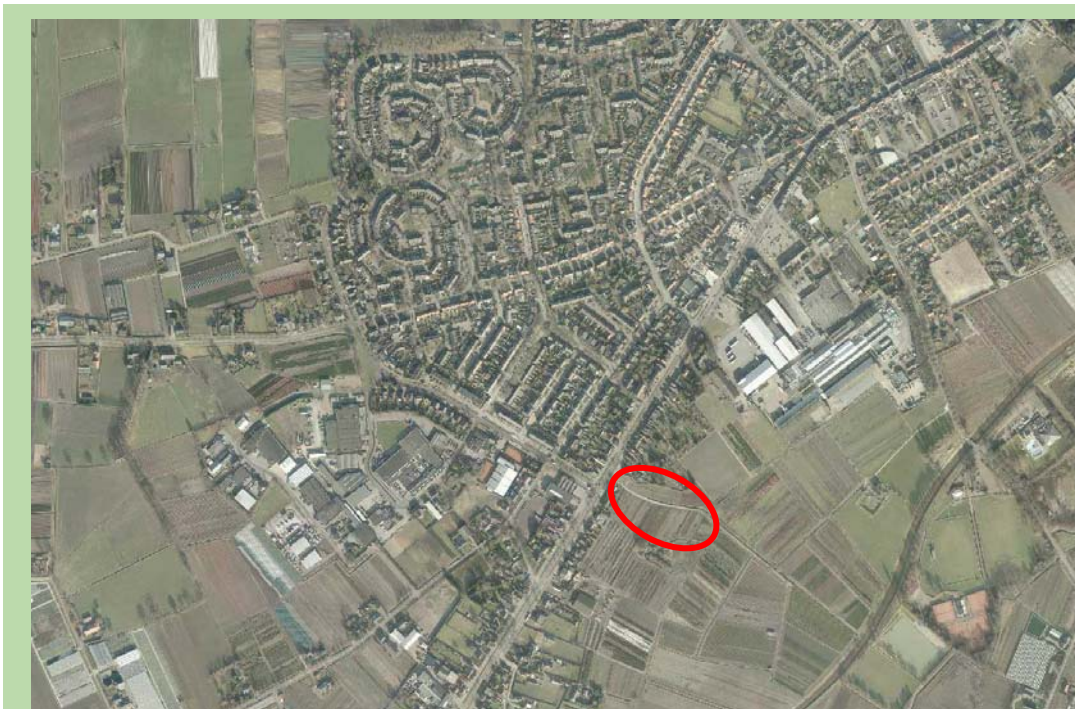


Inhoudsopgave

hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Leeswijzer	4
hoofdstuk 2	Planologische afweging	5
2.1	Initiatief	5
2.2	Toetsing	5
2.3	Conclusie	12
hoofdstuk 3	Uitvoerbaarheid	13
3.1	Economische uitvoerbaarheid	13
3.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
hoofdstuk 4	Juridische planbeschrijving	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Systematiek bestemmingen	15

Bijlagenboek	Bijlagen bij de toelichting	
--------------	------------------------------------	--

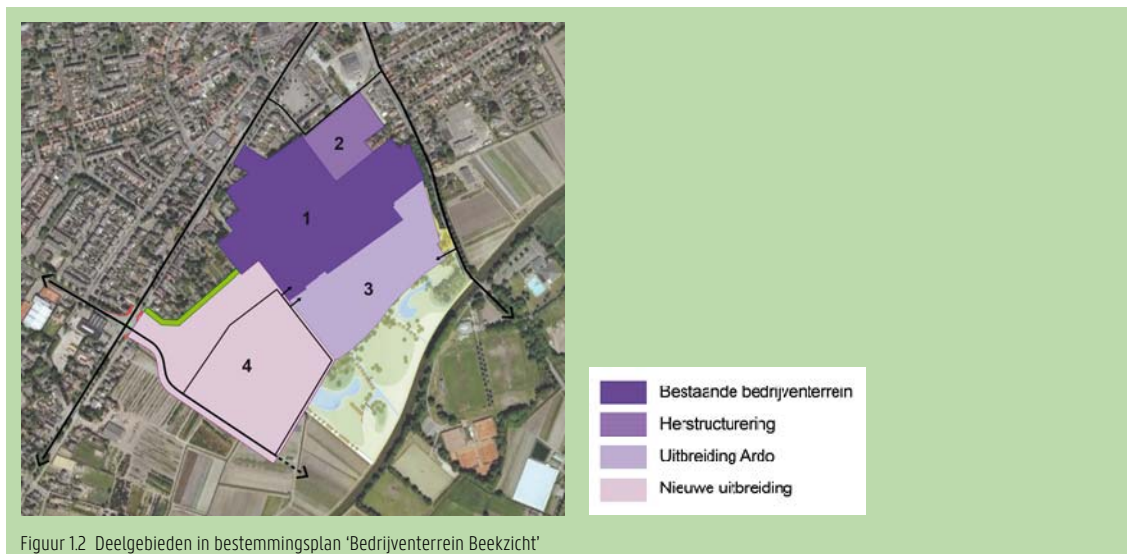


Figuur 1.1 Ligging plangebied "Herziening Bedrijventerrein Beekzicht"

hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

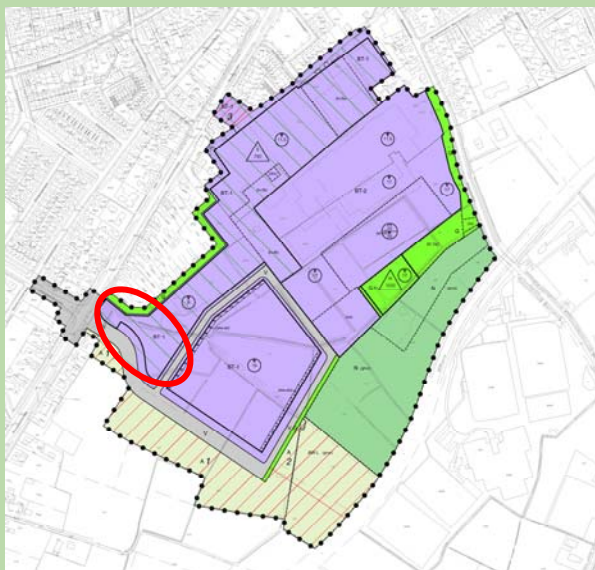
Op 1 maart 2012 is het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Beekzicht' vastgesteld door de raad van de gemeente Zundert en 15 mei 2013 is het plan onherroepelijk geworden (behoudens een deel op het CLTV terrein). Dat bestemmingsplan is een plan voor het bestaande bedrijventerrein.



