

Toelichting

# Bestemmingsplan

## ‘CLTV Zundert, Molenstraat 155 te Zundert’

---

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Planstatus:         | vastgesteld                        |
| Datum:              | 15-01-2015                         |
| Plan identificatie: | NL.IMRO.0879.BPmolenstraat155-VS01 |

*Schoenmakers*

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a  
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

[www.schoenmakersadvies.nl](http://www.schoenmakersadvies.nl)

## Colofon

**Titel:** Bestemmingsplan  
'CLTV Zundert, Molenstraat 155 te Zundert'

**Opdrachtgever:** CLTV Zundert  
Molenstraat 155  
4881 GD ZUNDERT

**Ontwerp:**

*Schoenmakers*  
Advies Achtmaal BV

*Minnelingsebrugstraat 4a  
4885 KP ACHTMAAL  
Tel: 076-5990340  
Fax: 076-5984675  
[www.schoenmakersarchitectuur.nl](http://www.schoenmakersarchitectuur.nl)*

**Contactpersoon:** L. Schrauwen  
[leny@schoenmakers-ontwerp.nl](mailto:leny@schoenmakers-ontwerp.nl)

**Projectnummer:** 090150

**Rapportnummer** 090150.01

**Datum:** 15 januari 2015

**Status:** vastgesteld

# Toelichting

# Inhoudsopgave

|                    |                                        |           |
|--------------------|----------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding .....</b>                 | <b>6</b>  |
| 1.1                | Aanleiding & doel.....                 | 6         |
| 1.2                | Ligging en begrenzing plangebied.....  | 6         |
| 1.3                | Vigerende bestemmingsplannen .....     | 6         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>De huidige situatie .....</b>       | <b>8</b>  |
| 2.1                | Beschrijving plangebied .....          | 8         |
| 2.2                | Ruimtelijke structuur .....            | 8         |
| 2.3                | Functionele structuur.....             | 8         |
| 2.4                | Verkeer en parkeren .....              | 9         |
| 2.5                | Het plangebied.....                    | 10        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Beleidskader.....</b>               | <b>12</b> |
| 3.1                | Europees- en rijksbeleid.....          | 12        |
| 3.2                | Provinciaal beleid .....               | 13        |
| 3.3                | Gemeentelijk beleid .....              | 17        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Planuitgangspunten .....</b>        | <b>24</b> |
| 4.1                | Nieuwe situatie .....                  | 24        |
| 4.2                | Beeldkwaliteit .....                   | 25        |
| 4.3                | Ontstaansgeschiedenis .....            | 26        |
| 4.4                | Milieu- en overige aspecten.....       | 27        |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Juridische aspecten .....</b>       | <b>35</b> |
| 5.1                | De bestemmingen .....                  | 35        |
| <b>Hoofdstuk 6</b> | <b>Uitvoerbaarheid .....</b>           | <b>37</b> |
| 6.1                | Economische uitvoerbaarheid .....      | 37        |
| 6.2                | Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 37        |

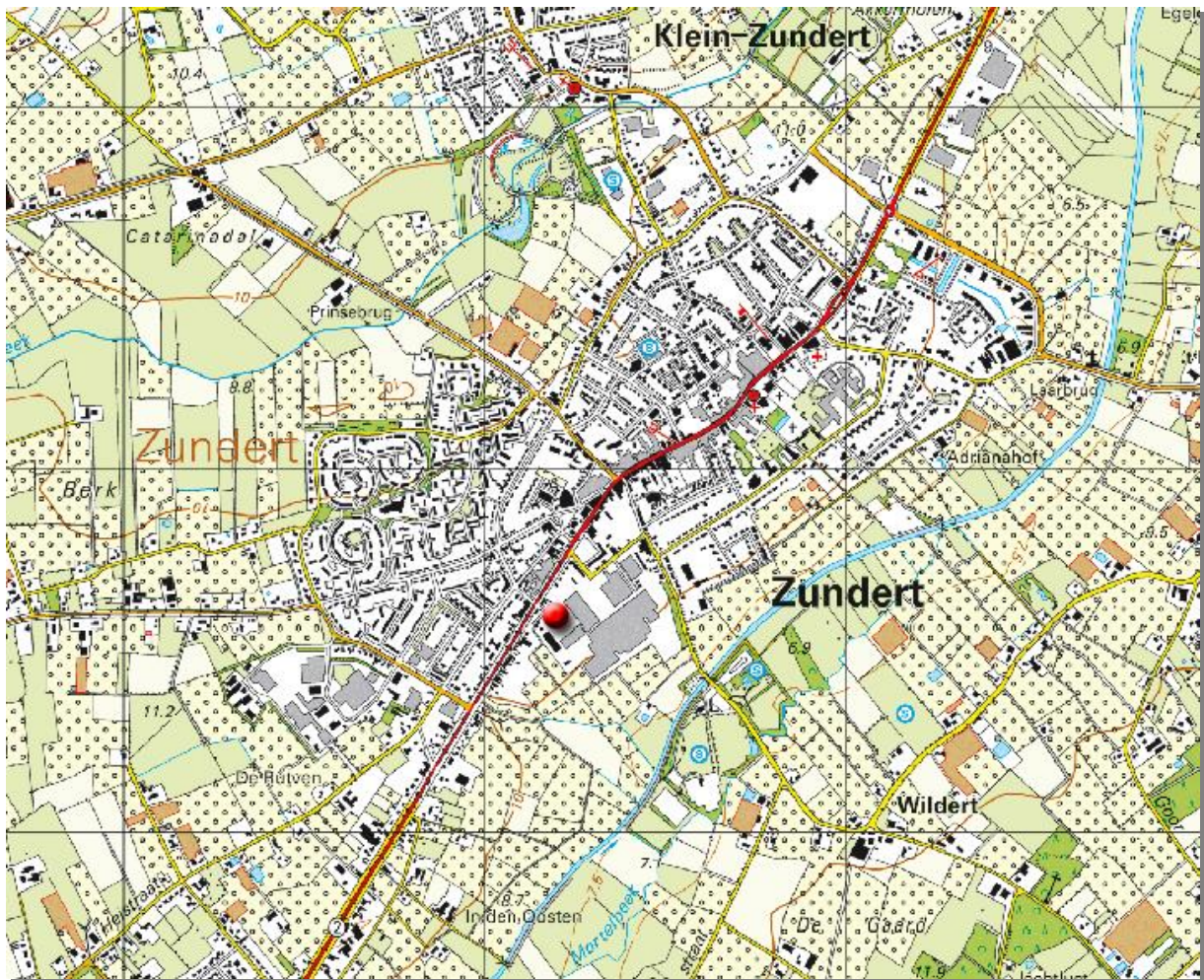
## Bijlagen:

- Grondwaterwinningskaart, ARDO-Zundert, 20 april 2011;
- Directie Ruimtelijke Ontwikkeling & Handhaving - Provincie Noord- Brabant, 18 januari 2013 & 5 april 2013;
- Veiligheidsregio Midden en West-Brabant, 25 januari 2013 & 19 april 2013;
- Waterschap Brabantse Delta, 11 januari 2013 & 11 april 2013;
- Verantwoording groepsrisico externe veiligheid volgens artikel 13 van het Bevi;
- Nota van zienswijzen, gemeente Zundert, 25 november 2014.

## Afzonderlijke bijlage

- Akoestisch onderzoek, Kraaij akoestisch Adviesbureau, 14 november 2014;
- Akoestisch onderzoek, Wematech, 03 juli 2008;
- Notitie maatwerkvoorschrift, Vliex Akoestiek en Lawaaibeheersing, 13 februari 2013;
- Gerechtelijke uitspraak bestemmingsplan Bedrijventerrein Beekzicht, uitspraak 201205111/1/R3.





Figuur 1: topografische kaart met daarop het plangebied, bron: kadaster

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding & doel

De CLTV Zundert heeft het voornemen om de entree van het terrein te veranderen c.q. te verbeteren. In de huidige situatie komt de entree rommelig over, voorheen waren aan de voorzijde woningen op het terrein aanwezig, de woningen zijn in 2012 gesloopt. Verder dient het aspect geluid ten opzichte van de gevoelige objecten in de omgeving zo min mogelijk hinder op te leveren.

Het initiatief is om de entree van het CLTV terrein aan de Molenstraat 155 te herinrichten en daarnaast een geluidsscherm aan te leggen. In de toekomst is het voornemen de ontsluiting voor het CLTV terrein aan de achterzijde te vestigen, hieromtrent kan de voorzijde van het terrein anders worden ingericht, door een wijzigingsgebied op te nemen voor het voorste gedeelte. Het wijzigingsgebied is te wijzigen mits aan gestelde voorwaarden wordt gedaan. De beoogde wijziging bestaat uit het oprichten van woningen.

Het voorgestane initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Woongebieden Zundert. Met een herziening van het bestemmingsplan kan het initiatief mogelijk worden gemaakt. Onderhavig bestemmingsplan dient tevens als goede ruimtelijke onderbouwing om de bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

Op 1 maart 2012 is door de gemeenteraad van de gemeente Zundert het bestemmingsplan Bedrijventerrein Beekzicht vastgesteld. Tegen het vaststellingsbesluit zijn beroepen ingesteld. Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Beekzicht is per 24 mei 2012 inwerking getreden. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 15 mei 2013 uitspraak gedaan in de beroepsprocedure. De afdeling heeft het besluit van de raad van de gemeente voor zover het betrekking heeft op een deel van het bestaande terrein van CLTV vernietigd.

De verandering van de entree van de CLTV ligt voor een gedeelte in het gebied waarop het bestemmingsplan Bedrijventerrein Beekzicht is vernietigd. Het voorgestane gedeelte wordt meegenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit gronden die grenzen aan het CLTV-terrein en het huidige CLTV-terrein. Het plangebied ligt in de kern van Zundert. Zundert maakt onderdeel uit van de gemeente Zundert. De gemeente Zundert is gelegen in de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is kadastraal bekend bij de gemeente Zundert onder de kadastrale gemeente ZDT, sectie K, nummer 4457, 4870 (gedeeltelijk) 8162, 8163, 7868 en 7869. In figuur 1 en 2 wordt het plangebied weergegeven op de topografische kaart en de luchtfoto.

## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied is het bestemmingsplan 'Woongebieden Zundert' en bestemmingsplan 'Bebouwde kom Zundert/Wernhout' van kracht:

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.

Het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Zundert/Wernhout' is vastgesteld op 20 februari 1997 en goedgekeurd op 9 oktober 1997.

