Vanaf 2012 is de woonconsument zelf verantwoordelijk om inzicht te verkrijgen bij het marktaanbod.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.5 Reclamanten wijzen op het archeologisch onderzoek dat ter plaatse van het plangebied heeft plaatsgevonden. Tijdens het onderzoek zijn spectaculaire archeologische vondsten gedaan. Reclamanten zijn van mening dat de gedane vondsten: sporen van bewoning uit de prehistorie, de Romeinse tijd (vier Romeinse boerderijen) en de Middeleeuwen, van zeer groot maatschappelijk en wetenschappelijk belang zijn en niet alleen voor de gemeente zelf. Volgens reclamanten onderschrijft de regio archeologische dienst dit door vervolgonderzoek te adviseren conform de Europese regelgeving op dit gebied. Reclamanten zijn van mening dat dit betekent dat de plannen voor woningbouw binnen het plangebied moeten worden opgeschort en aangepast.

Reclamanten verwijzen naar plannen van Stichting Rotor, die in samenwerking met nationale en internationale archeologische diensten en fondsen, voorzien in de aanleg van een archeologisch park. In plaats van huizen en straatstenen komt er op het onderhavige terrein een replica van een Romeinse boerderij met daarin een moderne permanente expositie met tekst en uitleg over de eerdere bewoners en uiteraard de vele concrete bodemschatten. De boerderij wordt omgeven door landelijk groen en levende have, waarvan

het beheer deels door buurtbewoners kan worden uitgevoerd. Reclamanten juichen dit initiatief toe, doordat het initiatief direct bijdraagt aan een versterkte buurtcultuur. Ook verstrekt het de gemeente een nieuwe internationale trekpleister van formaat.

Beantwoording

Op 24 februari 2014 heeft de regioarcheoloog Regio West-Brabant als adviseur van de gemeente verklaart dat ongeacht de resultaten van het vervolgonderzoek het plan kan worden gerealiseerd. Het kader waarbinnen de reclamant bezwaar maakt is niet correct. Het Verdrag van Valleta is geen Europese regelgeving maar een verdrag van de Raad van Europa tussen lidstaten. Het verdrag beoogt uniforme uitgangspunten te formuleren voor de omgang met archeologisch erfgoed in de breedste zin van het woord. In het genoemde verdrag is geregeld dat de lidstaten de uitgangspunten van het verdrag borgen in nationale wetgeving waarbij het alle lidstaten vrijstaat hierin eigen accenten en uitgangspunten te formuleren. De Nederlandse wetgever heeft er voor gekozen middels het interim-beleid uit 1998 en uiteindelijk de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WaMZ 2007), als onderdeel van de Monumentenwet 1988, de zorgtaak voor archeologisch erfgoed te decentraliseren en neer te leggen bij de gemeenten als bevoegde overheid.

De gemeente Zundert heeft deze taak opgenomen en hiertoe gemeentelijk beleid geformuleerd. Reeds voordat het gemeentelijk beleid was vastgesteld, is conform de landelijke wet- en regelgeving, voor het plangebied onderzoek verricht zoals dat voor iedere ontwikkeling gevraagd wordt. Het onderzoek is daarbij telkens uitgevoerd conform de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en de rapportages zijn beoordeeld door de Regio West-Brabant als adviseur. Toetsingskader voor de Regio West-Brabant is daarbij de KNA geweest, en indien van toepassing het vooraf opgesteld Programma van Eisen (eveneens conform de KNA). Het onderzoek is uitgevoerd door diverse onafhankelijke marktpartijen, ieder in het bezit van een door de toenmalige minster van OC&W afgegeven opgravingsvergunning. Uiteindelijk is op basis van het proefsleuvenonderzoek, uitgevoerd door de firma IDDS, besloten het advies van de Regio West-Brabant te volgen om de aangetoonde archeologische vindplaats *ex situ* te bewaren. Dit is een gangbare keuze bij vergelijkbare vindplaatsen binnen ruimtelijke ontwikkelingen. Het besluit is uitgevoerd waarvan de eerste opgraving eind 2012/begin 2013 het gevolg was. Nadat ook het resterende deel medio 2014 onderzocht zal worden, is de vindplaats, voor zover bedreigd, compleet geborgen en is volledig in lijn met het vigerend gemeentelijk beleid gehandeld.

Eén van de reclamanten schuift zijn eigen stichting naar voren als beoogd ontwikkelaar van het archeologisch park. Bij de realisatie van een dergelijk park dient te worden opgemerkt dat dit een behoud *in situ* van de archeologische resten in het plangebied in de weg zouden staan. Daarnaast leidt de realisatie van het park eveneens tot bodemingrepen, welke de in de ondergrond aanwezige resten zullen vernietigen en/of beschadigen. Dit betekent dat omwille van de realisatie van een archeologisch themapark(je) eveneens een opgraving (behoud *ex situ*) noodzakelijk is conform vigerend gemeentelijk beleid. Daarnaast brengt reclamant geen concreet plan in waaruit de (economische) uitvoerbaarheid blijkt, laat staan een belangenafweging ten opzichte van woningbouw. Aangezien de startnotitie al eind 2008 is vastgesteld, had reclamant voldoende tijd om zijn archeologisch plan tijdig enige mate van concreetheid te geven. Nu hij dat heeft nagelaten hoeft de raad daar bij het voorliggende plan geen rekening mee te houden.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.6 *Reclamanten zijn van mening dat de gemeente zich niet als overheid gedraagt, dus als vertegenwoordiging van alle inwoners, maar als een regelrechte werkvoorbereider van een bouwexploitant. Reclamanten vinden dat de gemeente zich moet beperken tot de verkoop van de gronden aan een onderneming en zich niet moet lenen voor tal van voorbereidende taken en werkzaamheden.*

Beantwoording

Eind 2008, na beëindiging van de gronden als milieustraat, heeft het college ingestemd met de startnotitie om de vrijgekomen gronden voor woningbouw te gebruiken. Begin 2009 is de gemeenteraad hiervan op de hoogte gebracht met daarin de aanvulling om het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in dit gebied te proberen. Vanaf 2009 is aan dit besluit uitvoering gegeven. De gemeente is eigenaar van de gronden. Om woningbouw in het plangebied mogelijk te kunnen maken dient de huidige bestemming 'Bedrijf' te worden herzien naar de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Groen'. De gemeente neemt deze taak op zich en doorloopt hiervoor de bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De betrokkenheid van een lokale professionele partij is een vereiste van de provincie Noord-Brabant om in aanmerking te komen voor subsidie om de locatie in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap te ontwikkelen. Deze partij verzorgt de begeleiding van het collectief.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. Peter Dictus, namens bestuur van Stichting Rotor, Katerstraat 24, 4881 AR Zundert

De zienswijze is ingekomen op 21 januari 2014. De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

De zienswijze bevat de volgende gronden:

- 3.1 *Reclamant wijst als organisator van culturele activiteiten in Zundert en als bewaker van cultureel erfgoed op het archeologisch onderzoek, dat ter plaatse van het plangebied heeft plaatsgevonden. Tijdens het onderzoek zijn spectaculaire archeologische vondsten gedaan. Reclamant is van mening dat de gedane vondsten, sporen van bewoning uit de prehistorie, de Romeinse tijd (vier Romeinse boerderijen) en de Middeleeuwen, van zeer groot maatschappelijk en wetenschappelijk belang zijn en niet alleen voor de gemeente zelf. Volgens reclamant onderschrijft de regio archeologische dienst dit door vervolgonderzoek te adviseren conform de Europese regelgeving op dit gebied. Reclamant is van mening dat dit betekent dat de plannen voor woningbouw binnen het plangebied moeten worden opgeschort en aangepast.*

Reclamant geeft aan dat Stichting Rotor heel andere plannen voor het voormalige gemeentewerf voor ogen heeft, namelijk in samenwerking met nationale en internationale archeologische diensten en fondsen, het voorzien in de aanleg van een archeologisch park. In plaats van huizen en straatstenen komt er op het onderhavige terrein een replica van een Romeinse boerderij met daarin een moderne permanente expositie met tekst en uitleg over de eerdere bewoners en uiteraard de vele concrete bodemschatten. De boerderij wordt omgeven door landelijk groen en levende have, waarvan het beheer deels door buurtbewoners kan worden uitgevoerd. Reclamant is van mening dat dit plan in een meer aantrekkelijke en passende bestemming van het plangebied voorziet. Daarnaast past het plan direct bij aan een versterkte buurtcultuur en het versterkt de gemeente een nieuwe internationale trekpleister van formaat. Reclamant eindigt met de opmerking dat zij dit voorjaar naar buiten treedt met de alternatieve planontwikkeling voor de voormalige gemeentewerf.

Beantwoording

Zie de beantwoording onder zienswijze 2.5.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4. L.M. Spitters, Turnstraat 4, 4881 EM Zundert

De zienswijze is ingekomen op 21 januari 2014. De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

De zienswijze bevat de volgende gronden:

- 4.1 *Reclamant woont sinds 1967 tot volle tevredenheid in de Turnstraat, maar is nu bevreesd dat onderhavige bestemmingsplan zorgt voor aantasting van de privacy. Reclamant verzoekt de gemeente om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de privacy gewaarborgd blijft.*

Beantwoording

Reclamant bevestigt al decennia tot volle tevredenheid in de Turnstraat te wonen. Ook gedurende de periode dat de onderhavige gronden gebruikt werden als gemeentewerf met afval-inzameldepot. Thans heeft reclamant daardoor een bedrijvigheid te dulden, direct aan zijn perceelsgrens, met een milieucategorie 3.1. Met de toegekende bestemming in het ontwerp-bestemmingsplan verandert het gebruik in 'rustige woonwijk' in de zin van de VNG handleiding 'Bedrijven en milieuzonering'. Voornoemde verandering betekent een aanzienlijke verbetering in het woon- en leefklimaat van reclamant.

Naar aanleiding van deze zienswijze en overige zienswijzen van dezelfde strekking is nader bekeken of de nieuwe woningen verder van de bestaande woningen van de Turnstraat gerealiseerd kunnen worden. Door het terugbrengen van de diepte van de bouwstrook van 12 tot slechts 10 meter en de voortuin te beperken tot 1 meter (in plaats van 2 meter) komt de bebouwing nu op 11 meter afstand van de perceelsgrens van reclamant te staan, in plaats van 3 meter die thans in het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. Daarnaast wordt de maximale goothoogte aan de achterkant van de woning teruggezet van 6 naar 4 meter. Qua bebouwing ondervindt reclamant zodoende geen nadelig effect van de bestreden planologische maatregel.