Figuur 1.2. Deelgebieden in bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Beekzicht'

Vanuit de markt is er interesse voor de eerste kavels langs de entreeweg. De initiatiefnemer is voornemens om hier een bedrijfsverzamelgebouw te realiseren. Het bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan en vraagt daarom een herziening van dit bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan zijn de bouwhoogte en de bouwvlakken op de kaart aangegeven. Met deze herziening van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Beekzicht' wordt het mogelijk gemaakt om ter plaatse van de rotonde de bouwhoogte plaatselijk te verhogen tot maximaal 10 meter en de bebouwing in de bocht, net als bij de rotonde, tot op de erfgrans te bouwen.



Figuur 1.3 bestemmingsplangebied "Bedrijventerrein Beekzicht" met locatie Herziening 1

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Beekzicht' is uitgebreid onderzoek gedaan naar de uitvoerbaarheid van het plan. De bevindingen van deze onderzoeken (geluidsonderzoek, milieuvonderzoeken, archeologie, etc.) kunnen eveneens voor dit plan van toepassing worden verklaard. Een en ander staat verder uitgewerkt in de navolgende hoofdstukken

1.2 Leeswijzer

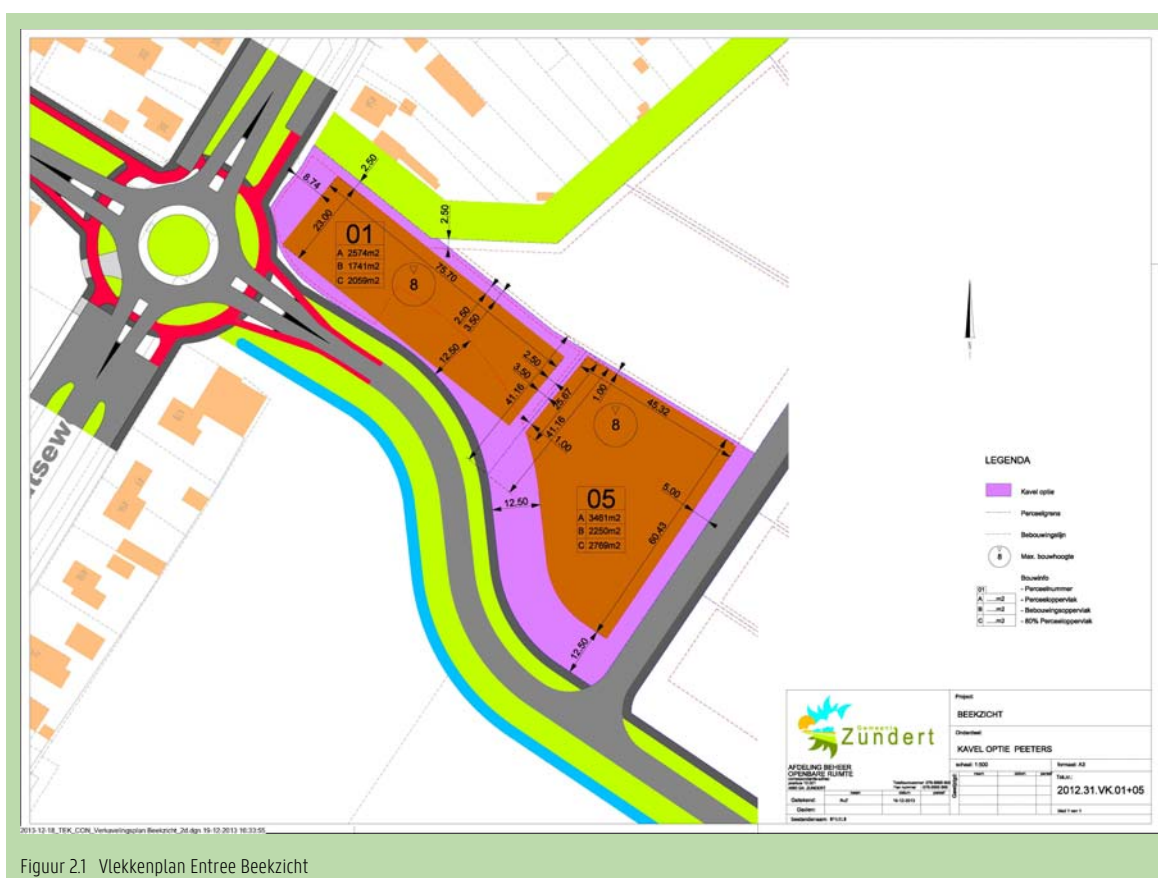
Allereerst wordt ingegaan op de regeling in het vigerende bestemmingsplan en de bijbehorende herziening, waarbij een planologische afweging wordt gemaakt. Vervolgens wordt de procedure toegelicht. In het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de bestemmingsregeling van onderhavige herziening.

hoofdstuk 2 Planologische afweging

2.1 Initiatief

Het initiatief heeft betrekking op de eerste twee kavels bij de entree van het bedrijventerrein Beekzicht. In het voorstel worden twee bouwvolumes ingetekend. Het volume bij de rotonde zal een bedrijfsverzamelgebouw worden bestaande uit een kantoorunits en bedrijfshallen. In totaal heeft het een oppervlakte van ruim 1700 m². Het is een rechthoekig bouwvolume. Het tweede bouwvolume is nog niet concreet uitgewerkt, maar wordt wel in deze herziening meegenomen in verband met gelijkwaardige randvoorwaarden voor beide kavels wat leidt tot een samenhangend beeld voor de entree.