## 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 van de onderbouwing wordt het vigerende beleid op Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor de ontwikkeling van het plangebied relevant is. De planontwikkeling wordt in hoofdstuk 4 beschreven, daarnaast worden de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied beschreven. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven. In hoofdstuk 5 komen de juridische aspecten aan bod. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.



**Figuur 2: Luchtfoto met daarop het plangebied aangegeven**



## Hoofdstuk 2 De huidige situatie

### 2.1 Beschrijving plangebied

#### 2.1.1 Algemeen

Naast diverse bedrijven binnen de dorpskernen en in het buitengebied hebben Rijsbergen en Zundert enkele bedrijventerreinen. Hier zijn grote bedrijven geconcentreerd, deels met bedrijfswoningen

De locatie CLTV Zundert is gelegen in een gebied met enkele grote loodsen en fabriekshallen. De bebouwing betreft overwegend gesloten gevelwanden met een platte afdekking. De materialisering bestaat uit industriële gevelbekleding in diverse tinten en baksteen. De grote loodsen bepalen het beeld waarbij nauwelijks (afschermend) groen aanwezig is. Ook in de overgang naar het agrarische landschap is geen groen aanwezig zodat de grootschalige bebouwing vanuit de omgeving de dorpsrand bepaald.

### 2.2 Ruimtelijke structuur

#### 2.2.1 Bebouwingsstructuur

Het terrein van de CLTV Zundert maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Beekzicht. De bebouwing op het bedrijventerrein bestaat momenteel uit drie grote bedrijven, waaronder de CLTV. Het plan is om het bedrijventerrein uit te breiden naar zuidelijke richting. De bebouwing op het bedrijventerrein bestaat uit enkele grote loodsen en fabriekshallen. In figuur 3 is met rood de bebouwing van het bedrijventerrein aangegeven.



Figuur 3: bebouwingsstructuur

### 2.3 Functionele structuur

#### 2.3.1 Wonen

Het CLTV-terrein ligt tegen de kern van Zundert aan. De entree maakt onderdeel uit van lintbebouwing. Verder zijn diverse woonwijken aanwezig. De woningen bestaan veelal uit eengezinswoningen en appartementen. Zie functiekaart, figuur 4.

### 2.3.2 Detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen

In de nabije omgeving van het CLTV-terrein zijn diverse horecagelegenheden gevestigd:

- Cafetaria 't Vrouwke, Molenstraat 204
- Café De Kèrel, Molenstraat 202

De aanwezige detailhandel in de omgeving van het CLTV-terrein:

- Bakkerij Raats, Molenstraat 194
- Keurslager Hendriks, Molenstraat 190,
- B.J. Zundert, Molenstraat 188
- Autobedrijf Joko, Molenstraat 184

De maatschappelijke voorzieningen zijn gecentreerd in de kern van Zundert. Zie functiekaart, figuur 4.

### 2.3.3 (Agrarische) bedrijven

In de omgeving van het CLTV-terrein zijn geen agrarische bedrijven gevestigd. Zie functiekaart, figuur 4.

### 2.3.4 Sport en recreatie

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen sport- en recreatievoorzieningen aanwezig. Zie functiekaart, figuur 4.



Figuur 4: Functiekaart omgeving plangebied CLTV-Terrein

## 2.4 Verkeer en parkeren

### 2.4.1 Verkeersstructuur

Het CLTV-terrein wordt rechtstreeks ontsloten middels één ontsluiting voor vrachtverkeer en één ontsluiting voor autoverkeer via de Molenstraat. De Molenstraat is de structuurdrager van de kern Zundert.



Figuur 5: Hoofdverkeersstructuur

## 2.5 Het plangebied

Het huidige CLTV-terrein bestaat uit bedrijfsgebouwen. Binnen het plangebied betreffende onderhavig bestemmingsplan waren woningen gesitueerd aan de voorzijde, deze zijn reeds gesloopt, het overig gedeelte van het plangebied is in gebruik als tuin.



Figuur 6: Bestaande situatie





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

## 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. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 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.

In het plangebied zijn 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: hoofdwegen 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 wordt 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 archeologisch monumentenzorg (nota belvedere)*

In 1992 heeft Nederland als een van de leden van de Raad voor Europa het verdrag van Malta inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Sinds 2007 is in Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht, die de implementatie van het Verdrag van Malta betekende, geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. Volgens het hoofdstuk "Archeologische monumentenzorg" uit de Monumentenwet is een gemeente verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen (projectbesluiten en beheersverordeningen) rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Dit betekent dat in het bestemmingsplan een dubbelbestemming waarden, archeologie (met eventueel subcategorieën), met daaraan gekoppeld een stelsel van omgevingsvergunningen voor bouwen en voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, zal worden toegevoegd. Zie hiervoor paragraaf 4.3.1.

#### 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 Bestemmingswijziging.

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.

### 3.2 **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 het plangebied.

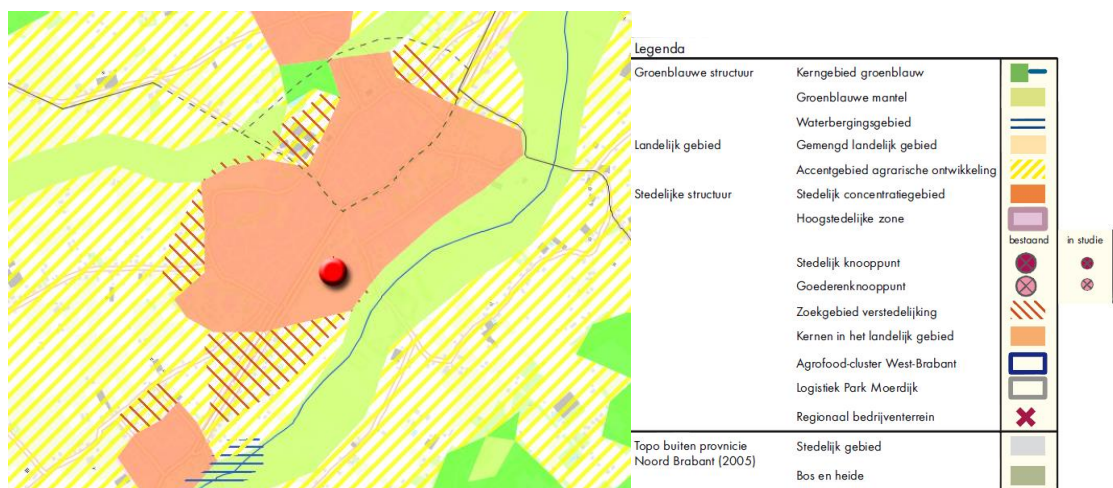
#### 3.2.2 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant*

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



**Figuur 7: Uitsnede kaart behorende bij Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant**

De stedelijke structuur bestaat uit 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 het volgende bereiken in de stedelijke structuur:

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

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 over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

Voor kernen die meer geleidelijk zijn gegroeid en hun dorpse karakter nog hebben behouden vraagt de provincie aandacht voor een goede ruimtelijke inpassing van nieuwe werklocaties in het dorp en het omliggende landschap.

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.

De voorgestane ontwikkeling is gelegen in de stedelijke structuur, kernen in het landelijk gebied, de ontwikkeling past qua aard, schaal en functie in de omgeving. De ontwikkeling past in de beleidslijnen van de SVRO van de provincie Noord-Brabant.

### 3.2.3 Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014 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 zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

In figuur 8 zijn de uitsneden weergegeven van de kaarten behorende bij de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014. Uit deze kaarten blijkt dat het plangebied gelegen is in het bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied en het teeltgebied Zundert.

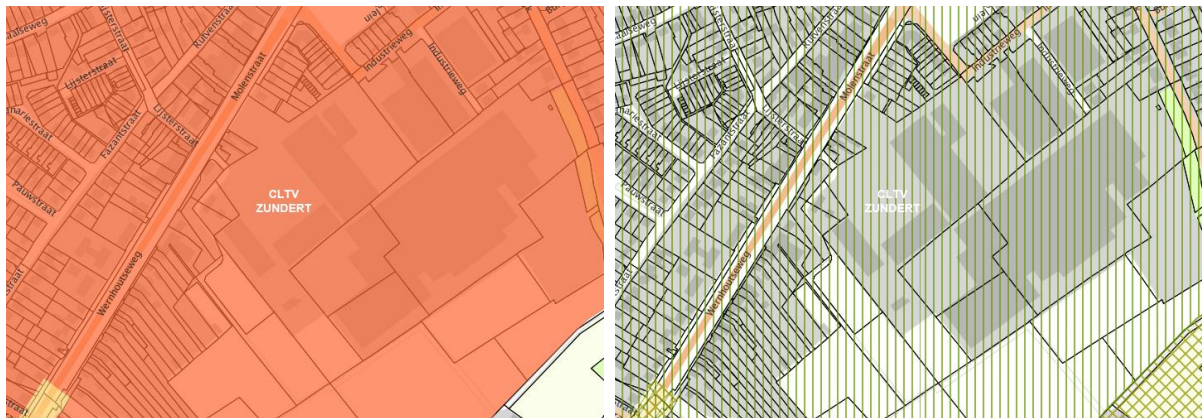
Stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied. In artikel 4.6 worden de regels voor aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties. In een ontwikkeling dat voorziet in een uitbreiding van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt worden nagekomen;
- b. het beoogde netto ruimtebeslag zich verhoudt tot de afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteiten voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
- c. door middel van regels zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd.

Onder harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties wordt verstaan de capaciteit voor aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties waarover een gemeente beschikt, die:

- a. wordt uitgedrukt in het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen en kantorenlocaties;

- b. Is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.



Figuur 8: Uitsneden kaarten behorende bij de Verordening Ruimte 2014, provincie Noord-Brabant

De wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd betreft in het bijzonder:

- de wijze waarop de inrichting van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
- voor zover van toepassing, regels inzake een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag ten behoeve van bedrijven in de verschillende milieucategorieën;
- regels inzake de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
- regels inzake een op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte;
- regels welke beogen oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie, tegen te gaan.

Onder oneigenlijk ruimtegebruik wordt voor wat betreft een middelzwaar en zwaar bedrijventerrein verstaan het gebruik voor:

- Bedrijfswoningen;
- Bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, tenzij deze direct verband houden met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd;
- Andere bedrijven dan bedoeld onder b en behorend tot de milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van een bedrijf gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5000 m<sup>2</sup>.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, tweede lid, Bro) is per 1 oktober 2012 in werking getreden. Met de Ladder wordt duurzaam ruimtegebruik nagestreefd. Bij iedere stedelijke ontwikkeling (zoals bedrijventerreinen, detailhandel of woningbouwlocaties) dient verantwoord te worden dat deze in een actuele regionale vraag voorziet (trede 1). Indien daarvan sprake is, dient op grond van trede 2 beschreven te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Indien niet kan worden voldaan aan trede 2, dient op grond van trede 3 omschreven te worden dat de voorgenomen locatie passend ontsloten is of wordt.