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

5. DAS, namens E. Nouws, Turnstraat 8, 4881 EM Zundert

De zienswijze is ingekomen op 21 januari 2014. De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

De zienswijze bevat de volgende gronden:

- 5.1 *Reclamant geeft aan dat de tuin aan Turnstraat 8 relatief ondiep is, maar dat was ten tijde van de gemeentewerf geen probleem. Het gebruik van de werf was weinig intensief en hierbij was geen sprake van enige vorm van geluidsbelasting. In de avond en weekenden was het terrein zelfs gesloten. Nu komt op de voormalige gemeentewerf een woonwijk. Reclamant vindt dat deze nieuwe bestemming niet ten voordele is voor de bestaande woningen. In plaats van een veelal rustige en verlaten werf komen er relatief veel woningen met kleine tuintjes welke tegen de bestaande woonpercelen worden gebouwd. Reclamant verwacht geluidsoverlast en aantasting van de privacy. Reclamant stelt dan ook dat door het gebruik van de tuinen en de nieuwbouwwoningen, als ook door de inijk en de geluidsbelasting het woongenot in evidente mate zal worden aangetast.*

Beantwoording

Al meer dan een halve eeuw geleden zijn de onderhavige gronden in gebruik genomen als gemeentewerf. Sinds 1980 is naast de gemeentewerf de milieustraat ontstaan. Bewoners van Zundert konden op bepaalde openingstijden gebruik maken van de milieustraat, waaronder zaterdagmorgen. Medio 1985 is scheiding van afvalstoffen ingevoerd en daardoor de behoefte aan een milieustraat toegenomen. Met het succes van de milieustraat groeide de toestroom met aanbieders en tegelijk ook de hinder en overlast. Medio jaren '90 was er al sprake van dat de milieustraat, met name de aanbieders, onaanvaardbare overlast veroorzaakten en dat de milieustraat moest worden verplaatst. Het protest van burgers nam geleidelijk toe. De politieke druk nam toe en na tien jaar kwam de milieuvergunning voor de milieustraat te vervallen. In de periode 2004 tot 2008 was er sprake van een afgeslankte milieustraat met een opslagcapaciteit van 35 m³, voornamelijk voor kleine hoeveelheden afvalstoffen. Uiteindelijk is op 1 juli 2008 de nieuwe milieustraat aan de Ambachten in gebruik genomen.

Thans heeft reclamant een bedrijvigheid te dulden, direct aan zijn perceelsgrens, met een milieucategorie 3.1. Met de toegekende bestemming in het ontwerpbestemmingsplan verandert het gebruik in 'rustige woonwijk' in de zin van de VNG handleiding 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor genoemde verandering betekent een aanzienlijke verbetering in het woon- en leefklimaat van reclamant.

Reclamant is van mening dat de nieuwe woningen te dichtbij komen. Op basis van het huidige vigerende bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" uit 2010 (en ook al in het daarvoor geldende bestemmingsplan "Bebouwde kom Zundert/Wernhout uit 1997) is op de gronden van de voormalige gemeentewerf bebouwing mogelijk tot een bouwhoogte van 7 meter bij een goothoogte van 4 meter. Via een binnenplanse afwijking kunnen deze hoogten zelfs 4,40 en 7,70 meter worden. Deze bebouwing kan op 3 meter van de erfgrans gerealiseerd worden, waarbij bebouwing middels een vrijstelling op de erfgrans gebouwd kan worden (zie visualisatie bij beantwoording zienswijze 1.1).

Naar aanleiding van deze zienswijze en overige zienswijzen van dezelfde strekking is nader bekeken of de nieuwe woningen verder van de bestaande woningen van de Turnstraat gerealiseerd kunnen worden. Door het terugbrengen van de diepte van de bouwstrook van 12 tot slechts 10 meter en de voortuin te beperken tot 1 meter (in plaats van 2 meter) komt de bebouwing nu op 11 meter afstand van de perceelsgrens van reclamant te staan, in plaats van 3 meter die thans in het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. Daarnaast wordt de maximale goothoogte aan de achterkant van de woning teruggezet van 6 naar 4 meter. Qua bebouwing ondervindt reclamant zodoende geen nadelig effect van de bestreden planologische maatregel.

Als reclamant nog steeds van mening is dat zijn woongenot wordt aangetast, kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschade indienen op grond van afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

5.2 *Reclamant woont in een bungalow. Achter het woonperceel van reclamant komen drie woningen welke als twee bouwlagen met kap uitgevoerd worden. Deze nieuwe woningen zijn bijna drie keer hoger dan de woning van reclamant wat volgens reclamant veel schaduw zal geven in de achtertuin en op de zijgevels. Reclamant stelt dat de gemeente heeft verzuimd de schaduwwerking te onderzoeken en daardoor zijn belangen niet nader heeft afgewogen. Reclamant verzoekt de gemeente om de hoogte van de nieuwbouwwoningen aan te passen aan de bouwhoogte van de bestaande bungalows.*

Beantwoording

Binnen Nederland zijn er geen formele eisen gesteld aan de bezonning van woningen of andere bouwwerken. Gemeenten zijn vrij om hun eigen eisen te stellen aan de bezonning. Wel bestaan er de zogenaamde 'lichte' en 'strengere' TNO-norm voor bezonning van woonkamers. Er is geen gemeente in Nederland die de 'strengere' TNO-norm hanteert. Daarom is de 'lichte' TNO-norm het uitgangspunt. Volgens de lichte TNO-norm is er sprake van voldoende bezonning bij ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam.

Voor de ontwikkeling van de woningbouw op de voormalige gemeentewerf Burgemeester Manderslaan is op verzoek een schaduwbeoordeling uitgevoerd. De schaduwbeoordeling is als bijlage bij onderhavig verslag opgenomen. Bij de schaduwbeoordeling is rekening gehouden met de onder zienswijze 1.1 genoemde maximale bouw mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" uit 2010 en de maximale mogelijkheden van het onderhavige bestemmingsplan.

Op de tijdstippen van 12.00 en 14.00 is er ter plaatse van de achtergevel van de woning bezonning van ten minste 2 uur mogelijk. Hierdoor wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. Daarnaast kan geconcludeerd worden dat er geen verslechtering optreedt voor de bewoners aan de Turnstraat.

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

- 5.3 *Reclamant verzoekt de gemeente om de brandgang welke achter zijn woonperceel is geprojecteerd te laten vervallen. In het woonproject is nergens een brandgang gecreëerd. Reclamant ziet geen bijzondere reden om dit achter zijn woonperceel wel te doen.*

Beantwoording

Reclamant verwijst naar een concept stedenbouwkundig ontwerp. Dit is slechts een impressie van de mogelijkheden binnen de bindende regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Het definitieve stedenbouwkundig plan moet nog opgesteld worden. Op basis van artikel 6.1 lid d van de planregels is echter overal in de bestemming "Wonen" een brandgang mogelijk. Dus niet alleen achter het perceel van reclamant.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

- 5.4 *Reclamant is van mening dat het maximale aantal van 23 woningen in het plangebied een te fors aantal is gelet op de grootte van het plangebied en de ligging ervan ten opzichte van de bestaande bebouwing aan de Turnstraat, Burgemeester Manderslaan en Wildertsedijk. De bestaande aanliggende woonpercelen zijn allemaal veel groter en ruimer gebouwd. Reclamant is van mening dat gelet op de bestaande woningdichtheid de nieuwe woonwijk hierop afgestemd dient te worden. Dit betekent een halvering van het aantal woningen.*

Daarnaast vraagt reclamant zich af of er voldoende vraag is voor de afzet van 23 woningen, gelet op de economische crisis en de sterk veranderde woningmarkt. Als laatste vraagt reclamant zich af of de lijst van (koop)woningzoekenden in Zundert nog wel actueel is.

Beantwoording

Zie de beantwoording onder zienswijze 2.4.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

- 5.5 *Reclamant wijst op het archeologisch onderzoek dat ter plaatse van het plangebied heeft plaatsgevonden. Tijdens het onderzoek zijn spectaculaire archeologische vondsten gedaan. Reclamant is van mening dat de gedane vondste: sporen van bewoning uit de prehistorie, de Romeinse tijd (vier Romeinse boerderijen) en de Middeleeuwen, van zeer groot maatschappelijk en wetenschappelijk belang zijn en niet alleen voor de gemeente zelf. Volgens reclamant onderschrijft de regio archeologische dienst dit door vervolgonderzoek te adviseren conform de Europese regelgeving op dit gebied. Reclamant is van mening dat dit betekent dat de plannen voor woningbouw binnen het plangebied moeten worden opgeschort en aangepast.*

Reclamant verwijst naar plannen van Stichting Rotor, die in samenwerking met nationale en internationale archeologische diensten en fondsen, voorzien in de aanleg van een archeologisch park. In plaats van huizen en straatstenen komt er op het onderhavige terrein een replica van een Romeinse boerderij met daarin een moderne permanente expositie met tekst en uitleg over de eerdere bewoners en uiteraard de vele concrete bodemschatten. De boerderij wordt omgeven door landelijk groen en levende have, waarvan het beheer deels door buurtbewoners kan worden uitgevoerd. Reclamant juicht dit initiatief toe, doordat het initiatief direct bijdraagt aan een versterkte buurtcultuur. Ook verstrekt het de gemeente een nieuwe internationale trekpleister van formaat.

Beantwoording

Zie de beantwoording onder zienswijze 2.5.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

6. DAS, namens L.J. Luyckx, Turnstraat 2, 4881 EM Zundert

De zienswijze is ingekomen op 22 januari 2014. De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

De zienswijze bevat de volgende gronden:

- 6.1 *Reclamant geeft aan dat de tuin aan Turnstraat 8 relatief ondiep is, maar dat was ten tijde van de gemeentewerf geen probleem. Het gebruik van de werf was weinig intensief en hierbij was geen sprake van enige vorm van geluidsbelasting. In de avond en weekenden was het terrein zelfs gesloten. Nu komt op de voormalige gemeentewerf een woonwijk. Reclamant vindt dat deze nieuwe bestemming niet ten voordele is voor de bestaande woningen. In plaats van een veelal rustige en verlaten werf komen er relatief veel woningen met kleine tuintjes welke tegen de bestaande woonpercelen worden gebouwd. Reclamant verwacht geluidsoverlast en aantasting van de privacy. Reclamant stelt dan ook dat door het gebruik van de tuinen en de nieuwbouwwoningen, als ook door de inkijk en de geluidsbelasting het woongenot in evidente mate zal worden aangetast.*

Beantwoording

Zie de beantwoording onder zienswijze 5.1.

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

- 6.2 *Reclamant woont in een bungalow. Achter het woonperceel van reclamant komen drie woningen welke als twee bouwlagen met kap uitgevoerd worden. Deze nieuwe woningen zijn bijna drie keer hoger dan de woning van reclamant wat volgens reclamant veel schaduw zal geven in de achtertuin en op de zijgevels. Reclamant stelt dat de gemeente heeft verzuimd de schaduwwerking te onderzoeken en daardoor zijn belangen niet nader heeft afgewogen. Reclamant verzoekt de gemeente om de hoogte van de nieuwbouwwoningen aan te passen aan de bouwhoogte van de bestaande bungalows.*

Beantwoording

Zie de beantwoording onder zienswijze 5.2.