Op de Wernhoutseweg wordt geen directe inrit/uitrit toegestaan. Ontsluiting van de bedrijfsbebouwing is alleen mogelijk via de inrit/uitrit aan de zijde van de gebiedsontsluitingsweg Beekzicht.



Figuur 2.1 Vlekkplan Entree Beekzicht

2.2 Toetsing

2.2.1 De herziening

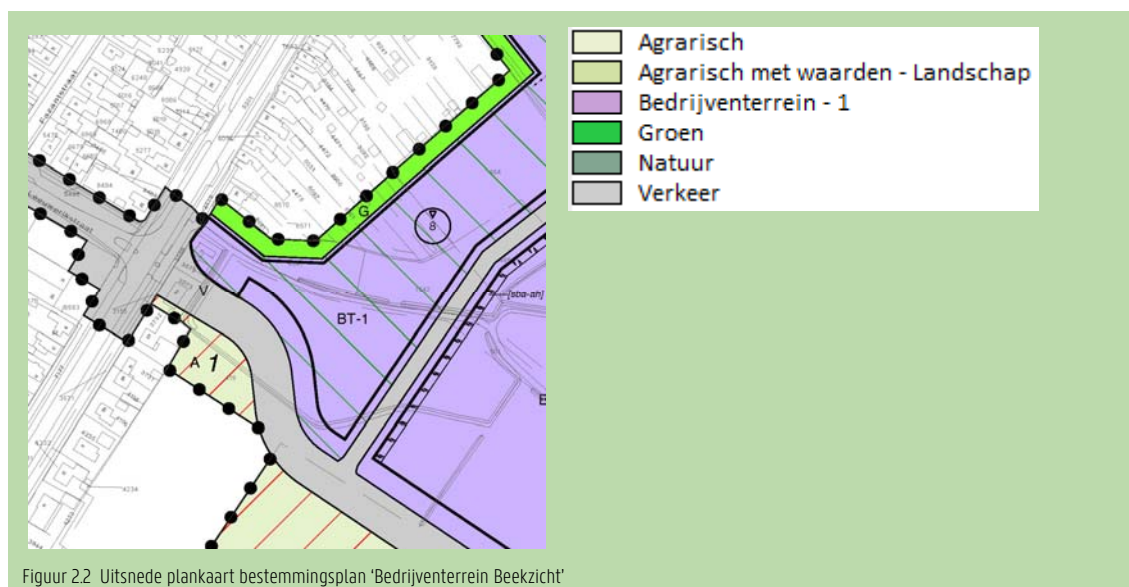
De herziening heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste het wijzigen van het bouwvlak bij de nieuwe entreeweg "Beekzicht" (hierna Beekzicht). Ter plaatse van de rotonde en het eerste deel van de entreeweg is het bouwvlak in het

bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Beekzicht' met opzet tot aan de erfgrans gelegd. Het bedrijventerrein is een zichtlocatie vanaf de Wernhoutseweg en de Molenstraat. De kavel aan het kruispunt van de Wernhoutseweg en de nieuwe weg vormt de entree van het bedrijventerrein. Met het stedenbouwkundig accent op de kruising van de Wernhoutseweg en de nieuwe entreeweg wordt de entreefunctie van het bedrijventerrein gemarkeerd en de ruimtelijke structuur versterkt. In de herziening is het bouwvlak vergroot door het bouwvlak over een grotere lengte gelijk met de erfgrans te trekken.

Als tweede is ter plaatse van de rotonde de bouwhoogte verhoogd van 8 naar 10 meter. Voor het bepalen van de bouwhoogte van het bedrijventerrein is een belangenafweging gemaakt tussen een hogere bouwhoogte in het kader van intensief ruimtegebruik en een passende bouwhoogte in relatie tot de omgeving. Het bedrijventerrein grenzend aan de bestaande woningen aan de Wernhoutseweg en Molenstraat was gekozen voor een lagere bouwhoogte van 8 meter, dit in aansluiting op de bestaande woningen aan het lint die variëren in hoogte van 1 en 2 lagen met kap (ca. 6-9 meter).

De verhoging van de bouwhoogte bevindt zich aan de rotonde op de Wernhoutseweg. Het gewenste accent wordt hiermee nog extra aangezet. De kantoorfunctie die zich aan deze zijde van het pand bevindt is goed als accent vorm te geven.

De overige bouwregeling blijft identiek en is één op één overgenomen uit het moederplan.



Figuur 2.2 Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Beekzicht'

2.2.2 Afweging vanuit de markt

De gemeente werkt graag mee aan dit initiatief omdat startende ondernemers in de gemeente Zundert veelal aanlopen tegen het feit dat de stap van beroep of bedrijf aan huis naar een bedrijventerrein of centrum te groot is. De gemeente wil graag de functies bij elkaar brengen en dit stimuleren, maar kunnen weinig tot geen alternatieven bieden voor deze groep ondernemers. Een bedrijfsverzamelgebouw op bedrijventerrein Beekzicht is een gewenste ontwikkeling omdat het voorziet in de vraag naar kleine bedrijfsruimten.