#### *Verantwoording*

Door de beoogde ontwikkeling wordt het bedrijventerrein iets uitgebreid. Op deze uitbreidingsgronden wordt geen bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Er ontstaan dus geen extra bebouwingsmogelijkheden. Derhalve kan er geen extra bedrijf worden toegevoegd aan het bestaande bedrijventerrein. De ontwikkeling omvat het herinrichten van de entree van het CLTV-terrein en het aanleggen van een geluidscherm. In het voorgaande vigerende bestemmingsplan "Bebouwde kom Zundert/Wernhout" was het overgrote deel van de bedrijfsgronden al als zodanig bestemd.



Er is weliswaar sprake van een ontwikkeling van stedelijke aard in de dorpskern, maar deze is te kleinschalig om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i, Bro. Op basis van de expliciete onderzoek verplichting ex artikel 3.1.6, tweede lid, Bro worden toch de drie treden van de Ladder doorlopen.

- Trede 1: Is er een regionale behoefte?

Ja, de CLTV is een regionaal en een vrij uniek bedrijf in zijn bedrijfsvoering. De geringe uitbreiding zal niet ten nadele zijn van andere bedrijven, aangezien er geen bebouwingsmogelijkheden aanwezig zijn voor het toevoegen van een extra bedrijf.

- Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Ja, de regionale behoefte is voor de CLTV op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied. Immers de gronden van CLTV liggen in het bestaand stedelijk gebied.

- Trede 3: n.v.t.

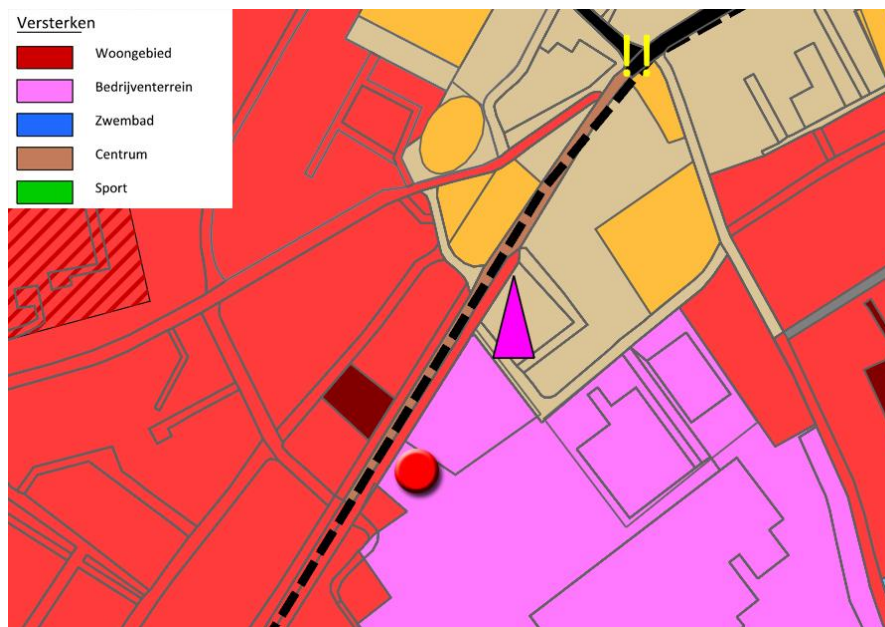
Op het plangebied is een wro-wijzigingsgebied opgenomen, deze omvat de bouw van maximaal 3 woningen. Deze past binnen de provinciale verordening, aangezien de betreffende gronden het in het bestaand stedelijk gebied ligt, tevens hebben op deze locatie altijd 3 woningen gestaan.

De beoogde planontwikkeling past binnen de beleidslijnen van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie 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. Uit figuur 9 blijkt dat een gedeelte van het plangebied gelegen is in versterken – bedrijventerrein en een klein gedeelte is gelegen in woongebied.



Figuur 9: uitsnede structuurkaart kern Zundert 2025

#### Bedrijventerreinen

De gemeente Zundert heeft ambities geformuleerd op economische terrein. In de Nota Economisch Beleid staat onder meer aangegeven dat de gemeente wil zorgen voor voldoende en kwalitatief goed

aanbod aan bedrijventerrein, hetgeen ook betekent zorgvuldig omgaan met de ruimte op bestaande bedrijventerreinen.

De Thematische Structuurvisie Bedrijventerreinen (TSB) leidt tot prioritering en fasering van de beoogde bedrijfsterreinuitbreidingen en geeft definitieve keuzen in de invulling van functies van de verschillende werklocaties voor de toekomst.

De Industrieweg is het oudste bedrijventerrein, gelegen ten zuidwesten van de kern Zundert, in de richting van Wernhout. Ook hier is de ontsluiting niet optimaal en het terrein is verouderd. Momenteel vindt een uitbreiding van dit bedrijventerrein plaats onder de naam Beekzicht. Het aanleggen van de randweg kan voor zowel Beekzicht als voor De Ambachten een oplossing bieden om het verkeer beter te kunnen ontsluiten en de Molenstraat te ontlasten.

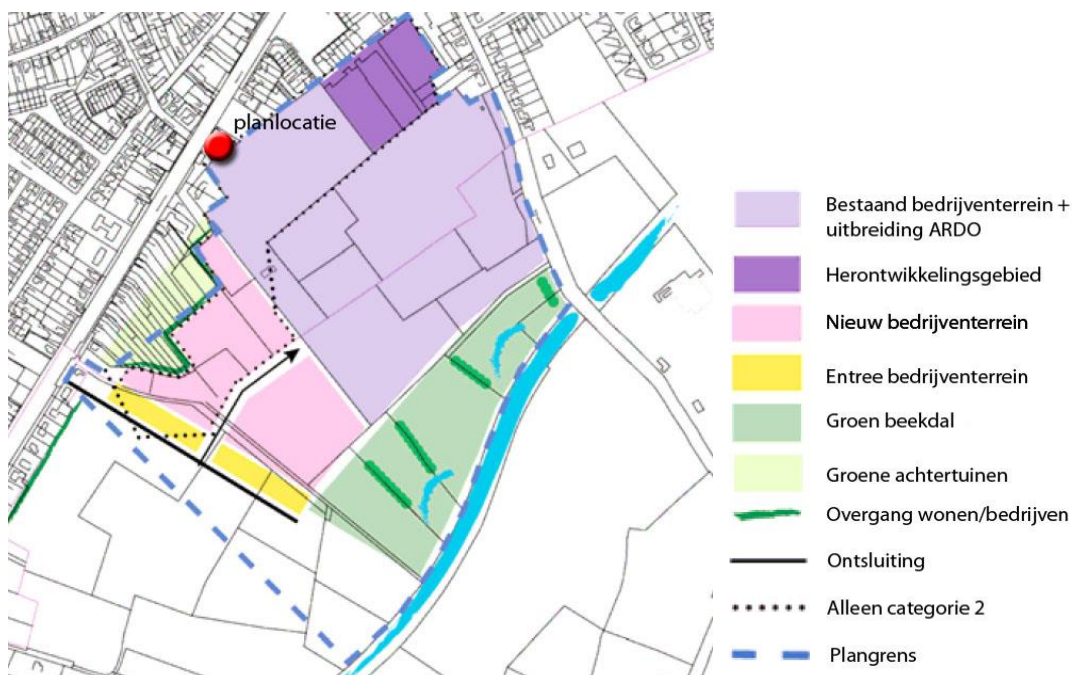
Ten zuidoosten van het bestaande bedrijventerrein Industrieweg wordt 7,7 hectare bruto bedrijventerrein ontwikkeld. Bedrijventerrein Industrieweg en het uitbreidingsgebied gaan tegenwoordig verder onder de naam Beekzicht. De bedrijven ARDO en CLTV kunnen in het nieuwe bestemmingsplan Beekzicht aangrenzend 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 Weerij, 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 toekomstig plangebied.

Het plangebied ligt in de aanduiding bedrijventerrein, de beoogde ontwikkeling past binnen de structuurvisie Zundert 2025. Een klein gedeelte van het plangebied ligt in de aanduiding woongebied, de percelen en de woningen op de percelen zijn in eigendom van de CLTV, door de beoogde ontwikkeling wordt een kleinschalig gedeelte betrokken bij het CLTV-terrein. Dit betreft een minimale afwijking van de structuurvisie.

### 3.3.2 *Zundert, Structuurvisie bedrijventerrein Industrieweg*

Op 24 september 2009 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Industrieweg 1/ Zuid vastgesteld. Ten behoeve van deze Structuurvisie is onderzocht wat de marktvraag naar bedrijfspanden is en wat de gebiedskenmerken zijn. Op basis hiervan is een visie geformuleerd. Uit deze visie blijkt dat het wenselijk is het bestaande bedrijventerrein Industrieweg uit te breiden.

Op figuur 10 is de structuurkaart weergegeven met daarom de bestaande en nieuwe situatie. Het plangebied valt niet onder de structuurvisie Bedrijventerrein Industrieweg.



**Figuur 10: structuurkaart bedrijventerrein Industrieweg (huidig en uitbreiding)**

### 3.3.3 Thematische Structuurvisie Bedrijventerrein

In de Thematische Structuurvisie Bedrijventerreinen (TSB) legt de gemeente Zundert de kaders vast voor het ruimtelijke beleid van de bedrijventerreinen in de gemeente. In de TSB wordt verantwoord op welke wijze de gemeente in de toekomst haar lokale ondernemers wil faciliteren in hun ondernemerschap.

In de afgelopen jaren heeft de gemeente hier al de nodige inspanningen voor verricht. In 2009 is er voor bedrijventerrein Beekzicht een structuurvisie (structuurvisie bedrijventerrein Industrieweg) opgesteld en daarna vertaald in een bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitplan.

#### **Bedrijventerrein Industrieweg**

##### *Historie en ligging*

Bedrijventerrein Industrieweg is het oudste bedrijventerreinen van de gemeente Zundert en heeft een omvang van 6,5 hectare bruto. Het bedrijventerrein is gelegen aan de zuidkant van de kern van Zundert. Aan zowel de noord- als de westkant ligt het terrein ingeklemd tussen de woonbebouwing. Aan de oost- en zuidkant van het terrein is agrarische grond gelegen. De toekomstige uitbreiding van het terrein dient in zuidoostelijke richting vorm te krijgen. De huidige ontsluiting van het bestaande terrein vindt hoofdzakelijk plaats via de Molenstraat en de Wilderstedijk.