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

- 6.3 *Reclamant verzoekt de gemeente om de brandgang welke achter zijn woonperceel is geprojecteerd te laten vervallen. In het woonproject is nergens een brandgang gecreëerd. Reclamant ziet geen bijzondere reden om dit achter zijn woonperceel wel te doen.*

Beantwoording

Onduidelijk is wat reclamant bedoeld. Achter het perceel Turnstraat 2 is geen brandgang geprojecteerd. Echter op basis van artikel 6.1 lid d van de planregels is echter overal in de bestemming "Wonen" een brandgang mogelijk.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

- 6.4 *Reclamant is van mening dat het maximale aantal van 23 woningen in het plangebied een te fors aantal is gelet op de grootte van het plangebied en de ligging ervan ten opzichte van de bestaande bebouwing aan de Turnstraat, Burgemeester Manderslaan en Wildertsedijk. De bestaande aanliggende woonpercelen zijn*

allemaal veel groter en ruimer gebouwd. Reclamant is van mening dat gelet op de bestaande woningdichtheid de nieuwe woonwijk hierop afgestemd dient te worden. Dit betekent een halvering van het aantal woningen.

Daarnaast vraagt reclamant zich af of er voldoende vraag is voor de afzet van 23 woningen, gelet op de economische crisis en de sterk veranderde woningmarkt. Als laatste vraagt reclamant zich af of de lijst van (koop)woningzoekenden in Zundert nog wel actueel is.

Beantwoording

Zie de beantwoording onder zienswijze 2.4.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

- 6.5 *Reclamant wijst op het archeologisch onderzoek dat ter plaatse van het plangebied heeft plaatsgevonden. Tijdens het onderzoek zijn spectaculaire archeologische vondsten gedaan. Reclamant is van mening dat de gedane vondsten: sporen van bewoning uit de prehistorie, de Romeinse tijd (vier Romeinse boerderijen) en de Middeleeuwen, van zeer groot maatschappelijk en wetenschappelijk belang zijn en niet alleen voor de gemeente zelf. Volgens reclamant onderschrijft de regio archeologische dienst dit door vervolgonderzoek te adviseren conform de Europese regelgeving op dit gebied. Reclamant is van mening dat dit betekent dat de plannen voor woningbouw binnen het plangebied moeten worden opgeschort en aangepast.*

Reclamant verwijst naar plannen van Stichting Rotor, die in samenwerking met nationale en internationale archeologische diensten en fondsen, voorzien in de aanleg van een archeologisch park. In plaats van huizen en straatstenen komt er op het onderhavige terrein een replica van een Romeinse boerderij met daarin een moderne permanente expositie met tekst en uitleg over de eerdere bewoners en uiteraard de vele concrete bodemschatten. De boerderij wordt omgeven door landelijk groen en levende have, waarvan het beheer deels door buurtbewoners kan worden uitgevoerd. Reclamant juicht dit initiatief toe, doordat het initiatief direct bijdraagt aan een versterkte buurtcultuur. Ook verstrekt het de gemeente een nieuwe internationale trekpleister van formaat.

Beantwoording

Zie de beantwoording onder zienswijze 2.5.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. Ambtshalve wijzigingen

Ter verbetering van het plan en naar aanleiding van voortschrijdend inzicht wordt voorgesteld het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan te wijzigen. Voorgesteld wordt om, vooruit lopend op de vaststelling van het paraplubestemmingsplan "Huisvesting Arbeidsmigranten" van de gemeente Zundert, enkele begrippen en regels uit dit bestemmingsplan over te nemen. Als laatste is het plan redactioneel aangepast.

De volgende ambtelijke wijzigingen worden voorgesteld om te worden doorgevoerd:

- a. In de regels onder artikel 1 'Begrippen' de onderstaande begrippen toe te voegen, verwijderen dan wel aan te passen:

Verwijderen: artikel 1.31 Brutovloeroppervlak .

Toevoegen: artikel 1.47 Huishouden: een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen. Vaak is een huishouden gebaseerd op bloedverwantschap en huwelijksbinding of een met een huwelijksverbinding gelijk te stellen samenlevingsverband;

Aanpassen: artikel 1.72 Woning: een (gedeelte van een) gebouw, dat bestaat uit een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van:

- één afzonderlijk huishouden, of;
- één huishouden plus maximaal twee individuele personen, of;
- vier individuele personen;

waarbij de volgende woningtypen te onderscheiden zijn:

1. vrijstaande woning: een woning, waarbij het hoofdgebouw met bijbehorende aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen, geen gemeenschappelijke wand heeft met een naastgelegen hoofdgebouw dan wel daar bijbehorende aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen;

2. twee-aaneengebouwde woning:

a. een woning, die deel uitmaakt van een blok van twee als woning aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);

b. een woning, waarbij het hoofdgebouw met bijbehorende aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen één of meerdere gemeenschappelijke wanden heeft met een naastgelegen hoofdgebouw dan wel daar bijbehorende aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen (geschakeld);

3. aaneengebouwde woning: een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee als woning aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen;

4. gestapelde woning: een woning in een woongebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

- b. In de regels onder artikel 2 'Wijze van meten' de onderstaande tekst toe te voegen:

Voor de wijze van meten van oppervlakten en inhouden van panden en/of gebouwen die niet benoemd zijn in dit artikel, kan gebruik gemaakt worden van termen, definities en bepalingen in NEN 2580.

- c. Lid c, d, en e van artikel 6.2.2 vervangen door onderstaand lid:

Lid c: de goot- en bouwhoogte van aanbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mag respectievelijk maximaal 3 meter en 5 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet wordt overschreden, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;

d. Artikel 10 aan te vullen met onderstaand artikel:

10.2 Gebruik van woningen:

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 1.72 voor het gebruik van een woning in strijd met het begrip woning als bedoeld in dat lid ten behoeve van de huisvesting van maximaal tien personen, op voorwaarde dat aan de volgende regels wordt voldaan:

- a. de woning heeft een totale bruto vloeroppervlakte tussen de 120 m² en 250 m²;*
- b. er kunnen voor het extra aantal te huisvesten personen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd; daarbij geldt een parkeernorm van één parkeerplaats op eigen terrein per twee personen;*
- c. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat zij voldoet aan alle wettelijke eisen (bouwbesluit 2012), een adequaat (parkeer)beheer toepast en tevens wordt gevraagd een communicatieprotocol en klachtenregistratie in te stellen;*
- d. de maximale loopafstand van een punt in de woning tot de toegang mag maximaal 30 meter bedragen;*
- e. er wordt geen onevenredig afbreuk gedaan aan:*
 - 1. het algemeen belang dat gediend is met handhaving van de woonregelgeving;*
 - 2. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk.*

4. Conclusie

De ingebrachte zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond. Zowel de gegronde onderdelen van de zienswijzen als de ambtshalve wijzigingen geven aanleiding om de regels en de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan “Burgemeester Manderslaan 8 te Zundert” ten opzichte van het ontwerpplan aan te passen. De zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen geven echter geen aanleiding tot het staken van de bestemmingsplanprocedure.

5. Bijlage

Schaduwbepaling



Voormalige gemeentewerf Burgemeester Manderslaan te Zundert

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

Inleiding

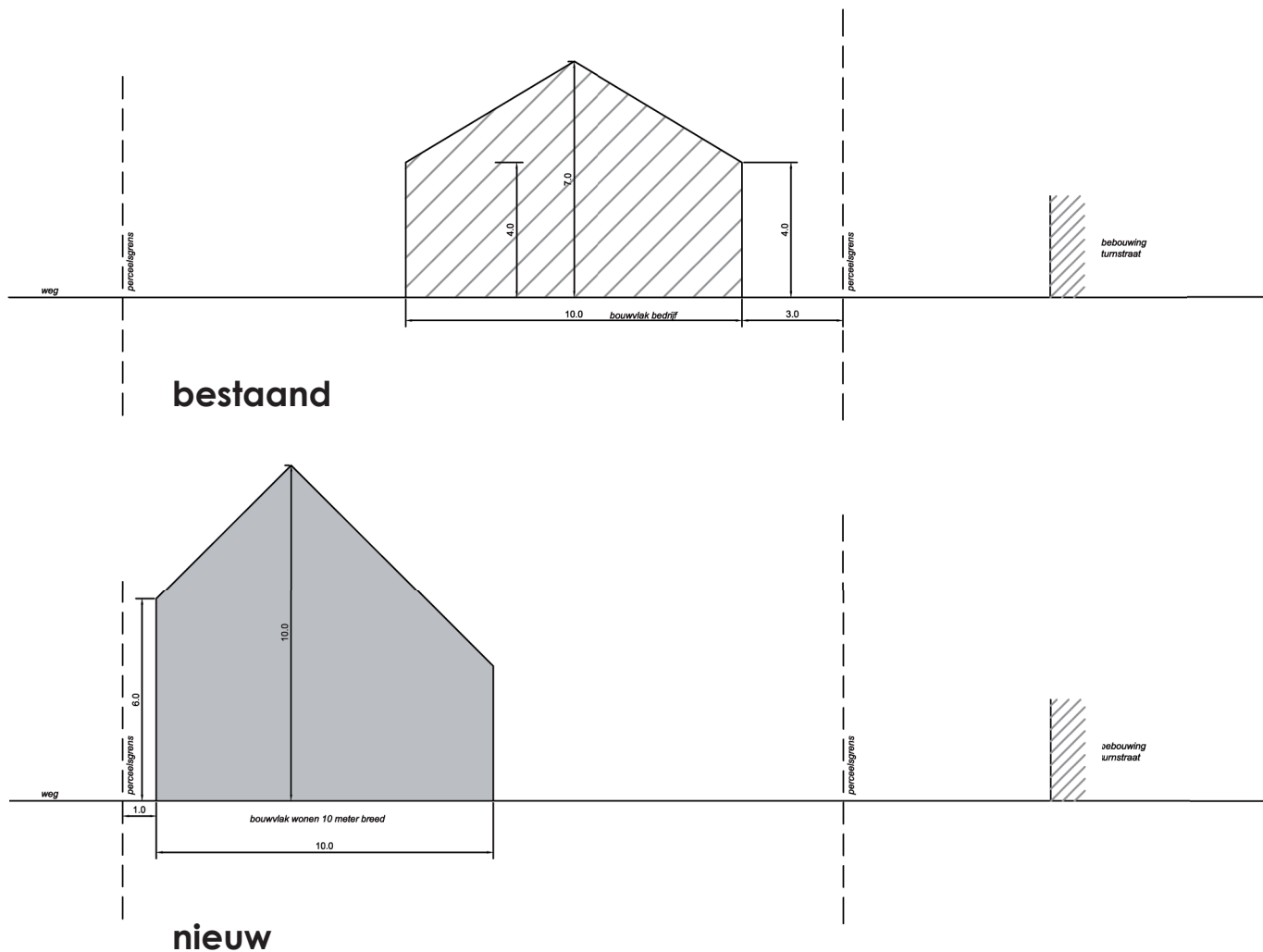
Voor de ontwikkeling van de woningbouw op de voormalige gemeentewerf Burgemeester Manderslaan is een schaduwbepaling uitgevoerd.