2.2.3 Gemeentelijk beleid

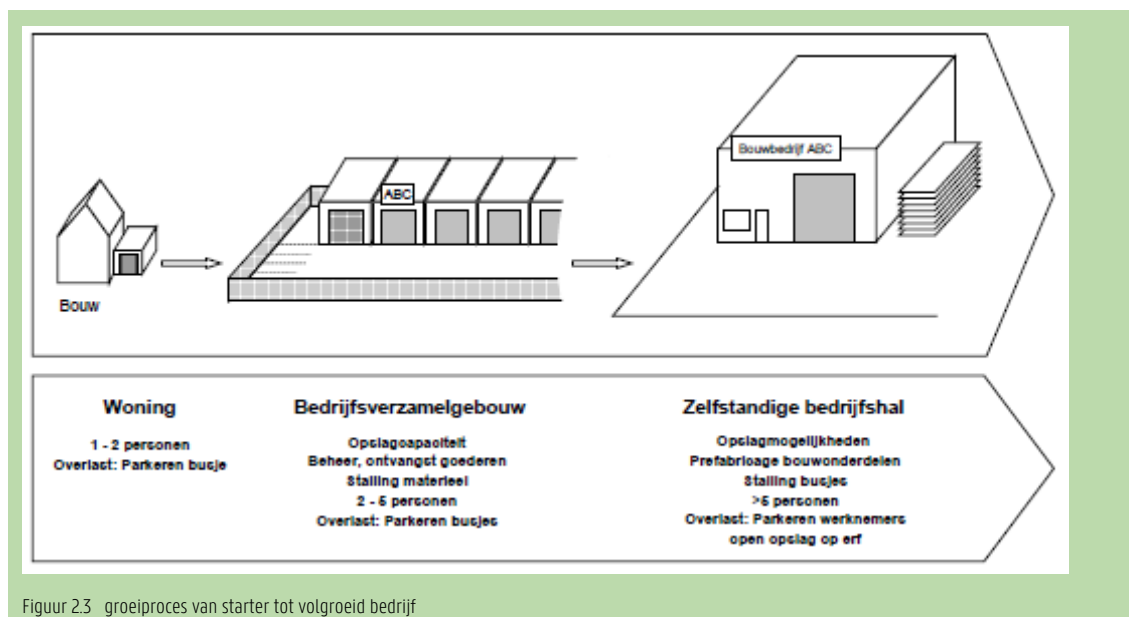
Structuurvisie Zundert

Ten zuidoosten van het bestaande bedrijventerrein Industrieweg wordt 7,7 hectare bruto bedrijventerrein ontwikkeld. Bedrijventerrein Industrieweg en het uitbreidingsgebied gaan tegenwoordig verder onder de naam Beekzicht. De bedrijven ARDO en CLTV kunnen in het nieuwe bestemmingsplan Beekzicht aangrenzend aan hun huidige perceel uitbreiden. Voorts wordt er ruimte ontwikkeld voor de vestiging van kleinschalige en middelgrote bedrijven. De uitbreiding van het terrein is gelegen tussen de beek Aa of Weerijs, de Wernhoutseweg en het bestaande bedrijventerrein aan de noordzijde. Bij de uitbreiding wordt grote zorg besteed aan de landschappelijke inpassing en de functionele invulling van het nieuwe terrein en in algemene zin de duurzame vormgeving van de randen van het toekomstige plangebied. Het initiatief is niet in strijd met de structuurvisie.

Thematische Structuurvisie Bedrijventerreinen Zundert

De gemeente Zundert heeft in verband met de gewenste uitbreiding van haar lokale bedrijventerreinen in juli 2011 de Thematische Structuurvisie Bedrijventerreinen Zundert vastgesteld. In deze structuurvisie wordt gesproken dat, om als gemeente een zo aantrekkelijk mogelijk vestigingsklimaat te kunnen bieden, het noodzakelijk is dat er inzicht bestaat in de verdeling van de totale bedrijvenpopulatie in de drie typen bedrijven. De aard van de bedrijvenpopulatie en de groeidynamiek van de bedrijvigheid in een gemeente is bepalend voor de aard en omvang van de ruimtevraag en de vraag naar vestigingslocaties. Ieder type bedrijf kent een eigen ontwikkelproces en daarmee een specifiek type ruimtevraag.

Ter illustratie is in onderstaande figuur het groeiproces van een starter in de bouwnijverheid visueel weergegeven. De meeste starters beginnen aan huis. Als de zaken goed gaan, het bedrijf groeit er wordt personeel aangetrokken en er ontstaat ruimtegebrek (signaal is parkeerdruk) dan wordt vaak de overstap gemaakt naar zelfstandige bedrijfshuisvesting.



Figuur 2.3 groeiproces van starter tot volgegroeid bedrijf

Ook geeft de Thematische Structuurvisie Bedrijventerreinen aan dat er steeds meer kleine bedrijven zijn binnen de gemeente Zundert. Van de totale bedrijvenpopulatie in Zundert heeft 83% van de bedrijven 5 of minder werknemers.

De structuurvisie constateert dat er een groot aantal bedrijven behoefte heeft aan ruimte die zelf geen ruimte achterlaten (dus bedrijven aan huis). Het merendeel van de vraag ligt tussen de 1.000 – 2.000 m². Het merendeel is op zoek naar een bedrijfshal waarin lichte productiewerkzaamheden kunnen worden verricht, reparaties worden uitgevoerd of opslaan van materiaal.

De gemeente stelt in de visie een aantal hoofdpunten, waarin dit de vijfde is:

Om dynamiek en schuifruimte te creëren stuurt de gemeente op kwaliteitsbehoud van bestaande bedrijventerreinen en zal ze daarnaast voldoende ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De gemeente streeft naar een duurzame en gefaseerde ontwikkeling van haar nieuwe bedrijventerreinen, op basis van een aantal randvoorwaarden, zodat er voor de komende jaren voldoende vestigingsmogelijkheden aan lokale ondernemers kan worden geboden.

De ruimtevraag van lokale ondernemers is grotendeels afkomstig van bedrijven uit de kernen en het buitengebied. De gemeente neemt haar verantwoordelijkheid om de lokale ruimtevraag te faciliteren. Om dit te kunnen doen zal de gemeente enerzijds zelf nieuw bedrijventerrein tot ontwikkeling brengen en anderzijds zal ze de juiste planologische randvoorwaarden scheppen om bedrijventerreinontwikkeling door de markt te laten ontwikkelen.