##### *Functionele kenmerken*

Op het terrein zijn een tweetal grote bedrijven (ARDO, CLTV) en een aantal kleinere bedrijven gevestigd (o.a. kleinschalige bedrijvigheid aan huis, kantoorhoudende bedrijvigheid, productie gerelateerde bedrijvigheid en distributie). Tot voor een jaar geleden was er ook een distributiecentrum van Dirk van den Broek op het terrein gevestigd. Dit pand staat op dit moment te koop. De meerderheid van het bedrijfsomroerend bestaat uit loodsen en/of productiehallen. Hiermee is grootschalige bedrijfsomroerend goed beeldbepalend voor het huidige bedrijventerrein.

Zowel ARDO als CLTV hebben een omvang van meer dan > 5.000 m<sup>2</sup>. Met name de grootschaligere bedrijven zorgen ervoor dat het terrein een belangrijke werkgelegenheidsfunctie in de gemeente vervult.

*Ruimtegebruik*

De gevestigde bedrijven op bedrijventerrein Industrieweg hebben intensief bebouwde of benutte kavels. Met name de grotere bedrijven hebben ruimtebehoefte. Concentratie en uitbreiding van activiteiten bij deze bedrijven vragen om meer ruimte. Het faciliteren van deze ruimtebehoefte is gewaarborgd in de structuurvisie Industrieweg. De kleinere bedrijven op het bedrijventerrein Industrieweg geven aan geen uitbreidingsbehoefte te hebben, of de ruimtebehoefte kan op het huidige perceel gefaciliteerd worden. Deze bedrijven zijn van een dusdanig kleinschalige omvang dat de huidige activiteiten niet tot overlast bij de omgeving leiden. De vestiging van deze bedrijven op de huidige plek zal in de toekomst niet voor problemen gaan zorgen.

3.3.4 *Welstandsnota 2014, gemeente Zundert*

In de gemeentelijke welstandsnota zijn beleidsregels opgenomen betreffende de welstandscriteria. Daarbij gaat het om algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte ontwikkelingskaders, specifieke objectgerichte welstandscriteria en sneltoetscriteria. De welstandscriteria hebben betrekking op de plaatsing van woningen/aanbouwen/bijgebouwen, de vorm en maatvoering en ten slotte op de architectuurtypering, kleurstelling en het materiaalgebruik.

Afhankelijk van de grootte en de plaatsing van het bouwwerk zijn er verschillende soorten welstandscriteria voor verschillende soorten bouwwerken van toepassing.

Het plangebied maakt deel uit van de historische lintbebouwing (gebied 1). Het overige terrein van de CLTV valt onder het beeldkwaliteitplan Beekzicht.

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Het is van belang de veelal karakteristieke lintbebouwing in al haar diversiteit te behouden. Behoud van het gedifferentieerde gevelbeeld, met gesloten bebouwing in de rooilijn aan straat, verdient met name in het centrum extra aandacht. In de Molenstraat is het van belang zorgvuldig om te gaan met het toepassen van reclame-uitingen en luifels.

Welstandsniveau

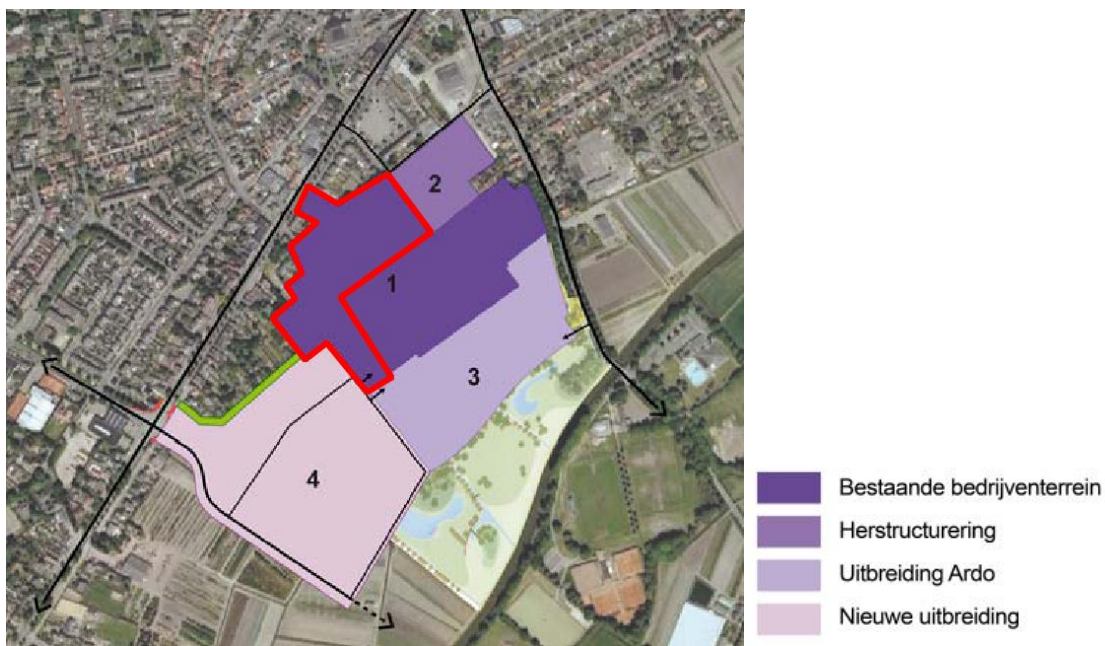
Voor het gebied geldt een welstandsniveau 2.

| Niveau 2       | beoordelingsaspecten            |                            | Toetsingscriteria |
|----------------|---------------------------------|----------------------------|-------------------|
| hoofdaspecten  | type bebouwing                  | lintbebouwing              | Streng            |
|                | plaatsing / situering           | Geclusterd in een rooilijn | Streng            |
|                | massaopbouw                     | 1 en 2 bouwlagen met kap   | Streng            |
|                | gevelopbouw                     | Verticaal                  | Streng            |
|                | materiaalgebruik (hoofdvlakken) | Baksteen, dakpannen        | Kritisch          |
|                | kleurgebruik (hoofdvlakken)     | Gevarieerd                 | kritisch          |
| deelaspecten   | samenvatting massa              | enkelvoudig                | Kritisch          |
|                | gevelindeling                   | traditioneel               | Kritisch          |
|                | plasticiteit van de gevel       | Gevarieerd                 | Kritisch          |
| detailaspecten | materiaalgebruik (onderdelen)   | Baksteen, dakpannen        | Licht             |
|                | kleurgebruik (onderdelen)       | Gevarieerd                 | Licht             |
|                | detaillering                    | uitgebreid                 | kritisch          |

3.3.5 *Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Beekzicht*

In het beeldkwaliteitplan Beekzicht wordt onderscheid gemaakt tussen 4 deelgebieden; bestaand bedrijventerrein, herstructurering, uitbreiding Ardo B.V. en nieuwe uitbreiding. Het plangebied valt onder het bestaand bedrijventerrein. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in de welstandsnota 2012 van de gemeente Zundert.

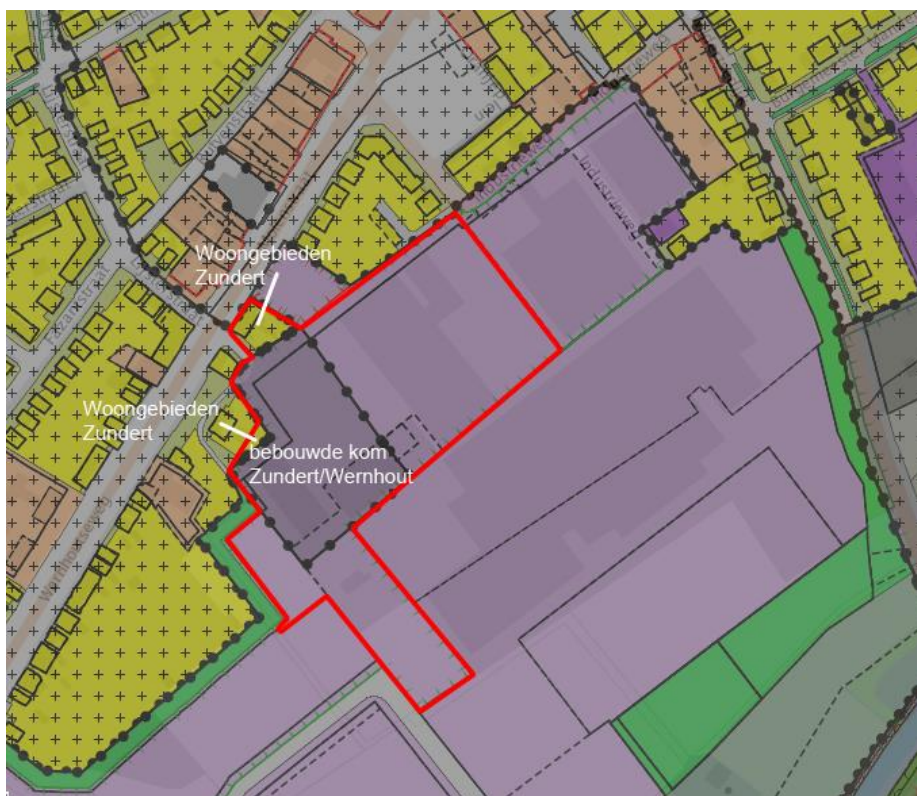




Figuur 11: Overzicht deelgebieden, Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Beekzicht

### 3.3.6 Bestemmingsplan Woongebieden Zundert en Bestemmingsplan Bebouwde kom Zundert/Wernhout

Het bestemmingsplan Woongebieden Zundert en bestemmingsplan Bebouwde kom Zundert/Wernhout is van kracht op het plangebied. Het gedeelte, die gelegen zijn in het bestemmingsplan Woongebieden Zundert is bestemd als 'Wonen' met de bouwaanduiding 'aaneengebouwd', de bestemming 'Tuin' en met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het gedeelte waar het bestemmingsplan Bedrijventerrein beekzicht niet van kracht is geworden geldt het bestemmingsplan Bebouwde kom Zundert/Wernhout. Dit gedeelte heeft de bestemming 'bedrijf'.



Figuur 12: Uitsnede Bestemmingsplankaart, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)



### 3.3.7 Bestemmingsplan Bedrijventerrein Beekzicht

Voor een gedeelte van het CLTV-terrein is het bestemmingsplan Bedrijventerrein vernietigd door een gerechtelijke uitspraak. Als afzonderlijke bijlage is de gerechtelijke uitspraak toegevoegd. Het gebied waar het bestemmingsplan is vernietigd is meegenomen in onderhavig bestemmingsplan.