Voor de nieuwe situatie is de schaduwbepaling gemaakt op 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december. Op deze dagen zijn 5 tijdstippen berekend, namelijk op 10.00 uur, 12.00 uur, 14.00 uur, 16.00 uur en 18.00 uur. Ook voor de bestaande situatie is de schaduwbepaling weergegeven op de voorgestane dagen en tijdstippen.

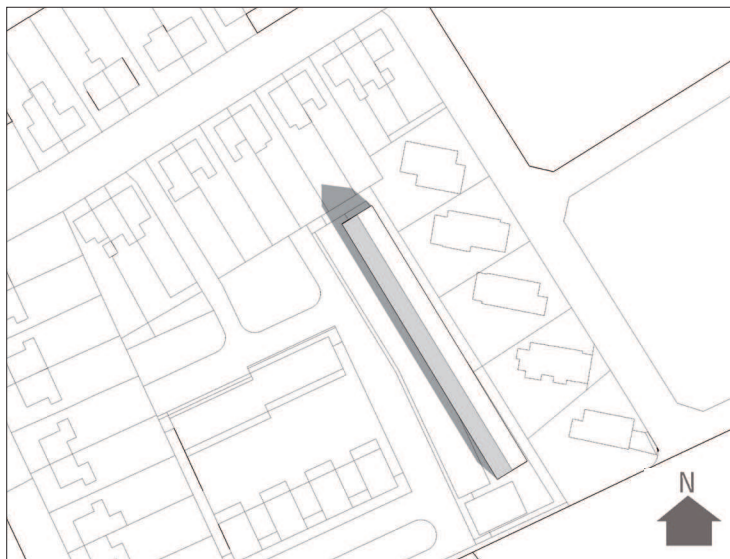
Uitgangspunt

Het uitgangspunt van de schaduwbepaling is de bouwmogelijkheden volgens het vigerend bestemmingsplan. Het bouwvlak ligt op 3 meter van de perceelsgrens en de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 4 en 7 meter (waarvan nog 10 % afwijking mogelijk is).

Het uitgangspunt van de nieuwe situatie is een bouwstrook van 10 meter diep. Met daarbij een afstand tot de perceelsgrens van 11 meter. De goothoogte aan de voorzijde mag maximaal 6 meter bedragen en aan de achterzijde maximaal 4 meter.

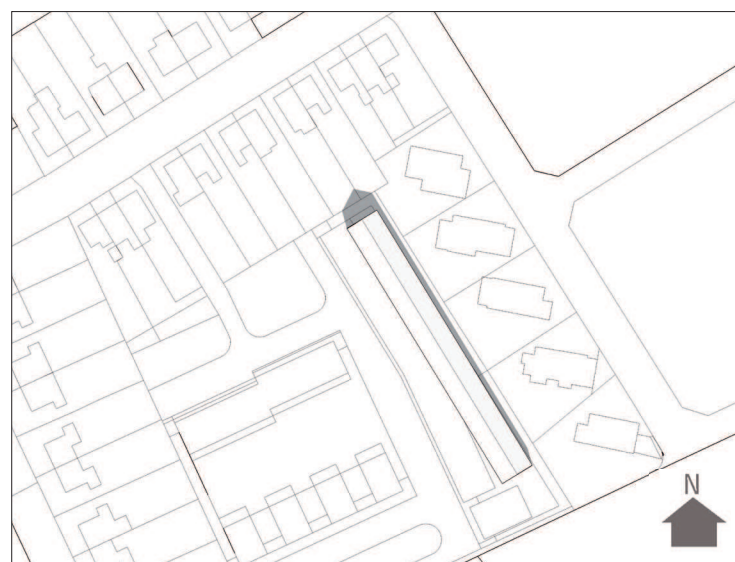
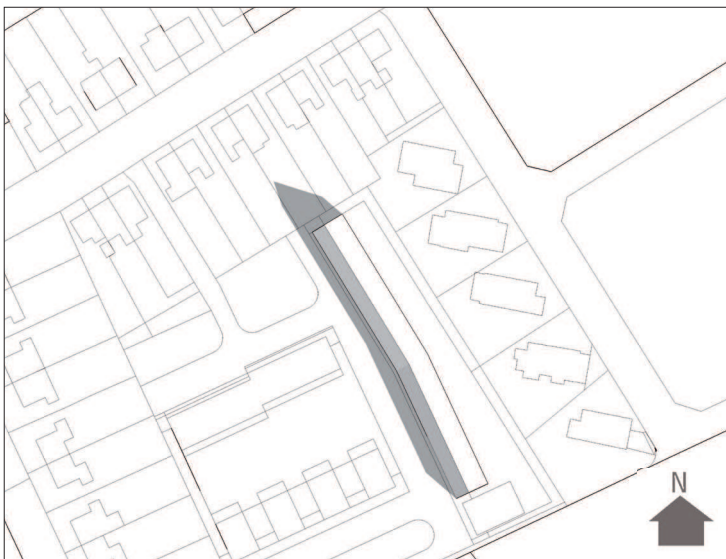


bestaand

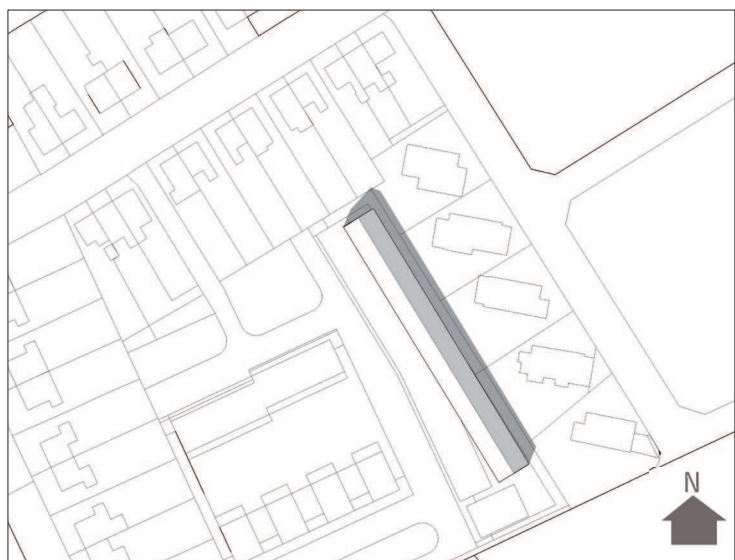
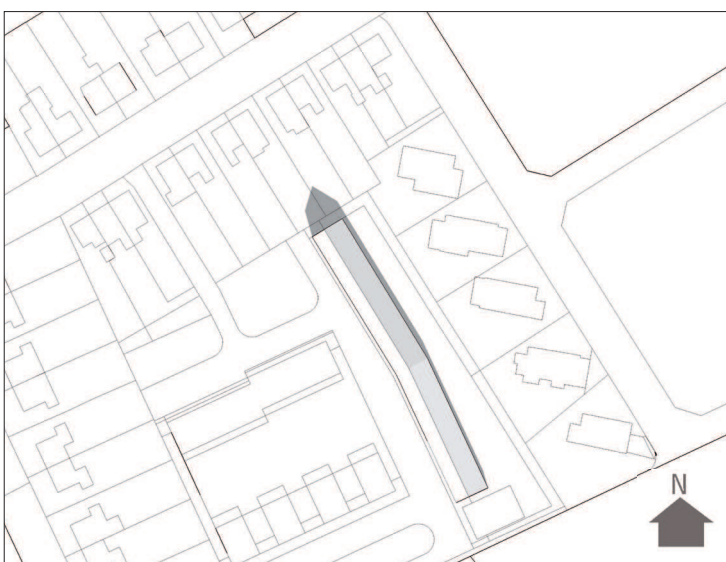


21 maart - 10.00 uur

nieuw



21 maart - 12.00 uur

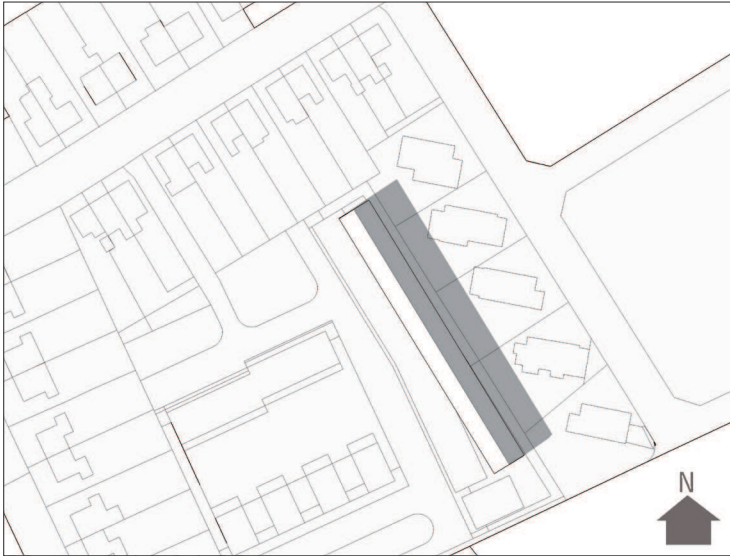


21 maart - 14.00 uur

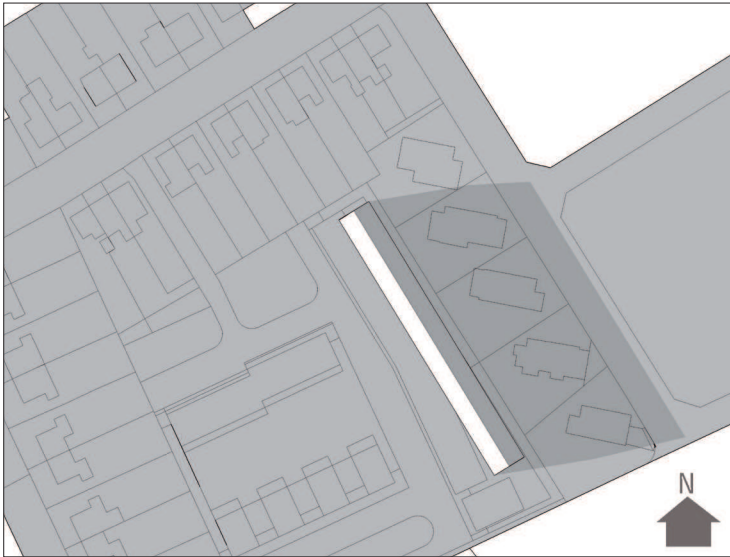
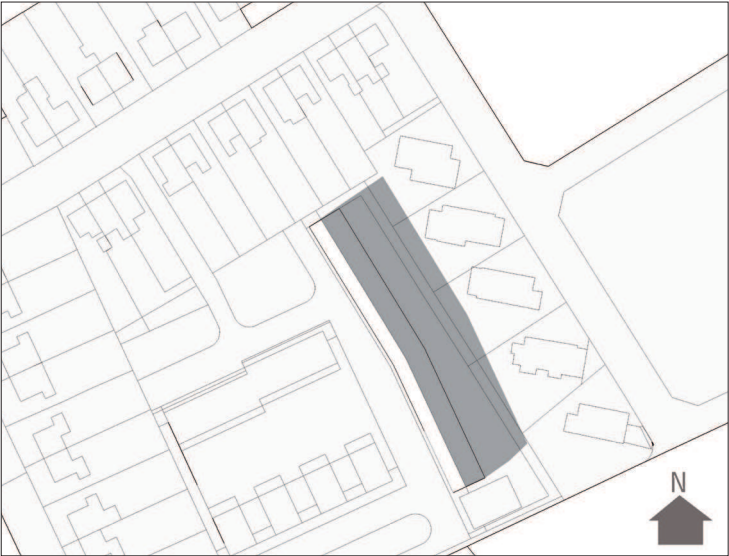