Voor het bedrijventerrein Beekzicht staat expliciet benoemd dat de gemeente zich inzet voor kwaliteitsverbetering van het bestaande bedrijventerrein, door juridischplanologisch medewerking te verlenen aan initiatieven uit de markt die hieraan bijdragen. De uitbreiding van het bedrijventerrein Beekzicht heeft als doel om een aantal grootschalige bestaande bedrijven te kunnen faciliteren in hun ruimtebehoefte en het faciliteren van een deel van de lokale ruimtebehoefte. Voor de uitbreiding zijn in deze structuurvisie een aantal functionele en ruimtelijke randvoorwaarden gesteld. Voor dit initiatief zijn de volgende drie randvoorwaarden van belang:

- Aan kavels die aan de nieuwe ontsluitingsweg en langs de landschappelijke zone zijn gesitueerd worden hogere eisen aan de beeldkwaliteit gesteld dan in het middengebied.
- In het westelijk deel worden bedrijven geacommodeerd met milieucategorie 2.
- Op het terrein is realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw mogelijk.

Conclusie

De vraag ligt voor een deel bij lokale ondernemers met een beroep aan huis op zoek naar een kleinschalige bedrijfsruimte met mogelijkheden voor lichte productiewerkzaamheden. Het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw op het bedrijventerrein Beekzicht sluit aan bij de Thematische Structuurvisie Bedrijventerreinen Zundert.

De gemeente biedt de juiste planologische randvoorwaarden om ontwikkelingen op de nieuwe bedrijventerreinen door de markt mogelijk te maken.

Nota Economisch Beleid

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

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

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

Zorgen voor voldoende en kwalitatief goed aanbod aan bedrijventerreinen

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

Uit onderzoek van REWIN blijkt dat de bestaande lokale bedrijven (exclusief bedrijven in het agrologistieke cluster) behoefte hebben aan netto 8,6 ha nieuwe bedrijventerreinen, aangevuld met 0,5 ha voor een bedrijfsverzamelgebouw.

De Nota Economisch Beleid onderschrijft dat nieuw uitgeefbaar bedrijventerrein nodig is om aan de vraag te voldoen en de economie in Zundert vitaal te houden. Het beleid van de gemeente is er op gericht om belangrijke en lokale bedrijven binnen de gemeente te behouden en ontwikkelingsruimte te bieden. Er wordt expliciet gesproken over bedrijfsverzamelgebouwen als een eigentijdse vestigingsvorm voor onder andere starters.

In het economisch beleid worden enkele doelstellingen benoemd. De vierde doelstelling 'Ontwikkelen van voldoende nieuwe bedrijventerreinen voor de korte en lange termijn, met de juiste ruimtelijke kwaliteit en voorzien van een goede ontsluiting' luidt als volgt:

De gemeente Zundert heeft de ambitie om de lokale economie een impuls te geven. Daarmee is ook behoefte aan nieuwe bedrijven. Dit betekent dat er faciliteiten moeten zijn voor starters en kleinere bedrijven. De ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw op een bedrijventerrein is hiervoor een voorwaarde. Zonder een dergelijk gebouw loopt de gemeente

het risico dat starters en kleinere bedrijven de gemeente zullen verlaten op het moment dat ze (succesvol blijken en dus) gaan groeien.

Conclusie

De gemeente wil met de nieuwe ontwikkeling van bedrijventerreinen zorgen voor een economische impuls. Hierbij staat het faciliteren van de lokale ondernemer voorop. Een bedrijfsverzamelgebouw biedt hiervoor goede mogelijkheden. Vooral starters en kleine bedrijven kunnen hierin een plek krijgen. Daarbij is een bedrijfsverzamelgebouw een meerwaarde voor een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. Het initiatief sluit aan op het economisch beleid van de gemeente Zundert.

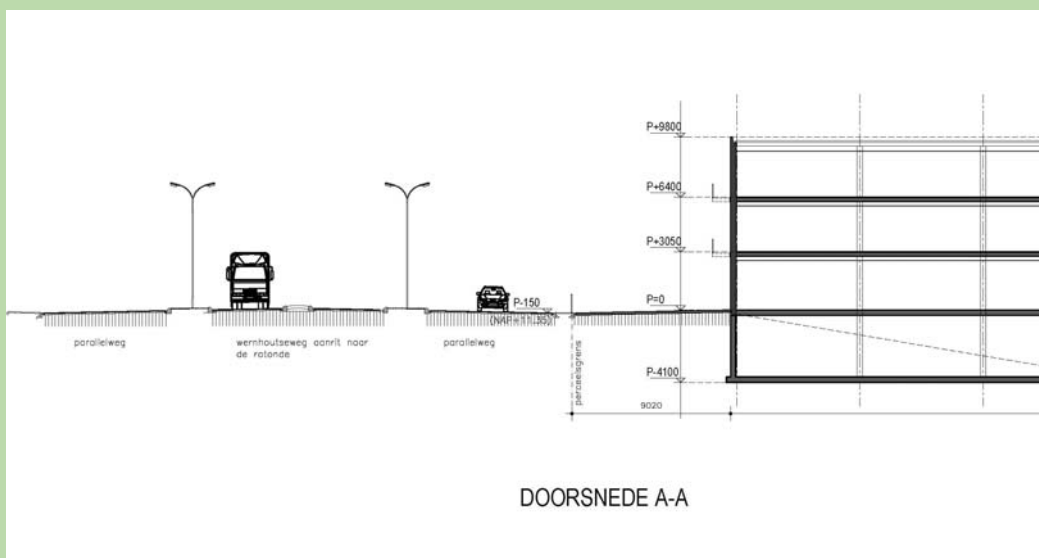
2.2.4 Stedenbouw en beeldkwaliteit

De locatie van de herziening is in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan als accent aangemerkt. Het bedrijventerrein is een zichtlocatie vanaf de Wernhoutseweg en de Molenstraat. De kavel aan het kruispunt van de Wernhoutseweg en de nieuwe ontsluitingsweg vormt de entree van het bedrijventerrein. Met het stedenbouwkundig accent op de kruising van de Wernhoutseweg en de nieuwe ontsluitingsweg wordt de entreefunctie van het bedrijventerrein gemarkeerd en de ruimtelijke structuur versterkt. Ter plaatse van het stedenbouwkundig accent is meer vrijheid gegeven ten opzichte van de rooilijn, dit om de ontwerper meer vrijheid te geven in de architectonische uitwerking. Het bouwvlak ligt hiervoor op de erfgrans.