**Figuur 13: kaart behorende bij gerechtelijke uitspraak 201205111/1/R3**

De gerechtelijke uitspraak omvat in het kort:

[appellant sub 1] stelt dat niet gebleken is dat akoestisch onderzoek is verricht naar industrielawaai. Voor zover de raad de geluidhinder denkt te kunnen verminderen met een geluidscherm is volgens [appellant sub 1] niet duidelijk waar dit geluidscherm wordt geplaatst en in hoeverre de geluidhinder hierdoor afneemt. Daarnaast wenst [appellant sub 1] dat tussen haar woning en het plangebied een groene buffer wordt aangelegd, net zoals elders aan de westkant van het plangebied, om haar perceel af te schermen van het bedrijventerrein.

Verder voorziet het plan op de gronden met de aanduiding 'geluidscherm' achter de woning van [appellant sub 1] in een geluidscherm. Bij besluit van 24 februari 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders van Zundert maatwerkvoorschriften als bedoeld in artikel 2.20 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer vastgesteld. Een van deze voorschriften betreft het oprichten van een geluidscherm van 3 m hoog.

[appellant sub 1] heeft niet aannemelijk gemaakt dat een geluidscherm geen geschikt middel is om de geluidhinder afkomstig van het bedrijventerrein en het zicht hierop te beperken. De raad hoefde in redelijkheid dan ook geen aanleiding te zien om te voorzien in een groene buffer tussen het perceel van [appellant sub 1] en het bedrijventerrein.

Over de situering van het geluidscherm overweegt de Afdeling dat het plan het mogelijk maakt om dit scherm binnen het plandeel met de bestemming 'Bedrijventerrein-1' neer te zetten tegen het perceel van [appellant sub 1] aan. De gronden met de aanduiding "geluidscherm" liggen buiten het bouwvlak, zodat op deze gronden op grond van de planregeling geen gebouwen of opslag zijn toegestaan. De mogelijkheden om hier bedrijfsactiviteiten te verrichten zijn beperkt. Bovendien ligt in de bestaande

situatie op deze strook grond een pad waarop een erfdienstbaarheid voor omwonenden rust. Niet gebleken is dat de raad het belang van [appellant sub 1] op dit punt heeft meegewogen en heeft gezien of een voor [appellant sub 1] minder bezwarende locatie voor het geluidsschermbaan mogelijk was dan direct tegen haar perceel aan, waarbij het zicht vanuit de woning en tuin van [appellant sub 1] minder wordt beperkt als gevolg van dit scherm.

Het betoog van [appellant sub 1] over de plaats van het beoogde geluidsschermbaan slaagt. De overige betogen falen.

In figuur 13 is de kaart met daarop het gebied wat vernietigd wordt door de gerechtelijke uitspraak.

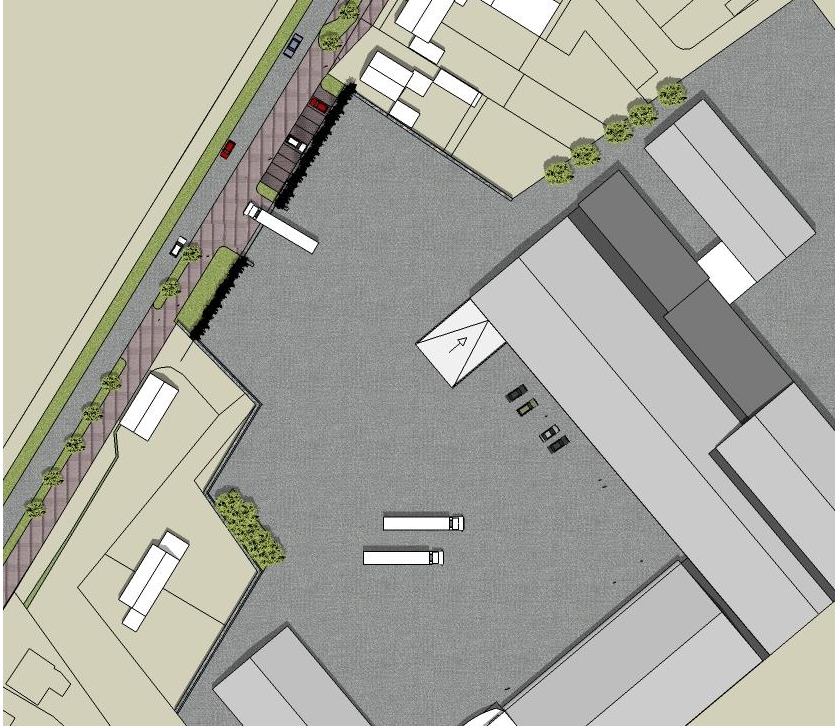
In het onderhavige bestemmingsplan wordt het vernietigende gedeelte meegenomen. Het geluidsschermbaan wordt opgenomen met een functieaanduiding, waar het scherm ook daadwerkelijk wordt geplaatst. In paragraaf 4.4.1 komt het aspect geluid aan bod, waar verder ingegaan wordt op de positionering van het geluidsschermbaan.

Overigens wordt een groot gedeelte, wat in bestemmingsplan Beekzicht valt van het terrein van de CLTV meegenomen, aangezien de functieaanduiding 'maximaal oppervlakte kantoor' over een groter gedeelte van het terrein ligt, dan het vernietigde gedeelte.

## Hoofdstuk 4 Planuitgangspunten

### 4.1 Nieuwe situatie

#### 4.1.1 Ruimtelijke structuur



**Figuur 14: nieuwe situatie**

Er wordt langs het terrein ter hoogte van de woningen aan de Wernhoutseweg een geluidsscherm gesitueerd. De entree is ongeveer in het midden van het terrein gesitueerd en sluit aan op de parallelweg van de Molenstraat.

De ter plaatste van de aanwezige groenstructuur op de Molenstraat dient aangepast te worden aan de nieuwe entree van het terrein, evenals de verkeersstructuur c.q. infrastructuur.

#### 4.1.2 Functionele structuur

Het CLTV-terrein krijgt de bestemming 'Bedrijventerrein-1' met hierin een gedeelte de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied'. Met de wijzigingsbevoegdheid wordt de mogelijkheid open gehouden om op dit gedeelte van het CLTV-terrein maximaal drie woningen te kunnen oprichten. Op de locatie waren eerder drie woningen aanwezig, welke onlangs zijn gesloopt. De haalbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid is als volgt aangetoond.

- Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen dient een afstand van minimaal 30 meter te worden gehandhaafd vanaf de perceelgrens van de bouwen woningen. Het bedrijventerrein biedt voldoende ruimte om dit te bewerkstelligen. Wel dient de inrichting van het terrein hierop te worden afgestemd. Het stedenbouwkundig plan zal hiermee rekening moeten houden.
- CLTV-Zundert is financieel draagkrachtig genoeg om de ontwikkeling uit te kunnen voeren.
- Parkeren moet op eigen terrein plaatsen vinden. Het stedenbouwkundig plan zal hiermee rekening moeten houden.
- De gronden van de wijzigingsbevoegdheid biedt voldoende ruimte om drie woningen te kunnen realiseren.

- In de verantwoording van het groepsrisico zijn de drie woningen al meegenomen en de verantwoording is positief bevonden door de brandweer. Wel dient aandacht te worden aan de doorgangsbreedte van de ontvluchtingsmogelijkheid richting de Molenstraat. Het stedenbouwkundig plan zal hiermee rekening moeten houden.

#### 4.2 Beeldkwaliteit

De gemeente acht zich mede verantwoordelijk voor de zorg voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Aandacht voor beeldkwaliteit wordt dan ook bij de uitwerking van dit plan van wezenlijk belang geacht. In algemene termen betreft de beeldkwaliteit alle aspecten, welke van invloed zijn op de voorstelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving. De eisen aan de beeldkwaliteit dienen als kader voor de welstandstoets.



Figuur 15: Sfeerimpressies herinrichting entree CLTV



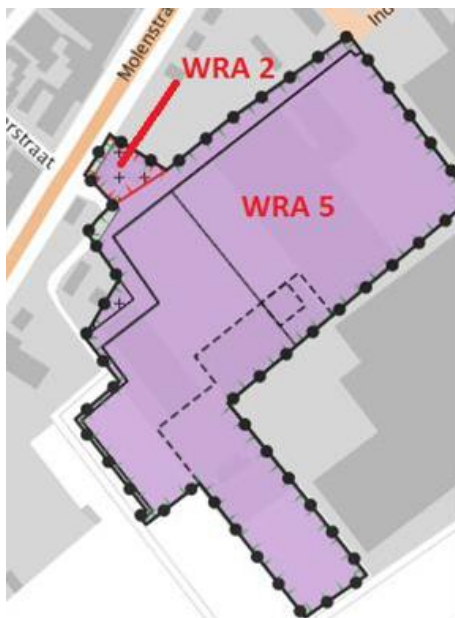
### 4.3 Ontstaansgeschiedenis

#### 4.3.1 Archeologie

Het huidige Zundert stond in de Middeleeuwen bekend als Groot Zundert of Zundert Hertog. Het dorp ontstond aan de zuidzijde van de Kleine Beek, oorspronkelijk als uitbreiding van Klein Zundert. Dankzij de gunstige ligging en politieke verwikkelingen (de nederzetting diende mogelijk ter versterking van de positie van de hertog) groeide de kern uit tot een zelfstandige nederzetting met een eigen kerk (de St. Trudo, vermoedelijk gesticht tussen 1233-1278). De oudste vermelding van Zundert Hertog dateert uit 1300, maar het is goed mogelijk dat het dorp al in de 13e eeuw ontstond. In de 16e eeuw leefde men voornamelijk van de handel, er woonden veel leerlooiers en wol- en lakenwevers. In 1554 maakte een grote brand een einde aan deze ontwikkeling, verdere onlusten en oorlogen belemmerden het herstel van de handel. Groot Zundert beleefde een gouden tijd in de 19e eeuw, na de aanleg van de Heerbaan tussen Antwerpen en Breda (in 1890) en kan gekarakteriseerd worden als verkeersdorp (met een lineaire bebouwing georiënteerd op de weg(en)).

In het landelijk beleid 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 o.a. de Monumentenwet 1988 is dit in Nederland van kracht geworden.