bestaand

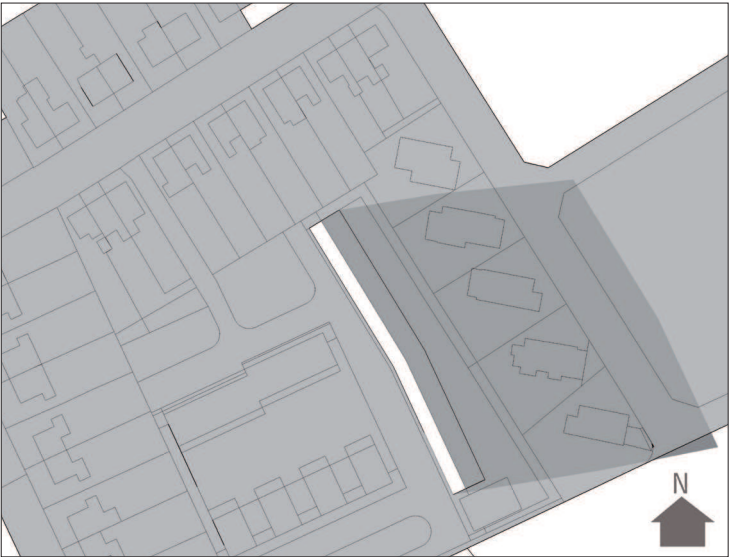
nieuw



21 maart - 16.00 uur

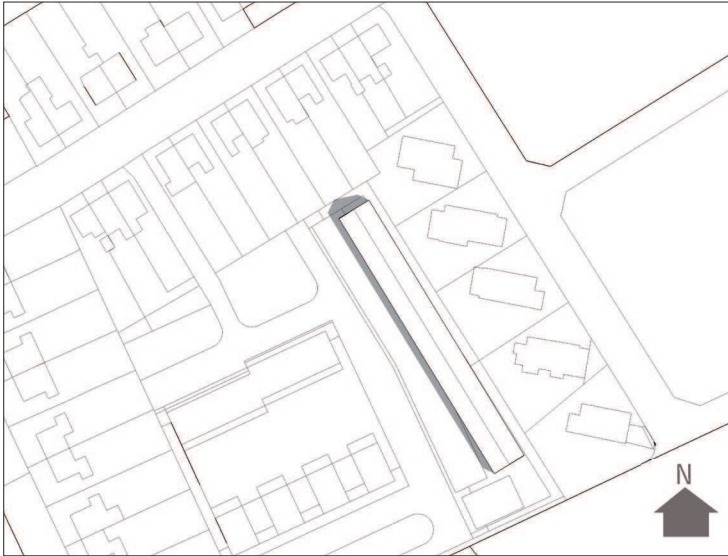


21 maart - 18.00 uur

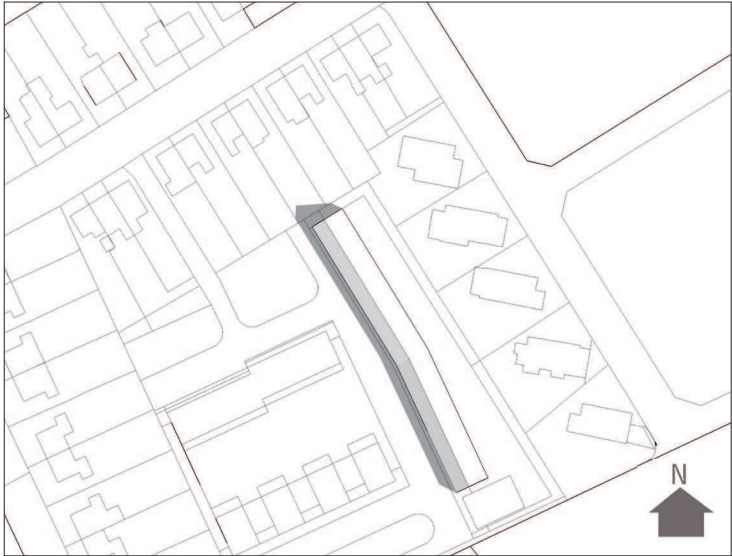


bestaand

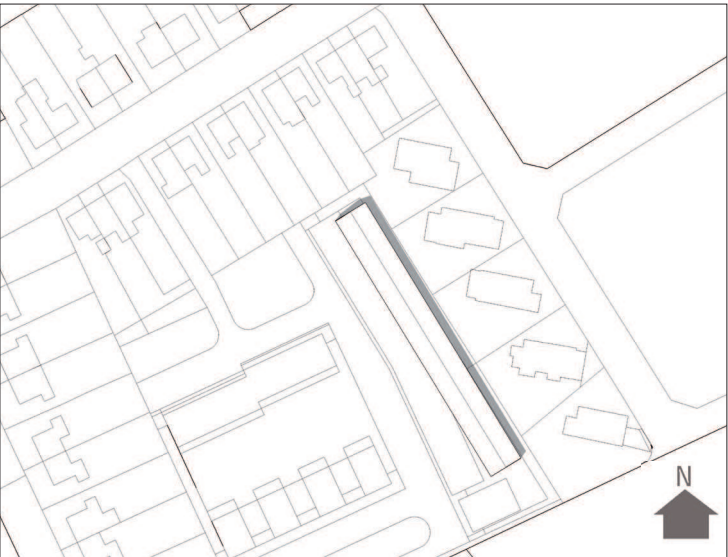
nieuw



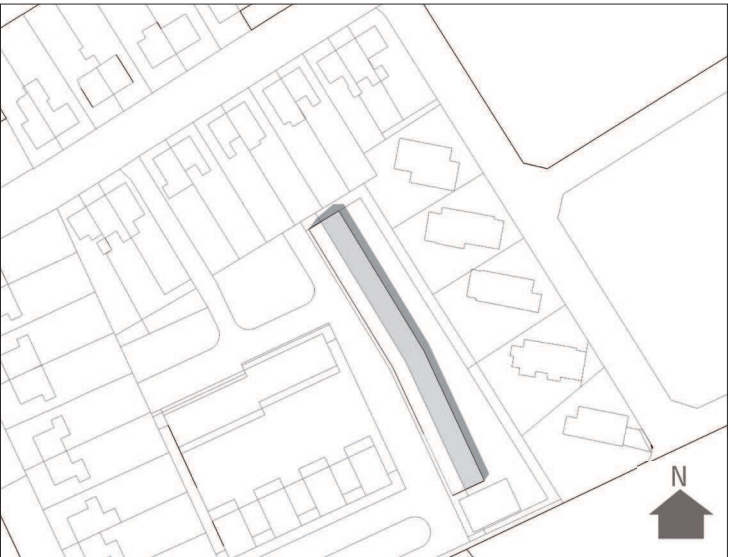
21 juni - 10.00 uur



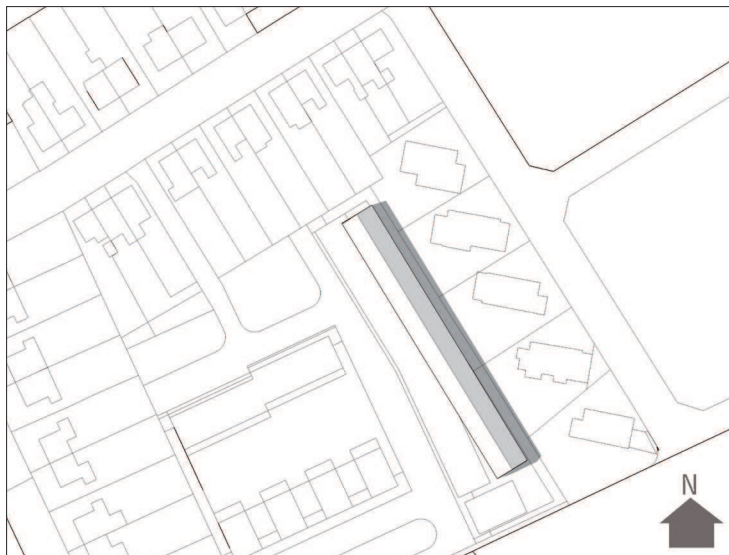