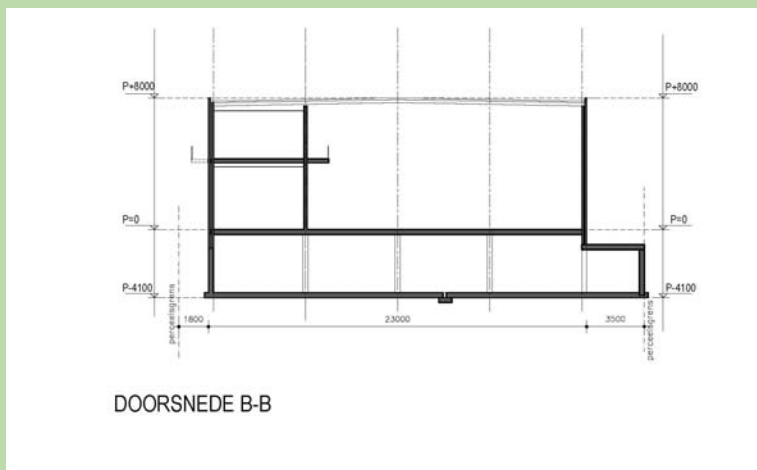
Het initiatief valt in twee kavels uiteen, in een westelijke kavel en een oostelijke kavel. Het initiatief aan de rotonde (westelijk kavel) is groter dan in het bestemmingsplan is aangenomen. De vrijheid die is gegeven aan de rooilijn sluit daarmee niet aan op het initiatief. Het verlengen van het bouwvlak tot op de erfgrans is een kleine aanpassing om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Door het vergroten van het bouwvlak alleen op het westelijk kavel toe te staan, kan nog steeds de entreefunctie van van het bedrijventerrein worden gemaakt. De aanpassing van het bouwvlak is niet in strijd met het beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Beekzicht'.

Voor het bepalen van de bouwhoogte op de locatie is een belangenafweging gemaakt tussen een hogere bouwhoogte in het kader van intensief ruimtegebruik en een passende bouwhoogte in relatie tot de omgeving.

Het bedrijventerrein grenzend aan de bestaande woningen aan de Wernhoutseweg en Molenstraat is gekozen voor een lagere bouwhoogte van 8 meter, dit in aansluiting op de bestaande woningen aan het lint die variëren in hoogte van 1 en 2 lagen met kap (ca. 6-9 meter). Tezamen met de groene bufferzone zorgt dit voor een goede afstemming tussen het woon- en werkmilieu. Het accent is in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Beekzicht' niet extra in bouwhoogte aangezet. De referentiebeelden in het beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Beekzicht' laten dit juist wel zien. Een verhoging van het kantoorgedeelte naar 10 meter ter hoogte van de rotonde past goed bij de gewenste accentvorming. De incidentele verhoging van de bouwhoogte is passend in het lint door de wisselende bouwhoogte van de woningen in het lint en ook aan de overkant van de locatie zijn wat grotere woonvolumes aanwezig. De loods achter het kantoorgedeelte blijft binnen de gestelde 8 meter. Omdat de ontsluitingsweg Beekzicht niet op een eenduidig peil ligt, het niveau van het maaiveld loopt af richting het beekdal van de Aa of Weerij, wordt de bouwhoogte gemeten vanaf het peil van de Wernhoutseweg.



Figuur 2.4 Initiatief bouwplan, Doorsnede A-A vanaf Wernhoutseweg, doorsnede B-B van af Beekzicht



Bij beide aanpassingen van deze herziening moet de aantekening gemaakt worden dat er bijzondere aandacht moet worden besteed aan de architectonische uitstraling, waarbij de hoekpunten een veelzijdige oriëntatie hebben op de omringende openbare ruimte. De kop van het bedrijfsverzamelgebouw aan de rotonde is onderdeel van het lint en vormt het entreegebouw van het bedrijventerrein. Juist omdat het dicht op de straat staat is een zorgvuldige vormgeving cruciaal. Het beeldkwaliteitsplan is hierin leidend.

Positief kan worden ingestemd met de toevoeging van de parkeerkelder onder de bouwvolumes. Door het parkeren en opslag van het maaiveld te halen en daarmee uit het zicht treedt een kwaliteitsverbetering van de situatie op.

2.2.5 Omgevingsaspecten

In het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Beekzicht' zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De herziening heeft geen invloed op de uitgevoerde onderzoeken en deze zijn daarom één op één van toepassing op deze herziening. Voor het ontwikkelingsgebied van onderhavige herziening is een aanvullend

archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in deze paragraaf. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 1.

Archeologisch onderzoek

In opdracht van de gemeente Zundert heeft Transect een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in het plangebied Beekzicht, gelegen ten zuiden van het dorp Zundert (gemeente Zundert). Regio West-Brabant heeft nadien ingestemd met het advies van Transect om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren. Vanuit het gemeentelijk beleid heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachting, hetgeen betekent dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Ook ligt een deel van het plangebied in een archeologisch waardevol gebied (historische kern van Zundert). Om in het plangebied herontwikkeling mogelijk te maken, is een archeologisch vooronderzoek vereist.

Ten behoeven van het onderzoek zijn de volgende onderzoeksvragen met bijbehorende antwoorden opgesteld.