In de wet is vastgelegd dat gemeenten bij (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen rekening dienen te houden met niet alleen de bekende maar ook met te verwachten archeologische resten. Om aanwezige en de te verwachten archeologische waarden inzichtelijk te maken is door de gemeente Zundert een archeologische beleidskaart opgesteld. Deze kaart vormt de vertaling van het beleid dat de gemeente hanteert in het kader van de archeologische monumentenzorg.



**Figuur 16: Overzicht beleidscategorieën**

Het plangebied ligt in de beleidscategorie: Archeologie waardevol gebied 5: verwachtingswaarde archeologie middelhoog en in de categorie Archeologisch waardevol gebied 2: Waarde archeologie hoog. De ontheffingscriteria voor de eerste categorie zijn hiervoor vermeld (5000 m<sup>2</sup> en 50 cm –Mv) en voor de tweede categorie geldt een onderzoeksplicht bij bodemverstoringen die groter zijn dan 100 m<sup>2</sup> en die dieper gaan dan 40 cm –Mv.



Op de verbeelding is op de gronden waar de beleidscategorie: Archeologie waardevol gebied 5 van toepassing is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' niet opgenomen. De oppervlakte van het plangebied is kleiner dan de vrijstellingsgrens voor archeologie. Daarnaast is hier geen sprake (meer) van intacte archeologische resten omdat hier grote gebouwen hebben gestaan.

#### 4.3.2 Cultuurhistorie

In de omgeving van het CLTV-terrein zijn objecten van overige bouwkunst aanwezig. De beoogde ontwikkeling belemmert de objecten niet, gezien de ruime afstand.

#### 4.4 Milieu- en overige aspecten

Bij het ontwikkelen van nieuwe ruimtelijke plannen is het belangrijk rekening te houden met aanwezige geluidsbronnen en de mogelijke risico's, hinder of overlast daarvan voor mensen. Het inventariseren en inzichtelijk maken van risico's valt onder de zorgplicht. De beoordeling van geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Bij de besluitvorming dient overeenkomstig het begrip: "Goede Ruimtelijke ordening", door het bevoegd gezag te worden gemotiveerd hoe met de geïnventariseerde parameters en risico's wordt omgegaan. Ook in het kader van geluid moeten alle bestaande en toekomstige geluidsbronnen zijn geïnventariseerd. Stemgeluid is eveneens een potentiële risicobron die in de motivatie moet worden betrokken. Mits er sprake is van een goed en verantwoord woon-, werk- en leefklimaat, kan er medewerking worden verleend aan de nieuwe ruimtelijke plannen.

##### 4.4.1 Geluid

###### **Wet geluidhinder**

Ingevolge van de Wet geluidhinder (Wgh) worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen (ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, onderwijsgebouwen, e.d.);
- geluidsgevoelige terreinen.

Deze bescherming geldt als het gebruik van de betreffende objecten is toegestaan op grond van een bestemmingsplan, de beheersverordening, overgangsrecht of omgevingsvergunning.

Een "geluidsgevoelig terrein" wordt conform art. 1 Wgh aangewezen in het Besluit geluidhinder (Bgh). Als "geluidsgevoelig terrein" zijn in art. 1.2 Bgh aangewezen: woonwagendplaatsen; bestemde ligplaatsen voor woonschepen.

Bij een wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden voldaan aan de Wgh. Daarnaast moet worden voldaan aan het ontheffingenbeleid Wet geluidhinder voor wegverkeer-, spoorweg- en industrielawaai.

###### **Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim)**

Vrijwel alle artikelen betreffende het aspect geluid staan in afdeling 2.8 "Geluidhinder" van Hoofdstuk 2. "Algemene regels ten aanzien van alle activiteiten" van het Activiteitenbesluit. Een uitzondering is paragraaf 3.2.3 "het inwerking hebben van een windturbine" waarin geluidsartikelen voor windturbines zijn opgenomen. In hoofdstuk 6 zijn specifieke overgangsartikelen opgenomen voor geluid.

###### **Uit-/inrit bij CLTV**

Om te kunnen voldoen aan de geluidsvoorschriften van het Barim, zijn door Kraaij Akoestisch Adviesbureau geluidsschermen geadviseerd. De onderbouwing van dit advies is opgenomen in akoestisch onderzoek IL.1203.RO1, d.d. 14-11-2014, opgesteld door Kraaij Akoestisch Adviesbureau. Dit onderzoek sluit aan op het eerder opgestelde akoestisch onderzoek AKO-60050178, d.d. 3 juli

2008, opgesteld door Wematech Milieu Adviseurs BV. Dit akoestisch onderzoek is de basis onder de onherroepelijke milieuvergunning van CLTV. Dit akoestisch onderzoek uit 2008 blijft onveranderd van toepassing op de dagelijkse werkwijze binnen de inrichting.

Het verplaatsen van de in-/uitrit op de Molenstraat in noordelijke richting is noodzakelijk omdat de eerder vergunde situatie niet voldoet aan de eisen van verkeersveiligheid. De vergunde uitrit met geluidscherm geeft onvoldoende uitzicht op de parallelweg tussen het terrein van CLTV en de Molenstraat. De parallelweg wordt met name gebruikt door langzaamverkeer (voetgangers en fietsers). Er is aan deze zijde van de Molenstraat geen voetpad aanwezig.

#### *Geluidvoorschriften Barim:*

Het ten hoogste toelaatbare langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt ingevolge het Barim:

- 50 dB(A) in de dag, 7.00 – 19.00 uur
- 45 dB(A) gedurende de avondperiode, 19.00 – 23.00 uur
- 40 dB(A) in de nachtperiode, 23.00 – 7.00 uur.

Het ten hoogste toelaatbare maximale geluidniveau (LA max) bedraagt:

- 70 dB(A) in de dag, 7.00 – 19.00 uur
- 65 dB(A) gedurende de avondperiode, 19.00 – 23.00 uur
- 60 dB(A) in de nachtperiode, 23.00 – 7.00 uur.

Uit het akoestisch onderzoek van Kraaij Akoestisch Adviesbureau blijkt dat na afscherming van de nieuwe in-/uitrit voldaan wordt aan de geluidnormering uit het Activiteitenbesluit voor wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Als gevolg van het verplaatsen van de in-/uitrit neemt de het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau wel toe ter plaatse van de woningen Molenstraat 208-212 en Molenstraat 151. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau neemt af ter plaatse van de woningen gelegen langs de Wernhoutseweg.

De berekende LA max bedraagt 66 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode ter plaatse van de woning Molenstraat 210. Aanleiding hiervoor zijn de afremmende en optrekkende vrachtwagens die de in-/uitrit gebruiken. Dit heeft tot gevolg dat de in het Barim genoemde LA max tijdens de avondperiode met 1 dB(A) en gedurende de nachtperiode 6 dB(A) wordt overschreden.

#### **Maatwerkvoorschriften Barim**

Het Barim biedt de mogelijkheid om met maatwerkvoorschriften hogere grenswaarden voor geluid vast te stellen. De bevoegdheid hiervoor ligt ingeval van CLTV bij Burgemeester en Wethouders van Zundert. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden vastgesteld als de te treffen maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting vanwege de in-/uitrit voldoende doeltreffend zijn. Als er overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard zijn die het niet mogelijk maken om de voorgestelde maatregelen te kunnen realiseren, kunnen er andere grenswaarden worden vastgesteld. Bij de te treffen maatregelen wordt onderscheid gemaakt in bronmaatregelen en maatregelen in het overdrachtsgebied.

#### **Bronmaatregelen in-/uitrit CLTV**

Het blijkt vanuit akoestische oogpunt in samenhang met verkeersveiligheid niet mogelijk om de in-/uitrit in noordelijke of zuidelijke richting te verplaatsen. Door de zijdelingse afscherming van de in-/uitrit (schanskorven) t.b.v. de naastgelegen woningen wordt niet voldaan aan de grenswaarde voor LA max. Het treffen van bronmaatregelen in de vorm van een stiller wegdek, beperking van maximum snelheid en/of verkeersintensiteiten zijn niet zinvol. Een stiller wegdek heeft onvoldoende weerstand tegen wringing van vrachtverkeer. Optrekken en afremmen vormen de basis voor de berekende piekgeluiden en worden aan de inrichting toegerekend, totdat het geluid in het heersende verkeersbeeld van de Molenstraat is opgenomen. Vrachtverkeer op het terrein van CLTV wordt volledig aan de inrichting toegerekend.

### Overdrachtsmaatregelen

Naast bronmaatregelen moeten ook overdrachtsmaatregelen worden overwogen. Mogelijke overdrachtsmaatregelen zijn: geluidschermen en/of aarden wallen. Overdrachtsmaatregelen in de vorm van geluidschermen en/of aarden wallen ter afscherming van de woningen Molenstraat 151, 208 t/m 212, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële aard.

### Molenstraat 200

Op de bouwlocatie Molenstraat 200 gaat een woningbouwontwikkeling plaatsvinden. Deze ontwikkeling bevatte in het ontwerpbestemmingsplan zes appartementen, één maisonnetwoning, drie grondgebonden woningen met atelierruimte, en ruim 300 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimte. Het bestemmingsplan Molenstraat 200 is op 30 oktober 2014 gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerpplan. In plaats van de commerciële ruimte komen hier drie woningen. Deze ontwikkeling is niet meegenomen in het akoestisch onderzoek van Kraaij Akoestisch Adviesbureau. In opdracht van de gemeente Zundert is er een aanvullend akoestisch onderzoek opgesteld door Vliex Akoestiek en Lawaai-beheersing. Door Vliex Akoestiek en Lawaai-beheersing is een notitie opgesteld en is geadviseerd over de vast te stellen maatwerkvoorschriften in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Deze notitie is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De notitie van Vliex Akoestiek en Lawaai-beheersing geeft aan dat op de nog te projecteren woonruimten binnen het bouwplan Molenstraat 200 voldaan wordt aan de in het Barim genoemde langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus. De wijziging het bouwplan Molenstraat 200 heeft geen invloed op de notitie maatwerkvoorschriften.

Niet voldaan kan worden aan de grenswaarde voor LA max, zodat in het verlengde van de woningen Molenstraat 208 t/m 212 middels maatwerkvoorschriften een hogere grenswaarde voor LA max in de nachtperiode moet worden vastgesteld.

Maatregelen ter verlaging van de geluidbelasting op de nog te projecteren woningen zijn om eerder genoemde redenen niet mogelijk. De procedure maatwerkvoorschriften hogere grenswaarden wordt gestart zodra er een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de aanleg van de in-/uitrit op de Molenstraat, door CLTV wordt aangevraagd.