21 juni - 12.00 uur



21 juni - 14.00 uur

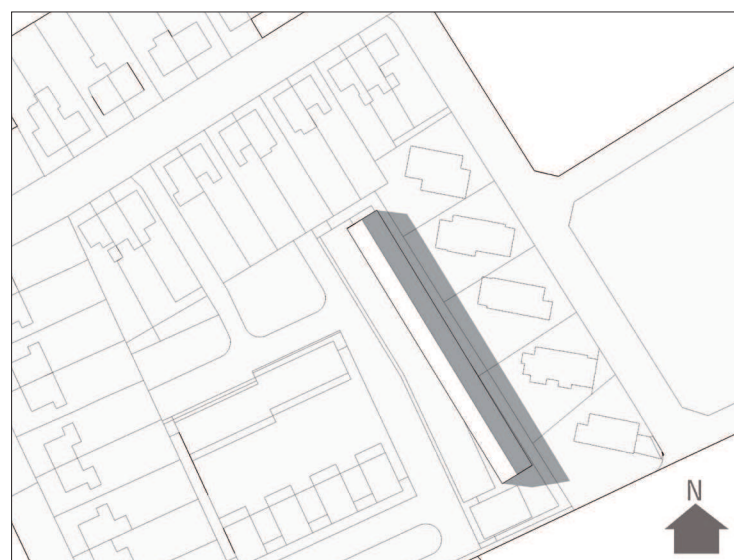


bestaand



21 juni - 16.00 uur

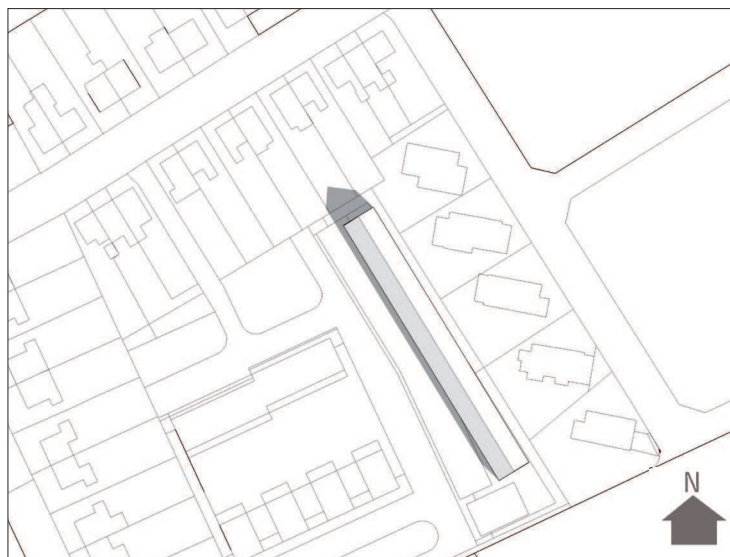
nieuw



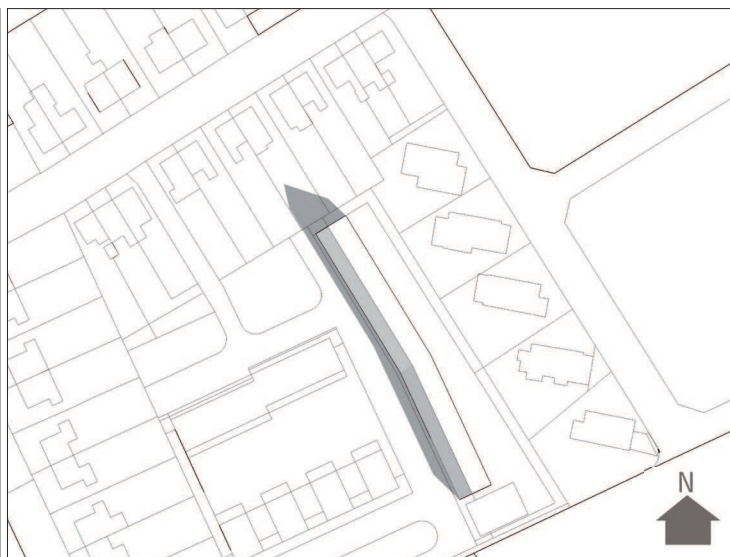
21 juni - 18.00 uur



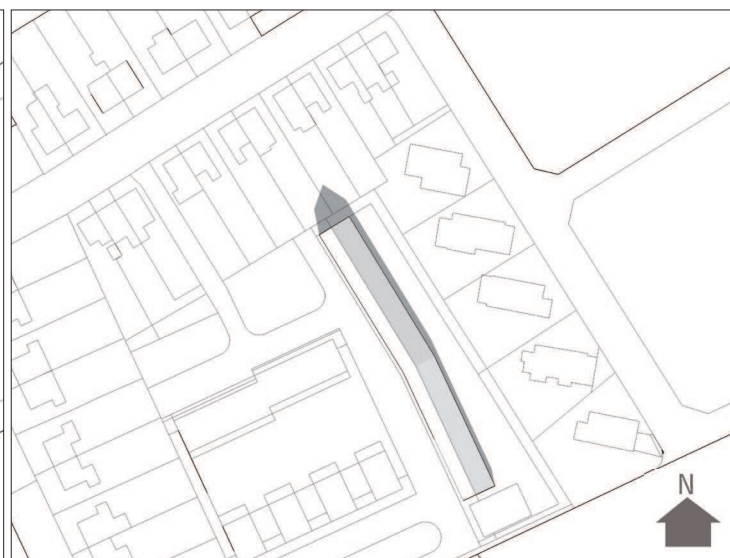
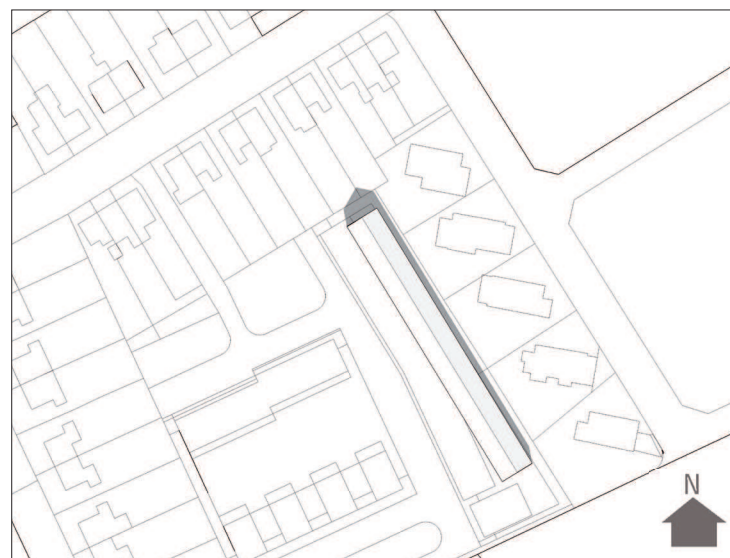
bestaand