1. Hoe heeft het plangebied oorspronkelijk in het natuurlijk landschap gelegen?

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek heeft het plangebied in een dalvormige laagte gelegen. Er zijn geen afzettingen van een beek in het plangebied aanwezig.

2. Zijn er binnen de bodemopbouw archeologisch relevante bodemniveaus te onderscheiden en hoe diep liggen deze?

Onder in de boringen is kalkloos verspoeld dekzand aanwezig (fluvioperiglaciale afzettingen). Daarbovenop ligt een dunne laag sterk verteerd veen of sterk siltig humeus zand, dat de top van de oorspronkelijke (dal)bodem voorstelt. Daarop ligt een opgebracht pakket humeus zand met sporadisch daarin baksteenresten. Archeologisch-landschappelijk relevante bodemniveaus zijn niet onderscheiden.

3. In hoeverre zijn de archeologisch relevante bodemniveaus nog intact (verstoring, erosie, afdekkend substraat)?

De bodem in het plangebied is gedeeltelijk intact gebleven. Getuige de hoogte van roestvlekken tot in de oorspronkelijke Ah-horizont (of erboven) is sprake van een bekeergrond. Deze is in een groot deel van het plangebied begraven onder een modern ophoogpakket. In het zuidelijk deel lijkt echter sprake van verstoring. Daar is onder een rommelig verstoringsdek zand aanwezig, waarin (nagenoeg) geen sporen van bodemvorming aanwezig zijn. Daar is de bodem tot minimaal 50 cm vanaf de oorspronkelijke top omgewerkt geraakt. Doordat de natuurlijke humeuze deklagen daar zijn verdwenen, zijn daar geen intacte archeologische resten meer in het plangebied te verwachten.

4. Zijn er aanwijzingen dat er ook daadwerkelijk archeologische waarden liggen (archeologische indicatoren) en uit welke periode(-n) dateren deze?

Er zijn tijdens het onderzoek geen aanwijzingen aangetroffen, dat zich in het plangebied archeologische waarden bevinden.

5. Wat is de archeologische verwachting van het plangebied en in hoeverre is deze te differentiëren in laag, middelhoog en hoog?

Op basis van de resultaten van het archeologisch vooronderzoek is de verwachting op de aanwezigheid van resten laag. De landschappelijke natte en lage ligging en het ontbreken van archeologisch waardevolle resten zijn hier debet aan. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat zich behoudenswaardige archeologische sporen of vondsten in het plangebied bevinden. De aanwezigheid van ingegraven sporen van landgebruik (zoals greppels en middeleeuwse wegpatronen) evenals off-site sporen (afvaldumps e.d.) is theoretisch gezien mogelijk. Dergelijke resten zijn echter (nagenoeg) niet op grond van de gehanteerde onderzoeksmethodiek op te sporen. Deze zouden zich theoretisch gezien nog in het plangebied begraven liggen.

Op basis van het vooronderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

- 1) Het plangebied ligt in een (deels) met veen bedekte dalvormige laagte. Binnen deze laagte is het nagenoeg vlak en is bijna geen sprake van reliëfverschillen. De ondergrond bestaat uit fluvioperiglaciale afzettingen (verspoeld dekzand), waarop zich een dunne verteerde veenlaag of een sterk siltige, sterk humeuze zandlaag bevindt. Beide vormen de oorspronkelijke top van de (dal)bodem, die bodemkundig gezien geclassificeerd kan worden als een bekeergrond.
- 2) Getuige de aanwezigheid van verteerd veen, de hoogte van roestvlekken in het bodemprofiel (gley-verschijnselen) en het ontbreken van in- en uitspoelingslagen kan gesteld worden dat het plangebied nat is geweest.
- 3) Er zijn tijdens het onderzoek geen archeologische indicatoren aangetroffen, die wijzen op een vindplaats in het plangebied. Er zijn uitsluitend kleine spikkels baksteen in de in de laagte opgebrachte humeuze grond gevonden. In combinatie met het ontbreken van enige (dateerbare) mestvondsten is dit dek vermoedelijk in één keer aangebracht in de Nieuwe tijd C (1850-1950).

- 4) Concluderend heeft het plangebied een lage verwachting op het aantreffen van archeologische vindplaatsen uit de periode Laat-Paleolithicum–Nieuwe Tijd:
 - a. Vindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum–Mesolithicum zijn naar verwachting niet aanwezig vanwege het ontbreken van een landschapsgradiënt of –reliëf in de pleistocene afzettingen (dekzandkop of opduiking);
 - b. De lage en natte landschappelijke ligging maakt het plangebied minder geschikt voor permanente bewoning. Nederzettingen uit de periode Neolithicum-Late Middeleeuwen zijn naar verwachting niet aanwezig, waarvoor een lage archeologische verwachting geldt.
 - c. Wat betreft de Nieuwe tijd staat in het plangebied op 19e-eeuws kaartmateriaal geen bebouwing. De verwachting dat uit de periode daarvoor wel bebouwing aanwezig is, is laag.
 - d. Vindplaatsen met hoge vondstdichtheid zijn naar verwachting niet aanwezig vanwege de landschappelijke ligging en door het ontbreken van enig vondstmateriaal
- 5) Het is niet volledig uit te sluiten dat zich resten in het plangebied bevinden. De aanwezigheid van vindplaatsen met weinig vondstmateriaal, ingegraven sporen van landgebruik (zoals greppels en middeleeuwse wegpatronen) en off-site vondsten (afvaldumps e.d.) is theoretisch gezien mogelijk. Dergelijke resten zijn echter (nagenoeg) niet op grond van de gehanteerde onderzoeksmethodiek op te sporen. Deze zouden nog in het plangebied begraven kunnen liggen.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek bestaat er in archeologisch opzicht geen bezwaar tegen een voorgenomen ontwikkeling in het plangebied. Bovendien is het advies selectiebesluit positief uit gevallen. Het plangebied mag daarom worden vrijgegeven voor de geplande bouwactiviteiten. De dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' hoeft niet in het bestemmingsplan worden opgenomen, zo stelt Regio Brabant-West na goedkeuring archeologische onderzoek. Er hoeven daarmee ten behoeve van de archeologische monumentenzorg (AMZ) geen aanvullende maatregelen te worden genomen.