### Belangenafweging plaats geluidsscherm

Door de Raad van State is aangegeven dat er een belangenafweging dient plaats te vinden omtrent de plaatsbepaling geluidsscherm, nabij de achtertuin van de woning Wernhoutseweg 1 en het bedrijventerrein van CLTV.

Alvorens tot een afweging te komen, worden de verschillende belangen geïnventariseerd en daarna afgewogen. Bij de inventarisatie kan onderscheid worden gemaakt tussen de primaire belangen en secundaire belangen.

*Primaire belangen* zijn van redelijk tot groot direct belang voor een bedrijf/organisatie, omgeving, bewoners.

*Secundaire belangen* hebben geen direct belang voor een bedrijf/organisatie en omgeving, maar zijn wel van invloed op het bedrijf of de omgeving.

#### *Primaire belangen*

##### 1. Rechten vastgelegd in bestemmingsplannen

De vigerende rechten van bedrijven en bewoners in relatie tot hun omgeving zijn vastgelegd in vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen. Uit de regels blijkt dat er binnen het aangegeven bouwblok een loods van 7 meter hoog kan worden gebouwd.

In de strook tussen deze geprojecteerde loods en de plangrens kan een geluidsscherm worden gebouwd. De precieze plaats van een geluidsscherm is niet bepaald. Het geluidsscherm kan als uiterste tegen het bouwblok van de toekomstige loods worden gebouwd, maar ook tegen de perceelsgrens van CLTV. Als de geprojecteerde loods wordt gebouwd, kan het geluidsscherm mogelijk komen te vervallen, echter dit dient dan te blijken uit een te overleggen akoestisch onderzoek.

## 2. Omgevingsvergunning Wet milieubeheer

Aan de door CLTV ingestuurde melding Wet milieubeheer, zijn maatwerkvoorschriften ter beperking van geluidshinder gesteld. Deze maatwerkvoorschriften zijn na toetsing bij de Raad van State onherroepelijk geworden. Dit heeft tot gevolg dat CLTV verplicht is maatregelen te nemen, zodanig dat aan de gestelde doelvoorschriften wordt voldaan. De consequentie hiervan is dat CLTV vanuit de huidige bedrijfsvoering een geluidsscherm moet aanbrengen. Bij het opstellen van de maatwerkvoorschriften gekozen voor doelmaatregelen, om daarmee de beleidsvrijheid van het bedrijf te vrijwaren. De plaats van het geluidsscherm en de bedrijfsvoering kunnen hierdoor door CLTV worden beïnvloed.

Het akoestisch onderzoek: IL.1203.RO1, d.d. 14-11-2014, bijlage V, toont aan dat de plaats van het geluidsscherm nauwelijks verschillen geeft in de geluidsreductie naar de woning Wernhoutseweg 1 te Zundert.

## 3. Ontsluiting/bereikbaarheid

De woningen Wernhoutseweg 3 en 5 hebben een ontsluiting via de toegangsweg, grenzend aan de achtertuin van de woning Wernhoutseweg 1. De woningen Wernhoutseweg 3 en 5 zijn uitsluitend via deze weg bereikbaar vanaf de openbare weg voor zowel de bewoners, ambulances en hulpverleningsvoertuigen van de brandweer. De doorgang moet om deze reden vrij worden gehouden. De doorgang is statutair geborgd.

## 4. Voorkomen van schade aan eigendommen derden

Het bouwen van een geluidsscherm mag geen schade geven aan beplanting of andere eigendommen van derden. Nabij de perceelgrens van CLTV staat beplanting die eigendom is van CLTV, alsmede van eigenaar van de woning Wernhoutseweg 1. Het te bouwen geluidsscherm heeft een hoogte van maximaal 3 meter. Door het geluidsscherm te bouwen op een afstand van ten minste 3 meter uit de perceelsgrens Wernhoutseweg 1, ontstaat er een hellingshoek van tenminste 45°, waarmee de beplanting op de perceelsgrens voldoende licht ontvangt en daardoor niet wordt belemmerd in de groei en ontwikkeling. Er is geen schade aan beplanting te verwachten.

### *Secundaire belangen*

#### a. Esthetische vormgeving

Het te bouwen geluidsscherm moet voldoen aan eisen van Welstand. De Welstandscommissie geldt als een onafhankelijk advies orgaan. Door de Welstandscommissie is (op basis van het Bouwbesluit) ingestemd met de plaats, hoogte, materiaal- en kleurkeuze van het geluidsscherm.

#### b. Werkwijze en rijroutes binnen bedrijven/organisaties

Door te kiezen voor doelvoorschriften wordt het bedrijf minimaal beperkt in bedrijfsvoering. Het bedrijf kan op basis van een belangenafweging kiezen voor een andere werkwijze, andere rijroutes of andere maatregelen. Het doel blijft staan, namelijk: "Voldoen aan de gestelde maatwerkvoorschriften".

#### c. Bedrijfseconomische gevolgen

Ongeacht de bedrijfseconomische gevolgen, dient het bedrijf er voor te zorgen dat de woonomgeving geen hinder ondervindt van de bedrijfsvoering. Het bedrijf kan indien er maatregelen worden verlangd die redelijkerwijs niet kunnen worden nageleefd, een andere werkwijze of maatregelen overwegen. Ingeval van CLTV zijn er maatwerkvoorschriften opgesteld en heeft er een belangenafweging plaatsgevonden. De maatwerkvoorschriften zijn door de Raad van State getoetst en in stand gehouden. De voorschriften zijn onherroepelijk en daardoor bindend voor alle partijen.

#### d. Uitzicht, emotionele waarden, planschade

Een bouwwerk/gebouw kan het uitzicht vanuit woningen beperken, afhankelijk van de plaats en de hoogte van het bouwwerk/gebouw. De plaats en de hoogte van bouwwerken/gebouwen zijn vastgelegd in bestemmingsplannen.

In de in het bestemmingsplan geprojecteerde situatie kan er op ruim 20 meter van de achtergevel een 7 meter hoge loods worden gebouwd. Het geluidsscherm wordt gebouwd tussen de loods en de



woning Wernhoutseweg 1, op een afstand van 16 meter van achtergevel van de woning. De hoogte van het geluidsscherm bedraagt maximaal 3 meter. In het perspectief van geluidsscherm, versus loods, is het geluidsscherm gezien vanuit de woning Wernhoutseweg 1 ondergeschikt aan het zicht op de loods.

De grens van de achtertuin van de woning Wernhoutseweg 1 ligt op de kortste afstand 8,7 meter van de achtergevel. De geprojecteerde loods komt hierdoor op 11 meter afstand van de achtertuin, zodat een hellingshoek van maximaal  $\arctan(7/11) = 32^\circ$  is geborgd.

#### Conclusie:

Op basis van bovenstaande overwegingen genoemd onder punt 1 t/m 4, past de hoogte en de plaats van het geluidsscherm in de omgeving en worden de belangen en de bereikbaarheid van de woningen Wernhoutseweg 3 en 5 niet in betekenende mate aangetast. Ook de beplanting in de achtertuin van de woning Wernhoutseweg 1 staat buiten de hellingshoek van  $32^\circ$ , zodat er geen extra hinder of schade van het geluidsscherm is te verwachten.

Vanaf de woning Wernhoutseweg 1 is het geluidsscherm, door de 2 meter hoge haag op de rand van de achtertuin, niet of nauwelijks zichtbaar. Het geluidsscherm is ondergeschikt aan het effect van de geprojecteerde 7 meter hoge loods/bedrijfsruimte.

Door de bouw van het geluidsscherm op ten minste 3 meter van het perceel Wernhoutseweg 1, wordt voldaan aan de genoemde primaire belangen. Het geluidsscherm geeft de vereiste geluidwering, zodat voldaan wordt aan de gestelde maatwerkvoorschriften, 5 meter doorgang voor ambulance en dergelijke.

Aan de secundaire belangen wordt eveneens zo goed als mogelijk tegemoet gekomen. Het te bouwen geluidsscherm heeft de goedkeuring van de Welstandscommissie (Bouwbesluit). Het bedrijf houdt zich vervolgens aan de in het akoestisch onderzoek gemodelleerde bedrijfsvoering met bijbehorende maatwerkvoorschriften.

De naaste bewoner(s) kunnen op eigen terrein maatregelen nemen om eventueel ongewenste ontsiering tegen te gaan door (bijvoorbeeld) een afschermende beplanting aan te brengen.

#### 4.4.2 *Bedrijvigheid*

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) wordt hinder en gevaar voorkomen. Het CLTV-terrein maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Beekzicht. De beoogde ontwikkeling omvat het realiseren van een nieuwe in-/uitrit op de Molenstraat. Middels akoestisch onderzoek zijn de milieugevolgen van de in-/uitrit inzichtelijk gemaakt.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van drie woningen op het terrein van CLTV. Zodra gebruik wordt gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid, dient ingevolge een 'Goede ruimtelijke ordening' inzichtelijk te zijn wat de effecten zijn voor deze te bouwen woningen. Na weging en verantwoording van deze milieu- en veiligheidsaspecten kan de wijzigingsbevoegdheid worden gebruikt door het bevoegd gezag.

#### 4.4.3 *Bodem*

Er vinden geen bodemverstorende activiteiten plaats, een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van 3 woningen, hierbij dient aangetoond te worden dat er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn.

#### 4.4.4 Lucht

Bij de start van een plan moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit “niet in betekenende mate bijdragen” aangetast wordt.

Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In het Besluit Niet In Betekenende Mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) wordt aangegeven wanneer sprake is van een NIBM bijdrage. De grens ligt op 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM10 en NO2.

In de Regeling NIBM worden bijdragen (luchtkwaliteitseisen) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze NIBM bijdragen aan de luchtverontreiniging. Bij plannen die binnen deze categorieën vallen, hoeven geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM.

De Regeling NIBM geeft invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan;
- inrichtingen, hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacementen.

De ontwikkeling op het plangebied Molenstraat 155 draagt niet bij aan de verkeerstoename van het terrein. De luchtkwaliteit zal hierdoor ook niet toenemen. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet benodigd.

#### 4.4.5 Water

##### *Grondwaterbeschermingsgebied:*

Het plangebied is gelegen binnen het grondwaterwinningsgebied van de ARDO – Zundert. In de bijlage is de grondwaterwinningskaart ARDO - Zundert bijgevoegd. Binnen het terrein van de CLTV wordt geen grondwater onttrokken.

##### *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. Op het plangebied is een bestaande riolering aanwezig. Met de beoogde ontwikkeling is geen riolering benodigd.

Het waterschap is voorstander van het gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen en het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel.