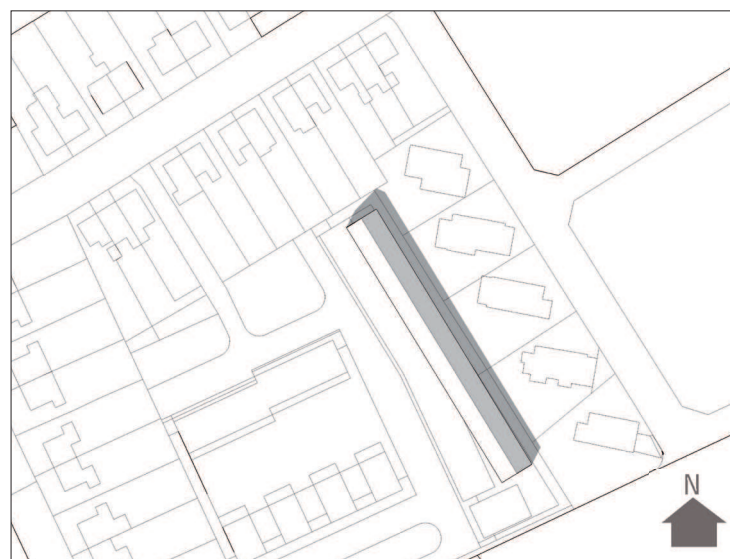
nieuw



21 september - 10.00 uur

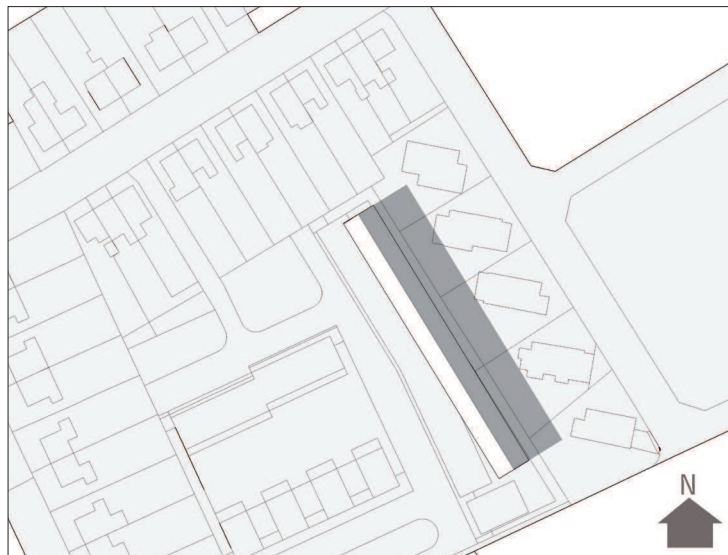


21 september - 12.00 uur



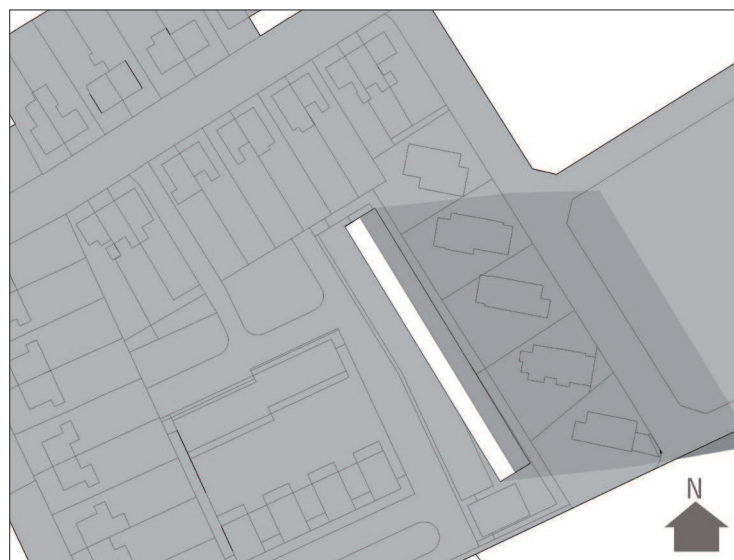
21 september - 14.00 uur

bestaand

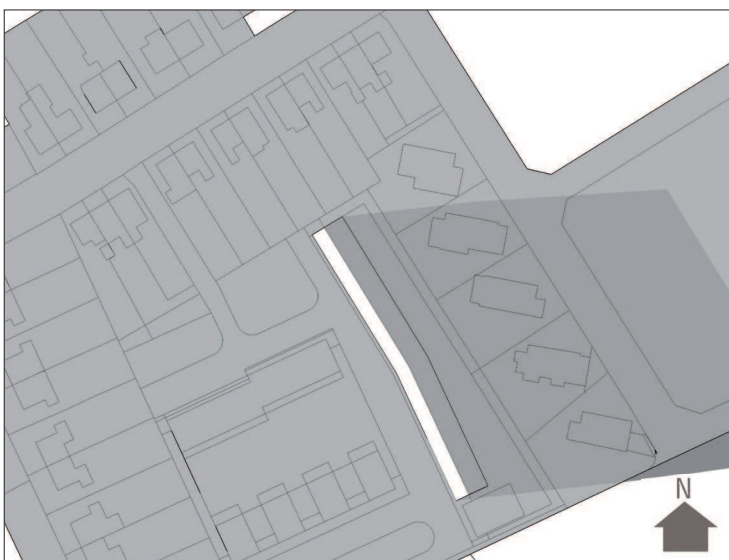


21 september - 16.00 uur

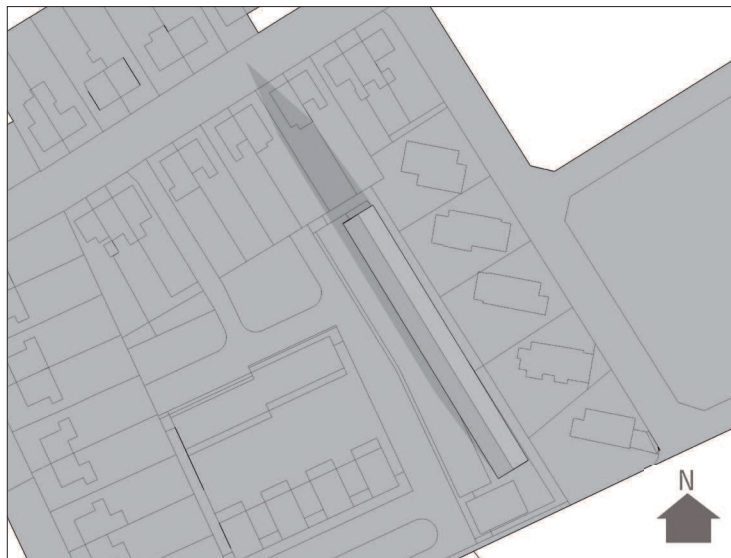
nieuw



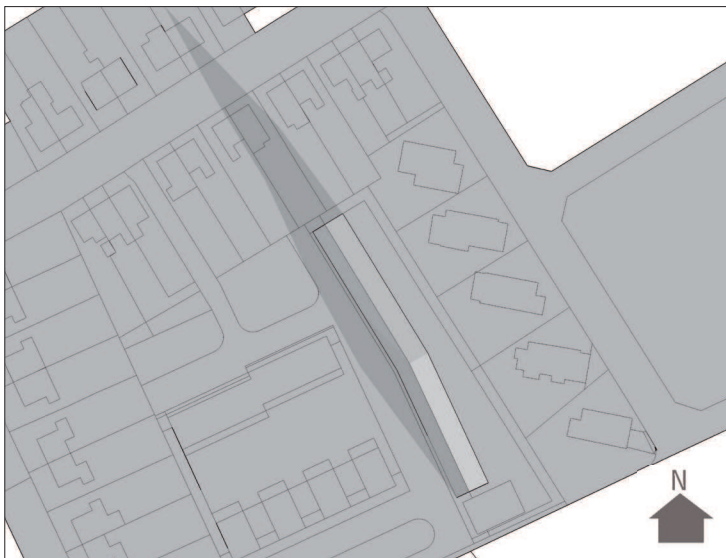
21 september - 18.00 uur



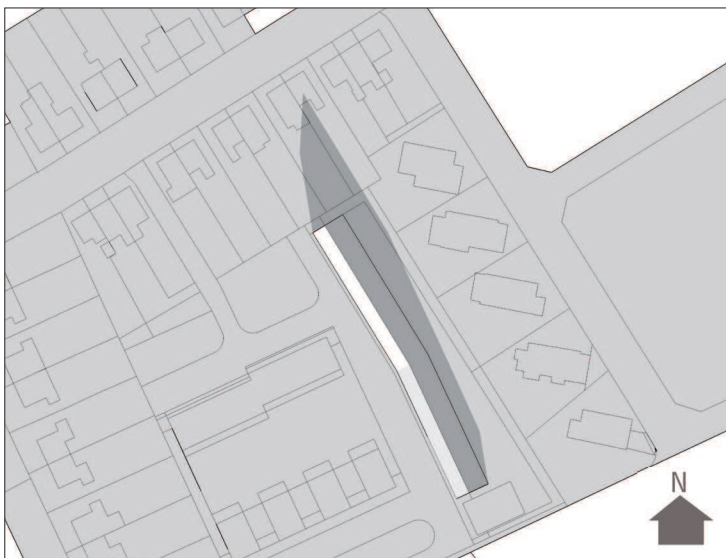
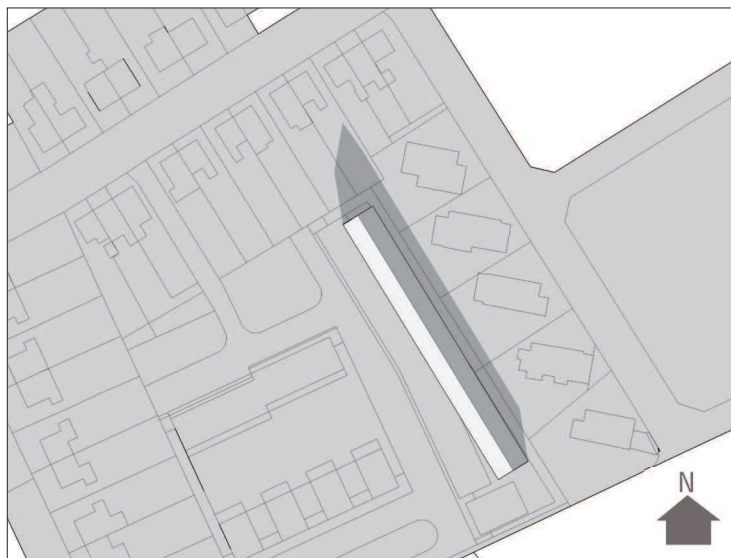
bestaand



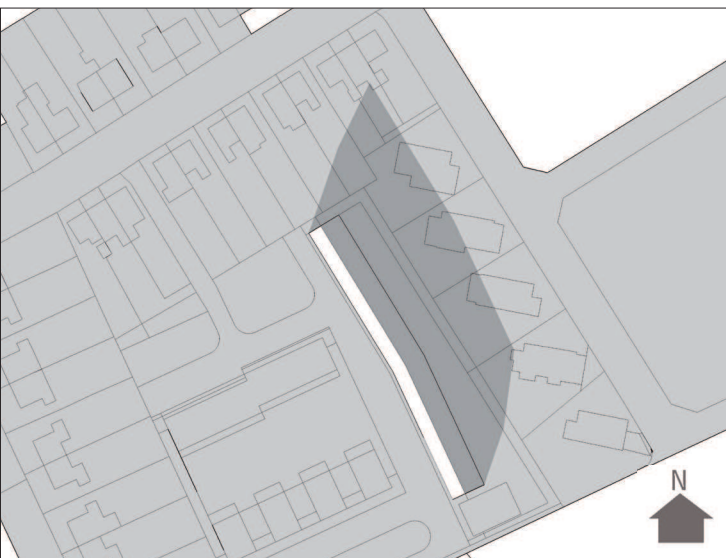
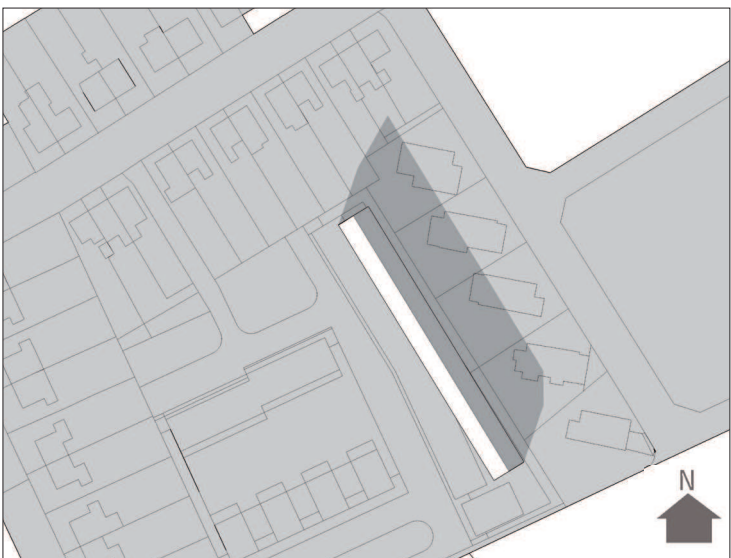
nieuw