Op het moment dat tijdens graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 53 van de Monumentenwet een meldingsplicht deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Zundert).

2.3 Conclusie

Op basis van de planologische afweging, zoals deze heeft plaats gevonden in voorgaande paragraaf, kan worden gesteld dat de beoogde herziening aansluit op de actuele marktbehoefte, het gemeentelijk beleid en stedenbouwkundig goed inpasbaar is. Voorgaande ontwikkeling geeft ook een positieve impuls aan de rest van het plangebied, nu de eerste bouwplannen gestalte gaan krijgen.

hoofdstuk 3 **Uitvoerbaarheid**

3.1 **Economische uitvoerbaarheid**

Bij ontwikkelingen die door middel van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het exploitatieplan is de basis voor het doorberekenen van de verhaalbare kosten die de gemeente maakt om de aangewezen bouwplannen mogelijk te maken. Op basis van art. 6.2.4 Bro worden daartoe onder andere gerekend kosten van onderzoek en planvorming voor de bestemmingsplanherziening. Hiervan kan worden afgeweken indien het verhaal van kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst. (art. 6.12 lid 2 Wro). Met de ontwikkelaar is een grondreserveringsovereenkomst gesloten. De gemeente gaat over tot uitgifte van de grond op het moment dat uitzicht bestaat op een omgevingsvergunning voor bouwen. In de grondreserveringsovereenkomst is het kostenverhaal derhalve anderszins verzekerd.

3.2 **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

3.2.1 **Inspraak en overleg**

De herziening maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Beekzicht'. Het voorontwerp van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Beekzicht' heeft destijds volgens de inspraakverordening van de gemeente Zundert gedurende 6 weken terinzage gelegen. Over het voorontwerp bestemmingsplan is tevens inzake art. 3.1.1 Bro (voor)overleg gevoerd. Aangezien de herziening gaat om een minimale wijziging, verleggen van rooilijn van het bouwvlak en plaatselijk de bouwhoogte verhogen, zal de inspraakprocedure worden overgeslagen. Vooroverleg met het waterschap en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening hebben wel plaats gevonden.

In totaal zijn er drie reacties gekomen op het vooroverleg van het voorontwerp. De Provincie Noord-Brabant, Waterschap de Brabantse Delta, en de Brandweer van de gemeente Zundert hebben hun reactie gegeven. De Provincie geeft aan dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Ook het Waterschap Brabantse Delta bevestigt geen op- of aanmerkingen te hebben op het voorontwerp en geven een positief wateradvies. Tot slot heeft de Brandweer het bestemmingsplan beoordeeld op brandveiligheid. Zij beperken zich tot de enkel de volgende opmerking: "Indien meervoudig gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid een bouwwerk te bouwen op de perceelgrens, dan kan dit leiden tot een aaneenschakeling van bouwwerken. Die aaneenschakeling kan een beperkte mate van bereikbaarheid van en calamiteit in het bouwwerk voor de repressieve dienst tot gevolg hebben". Deze aanmerking wordt meegenomen in de uitwerking van de bouwplannen. Inhoudelijk hebben deze beoordelingen van bovenstaande actoren niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. De volledige voorlegreacties kunnen worden terug gevonden in de bijlage 2.

3.2.2 **Zienswijzen en vaststelling**

Het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Beekzicht Herziening 1" heeft van 6 november 2014 tot en met 17 december 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 twee zienswijzen naar voren gebracht.

In bijlage 3 is de Nota van zienswijzen opgenomen. In hoofdstuk 2 van de nota worden de zienswijzen besproken. Cursief is zienswijze samengevat weergegeven, waarna de gemeentelijk reactie is geformuleerd. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassing van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

Het plan is ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Na vaststelling ligt het vastgestelde plan gedurende 6 weken ter inzage met de mogelijkheid tot het instellen van beroep en/of het aanvragen van voorlopige voorziening bij de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld, is er sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan.

hoofdstuk 4 **Juridische planbeschrijving**

4.1 **Inleiding**

De onderhavige herziening is een herziening van het bouwvlak bij de entree van het bedrijventerrein en het plaatselijk verruimen van de bouwhoogte voor het accent. Voor de herziening zijn de regels behorende bij het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Beekzicht', voor zover relevant, overgenomen.

De herziening bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels samen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

4.2 **Systematiek bestemmingen**

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

4.2.1 **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

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

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

4.2.2 **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

Artikel 3 – Bedrijventerrein – 1

Het plangebied van de herziening is onderdeel van de bestemming Bedrijventerrein – 1. Deze bestemming geldt in de basis voor de in het bedrijventerrein aanwezige bedrijfspercelen met een bedrijf in categorie 2 tot en met 3.1. Op de locatie van de herziening ligt daarbij de gebiedsaanduiding "milieuzone – zone Wet milieubeheer". Dit houdt in dat slechts bedrijven uit milieucategorie 2 zijn toegestaan.

Overeenkomstig de beoogde opzet van het bestemmingsplan zijn binnen deze bestemming meerdere gebruiksvormen toegestaan. Gebouwen mogen slechts binnen het bouwvlak worden gebouwd en een bouwperceel mag tot ten hoogste 80% worden bebouwd. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen in verband met onder andere de veiligheid, de milieusituatie en de woonomgeving. Daarnaast is productiegebonden detailhandel als nevenactiviteit toegestaan.

4.2.3 **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Artikel 4 – Antidubbeltelregel

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

Artikel 5 – Algemene bouwregels

In dit artikel zijn regels opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen.

Artikel 6 – Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 7 – Algemene wijzigingsregels

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

4.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 8 – Overgangsrecht

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

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

Artikel 9 – Slotregel

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