21 december - 10.00 uur

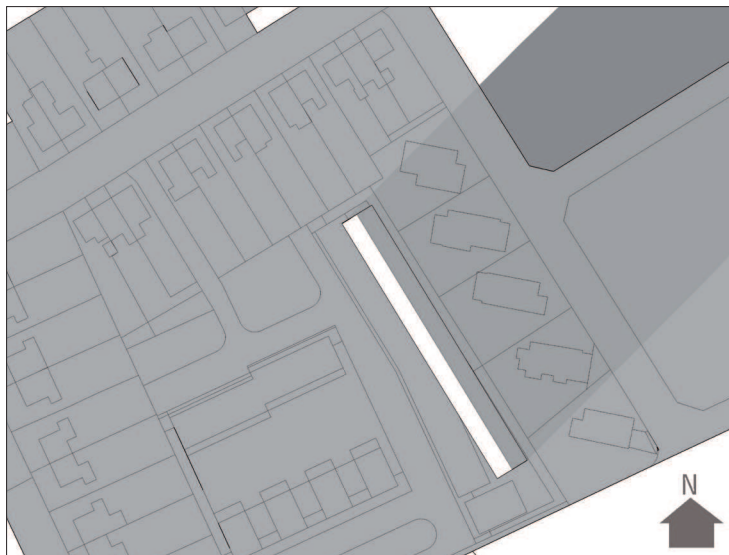


21 december - 12.00 uur

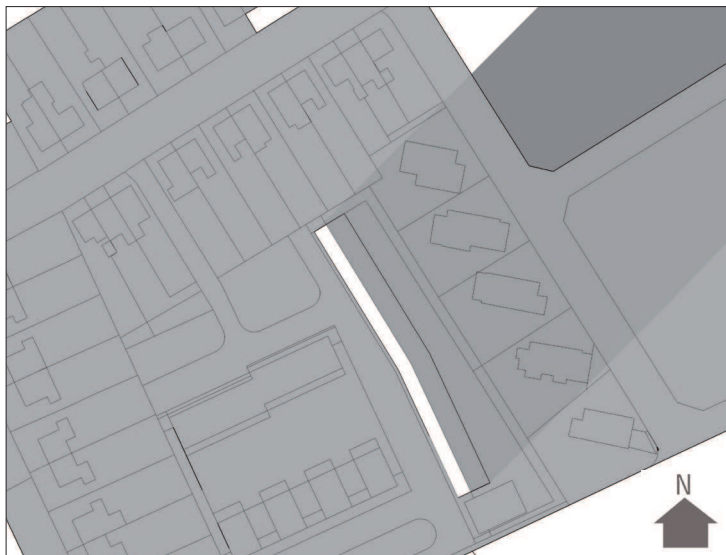


21 december - 14.00 uur

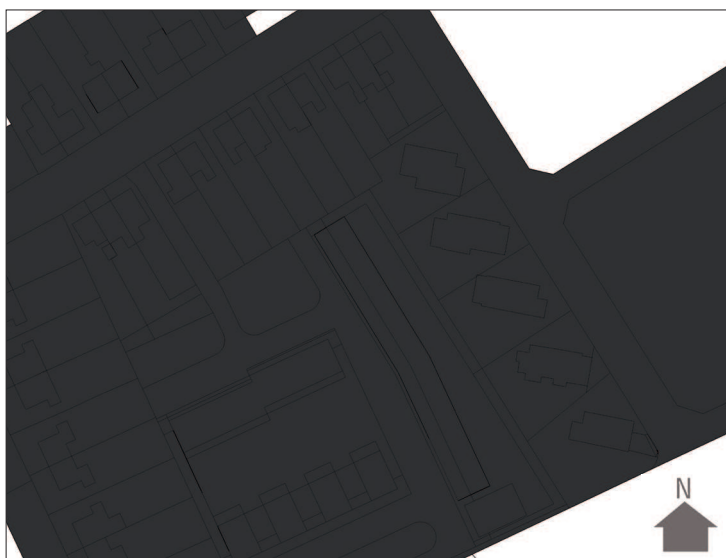
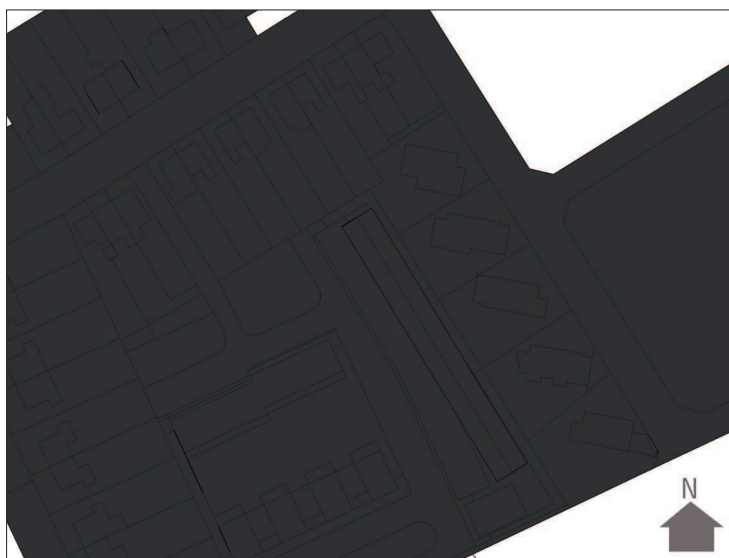
bestaand



nieuw



21 december - 16.00 uur



21 december - 18.00 uur

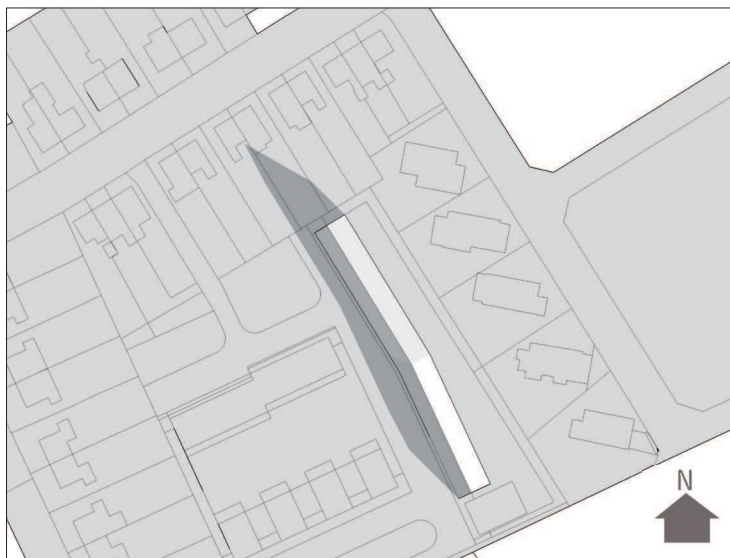
Normstelling

Binnen Nederland zijn er geen formele eisen gesteld aan de bezonning van woningen of andere bouwwerken. Gemeenten zijn dus vrij om hun eigen eisen te stellen aan de bezonning. Wel bestaan er de zogenaamde 'lichte' en 'strengere' TNO-norm voor bezonning van woonkamers.

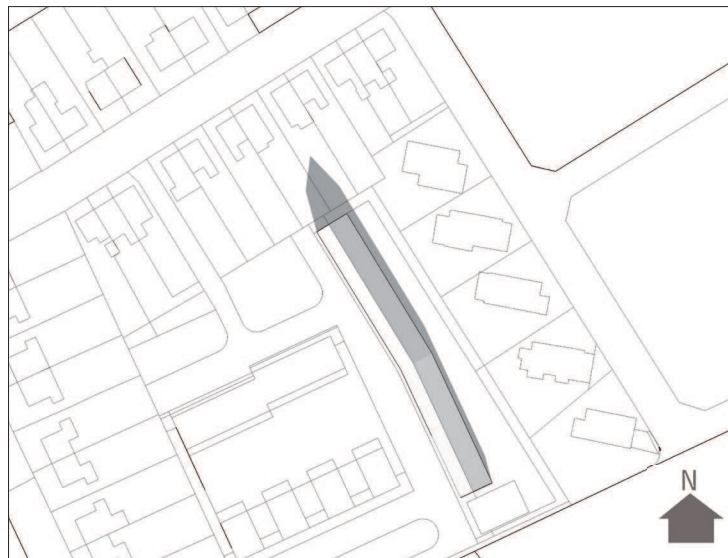
Volgens de lichte TNO-norm is er sprake van voldoende bezonning bij tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam.

Voor de TNO-norm is voor de nieuwe situatie ook een schaduwdiagram gemaakt op 19 februari en 21 oktober op de tijdstippen 10.00 uur, 12.00 uur, 14.00 uur, 16.00 uur en 18.00 uur.

Op de tijdstippen van 12.00 en 14.00 is er ter plaatse van de achtergevel van de woning bezonning van ten minste 2 uur mogelijk. Hierdoor wordt voldaan aan de lichte TNO-norm



19 februari - 10.00 uur



19 februari - 12.00 uur



19 februari - 14.00 uur

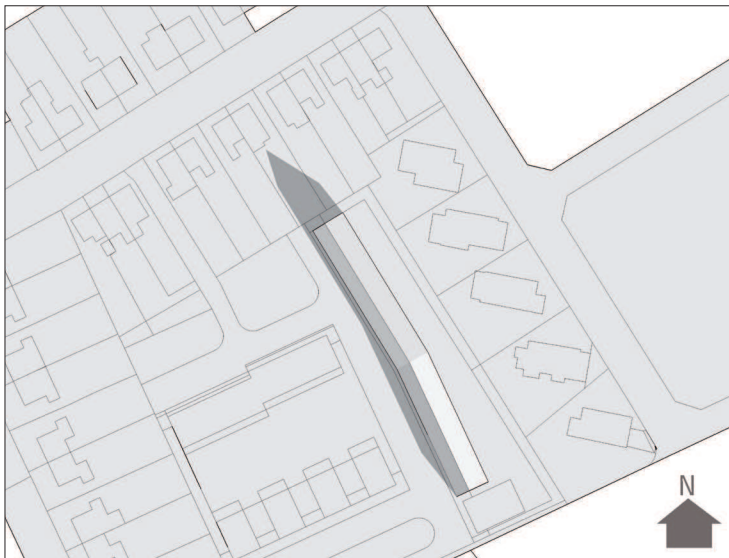


19 februari - 16.00 uur

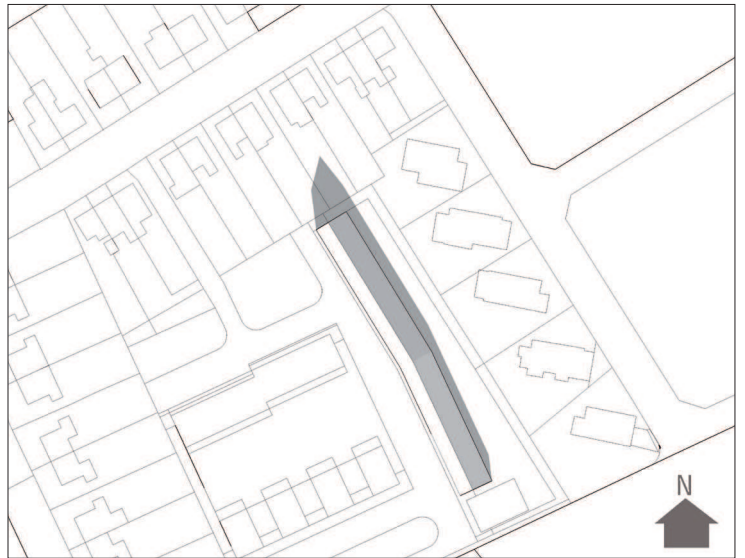


19 februari - 18.00 uur

Nieuwe situatie



21 oktober - 10.00 uur



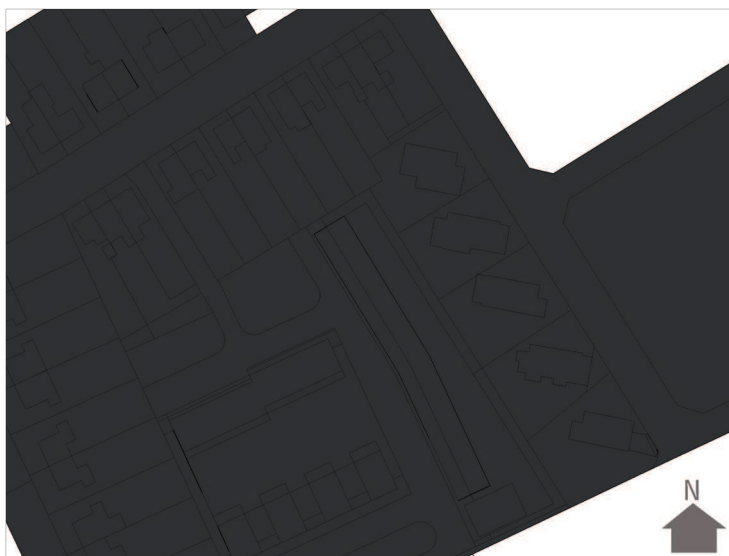
21 oktober - 12.00 uur



21 oktober - 14.00 uur



21 oktober - 16.00 uur



21 oktober - 18.00 uur

Nieuwe situatie

Conclusie

De nieuwe bouwmogelijkheden zijn voor de bewoners van de Turnstraat gunstiger ten opzichte van de bestaande bouwmogelijkheden. Er treedt voor de schaduwwerking geen verslechtering op voor de bewoners aan de Turnstraat.

Ook wordt in de nieuwe situatie voldaan aan de 'lichte' TNO-norm. Op de tijdstippen van 12.00 en 14.00 is er ter plaatse van de achtergevel van de woning bezonning van ten minste 2 uur mogelijk.