##### *Watertoets:*

De toename van het verhard oppervlak is kleiner dan 2000m<sup>2</sup>. Bij een toename minder dan 2000m<sup>2</sup> is geen watertoets benodigd. De toename van de verharding van de locatie bedraagt ca. 718 m<sup>2</sup>. Het gedeelte wat vernietigd is door de uitspraak Raad van State veranderd niet in verhard oppervalk, hier hoeft geen rekening mee gehouden te worden. Dit gedeelte is in de watertoets van het bestemmingsplan Beekzicht meegenomen.

Aangezien het voorgestane plan buiten de beschermde gebieden van de Keur van het waterschap is gelegen en de uitbreiding van de verharding kleiner is dan 2000 m<sup>2</sup>, is het niet nodig om te voorzien in een infiltratie of retentie.



Figuur 17: overzicht verhard oppervlak

#### 4.4.6 Ecologie

Het is in theorie mogelijk dat op de locatie diersoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of diersoorten die beschermd zijn op grond van de Flora- en Faunawet. Volgens de publicatie “Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord Brabant” van de Provincie Noord-Brabant kunnen de volgende beschermde soorten mogelijk in het plangebied worden aangetroffen, concreet zijn dit de kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de vleermuis en de drijvende waterweegbree. Met uitzondering van vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water. Op dit moment is er geen water op de locatie aanwezig. Het is dan ook nagenoeg uitgesloten dat op de locatie één of meer beschermende amfibiesoorten voorkomen.

De vleermuis leeft in bomen en/of in gebouwen. Voor de bouwontwikkeling van het geluidscherm worden geen bomen gekapt of gebouwen gesloopt. Op het voorste gedeelte van het plangebied zijn geen woningen en/of bomen aanwezig. Op het achterste gedeelte van het plangebied zijn struiken aanwezig, deze zijn niet geschikt voor huisvesting van vleermuizen.

Het overige gedeelte (CLTV-terrein) van het plangebied blijft behouden zoals deze aanwezig is. Hier worden geen bomen en/of gebouwen gekapt/gesloopt.

Gelet op het bovenstaande en de nieuwe ontwikkeling op het perceel kan gesteld worden dat de beschermde soorten niet belemmerd worden. Een nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht, maar er geldt altijd een algemene zorgplicht voor beschermde en onbeschermde soorten.

#### 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.

Het terrein van CLTV, inclusief de in-/uitrit op de Molenstraat, is gelegen binnen het invloedsgebied van de Ardo BV, alsmede binnen het invloedsgebied van de Molenstraat. De beide invloedsgebieden zijn vermeld op de signaleringskaart externe veiligheid welke op de gemeentelijke website is terug te vinden.

Een verantwoording groepsrisico dient onderdeel te zijn van het ruimtelijk besluit. Ten behoeve van de verantwoording groepsrisico dient er advies te worden gevraagd bij de Regionale Brandweer als wettelijk adviseur.

De beoogde ontwikkeling draagt niet bij aan de externe veiligheid, de ontwikkeling omvat het herinrichten van de entree van het CLTV terrein. Er kan gesteld worden dat er geen beperkingen met betrekking zijn tot de veiligheid van het te realiseren bouwplan. Het gedeelte wat vernietigd is door de uitspraak Raad van State is opgenomen in de paragraaf Externe Veiligheid van het bestemmingsplan Beekzicht.

Indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid en de woningen worden gerealiseerd is er wel een bijdrage (verdichting) met betrekking tot externe veiligheid. De woningen liggen immers in het invloedsgebied van de ammoniakkoelinstallatie van ARDO bv. Gezien het beperkt aantal woningen zal de uiteindelijke bijdrage gering zijn, maar maakt een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico wel noodzakelijk. De Veiligheidsregio Midden en West-Brabant dient hierbij in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. Bij de wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen dat aan de Molenstraat te allen tijde een ontluchtingsmogelijkheid aanwezig moet zijn. De minimale doorgangsbreedte van deze (nood)uitgang dient te worden afgestemd op het aantal aanwezige op het CLTV terrein in relatie tot de overige ontluchtingsmogelijkheden.

In de bijlage is de verantwoording groepsrisico externe veiligheid volgens artikel 13 Bevi toegevoegd. Voor de verantwoording wordt verwezen naar de bijlagen.

#### *4.4.8 Kabels en leidingen*

Op of in de directe nabijheid van de locatie waar het nieuwe ontwikkeling wordt voorgestaan, zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, welke de realisatie van de beoogde ontwikkeling kunnen belemmeren. Met een KLIC-melding zullen de overige kabels en leidingen in beeld gebracht worden.

#### *4.4.9 Besluit milieueffectrapportage*

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

De beoogde activiteiten binnen het plangebied vallen niet binnen de C- of D-lijst, een m.e.r. - beoordeling of m.e.r - plicht is niet benodigd.

## Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het deels inwerking getreden bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Beekzicht' en '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 de plannen zijn 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 Bedrijventerrein 1

De voor 'Bedrijventerrein – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven uit categorie 2 tot en met ten hoogste de categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – zones Wet milieubeheer' uitsluitend bedrijven uit categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3b' voor een kwekerij, een distributie en transportbedrijf en dienstverlening ten behoeve van de agrarische bedrijfssector in ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus': volumineuze detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm': tevens voor geluidwerende voorzieningen, kantoren als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse aanwezig bedrijf; productiegebonden detailhandel als nevenactiviteit, bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, water, langzaamverkeersroutes, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Op het plangebied ligt een 'Wro-zone – wijzigingsgebied', waarbij burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan ter plaatse de aanduiding te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan;
- b. er zijn maximaal 3 woningen toegestaan;
- c. de maximale goothoogte bedraagt 6,5 m; de maximale bouwhoogte bedraagt 9 m;
- d. er aantoonbaar geen milieuhygiënische of overige belemmeringen zijn;
- e. parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost;
- f. de regels zoals genoemd in bijlage 2 en 3 zijn overeenkomstig van toepassing;
- g. de entree aan de voorzijde voor vrachtverkeer wordt opgeheven, elders is een volwaardige ontsluiting gewaarborgd;
- h. er dient vanaf het CLTV terrein te alle tijden een ontvluchtingsmogelijkheid aan de Molenstraat aanwezig te zijn. De minimale doorgangsbreedte van deze (nood)uitgang dient te worden afgestemd op het aantal aanwezige op het CLTV terrein in relatie tot de overige vluchtmogelijkheden.

#### Artikel 4 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, langzaamverkeerroutes, verblijfsgebieden en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Op deze gronden ligt tevens de wijzigingsbevoegdheid, waarbij burgemeester en



wethouders bevoegd zijn het plan ter plaatste de aanduiding te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'.

**Artikel 5            Waarde – Archeologie 2**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van en onderzoek naar verwachte en onbekende archeologische waarden.

## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling omvat het herinrichten van de entree van het CTLV- terrein, het aanleggen van een geluidsscherm en het deels herzien van de bestemming aan de Molenstraat 155 te Zundert. Dit is een particulier initiatief. De beoogde ontwikkeling wordt volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk.

Er is een exploitatieovereenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen en waardoor de gemeente gevrijwaard is van kosten en risico's. Hierin is onder bepaald dat initiatiefnemer eventuele kosten voor planschade op zich neemt.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.1.1 Vooroverleg

Het onderhavige bestemmingsplan is voorgelegd aan de volgende overlegpartners:

- Directie Ruimtelijke Ontwikkeling & Handhaving - Provincie Noord- Brabant, 18 januari 2013;
- Veiligheidsregio Midden en West-Brabant, 25 januari 2013;
- Waterschap Brabantse Delta, 11 januari 2013.

Het onderhavige bestemmingsplan is hernieuwd voorgelegd aan de overlegpartners:

- Directie Ruimtelijke Ontwikkeling & Handhaving - Provincie Noord- Brabant, 5 april 2013;
- Veiligheidsregio Midden en West-Brabant, 19 april 2013;
- Waterschap Brabantse Delta, 11 april 2013.

#### 6.1.2 Resultaten vooroverleg

Hieronder wordt in het kort de resultaten van het vooroverleg weergegeven:

##### Directie Ruimtelijke Ontwikkeling & Handhaving - Provincie Noord- Brabant

De provincie geeft aan dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

##### Veiligheidsregio Midden en West-Brabant

In paragraaf van Externe Veiligheid dient een alinea opgenomen te worden betreffende de wijzigingsbevoegdheid.

In het hernieuwde advies is aangegeven om bij de wijzigingsbevoegdheid op te nemen dat aan de Molenstraat te alle tijden een ontvluchtingsmogelijkheid aanwezig moet zijn. Dit is aangepast in de regels.

##### Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta heeft aangegeven dat de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan, het waterschap geeft een positief wateradvies.

Voor de volledige overlegreacties wordt korthedshalve verwezen naar de bijlagen van onderhavig plan, waar de vooroverlegreacties worden weergegeven.

#### 6.1.3 Ontwerpbestemmingsplan

De gemeenteraad heeft op 13 december 2012 besloten voor het project 'Vernieuwing van de entree van CLTV aan Molenstraat 155 te Zundert', de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 ev. van de

Wet ruimtelijke ordening toe te passen. Bij het toepassen van de coördinatieregeling worden procedures in verband met het realiseren van het project, gestroomlijnd en gelijktijdig bekendgemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-besluit omgevingsvergunning, inclusief de achterliggende stukken hebben van 12 juni 2014 tot en met 23 juli 2014 gelijktijdig ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, de Zundertse Bode en op de websites [www.zundert.nl](http://www.zundert.nl). Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan digitaal te raadplegen via de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

In totaal is er één zienswijze ingediend. De zienswijze is ingebracht tegen zowel het ontwerpbestemmingsplan als tegen de ontwerp-besluit omgevingsvergunning. In de bijlagen is de 'Nota van zienswijzen' behorende bij het bestemmingsplan "CLTV Zundert, Molenstraat 155 te Zundert" toegevoegd. In deze nota is de ingebrachte zienswijze samengevat en is aangegeven of er naar aanleiding van de zienswijze aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvindt. In hoofdstuk 3 van de zienswijzennota worden de ambtshalve aanpassingen aangegeven.

De ingebrachte zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Zowel de gegronde onderdelen van de zienswijze als de ambtshalve wijzigingen geven aanleiding om de regels en de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "CLTV Zundert, Molenstraat 155 te Zundert" ten opzichte van het ontwerpplan aan te passen.

#### *6.1.4 Vaststelling*

De gemeenteraad heeft het onderliggende bestemmingsplan op 13 januari 2015 gewijzigd vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is opgenomen bij het onderhavig bestemmingsplan.

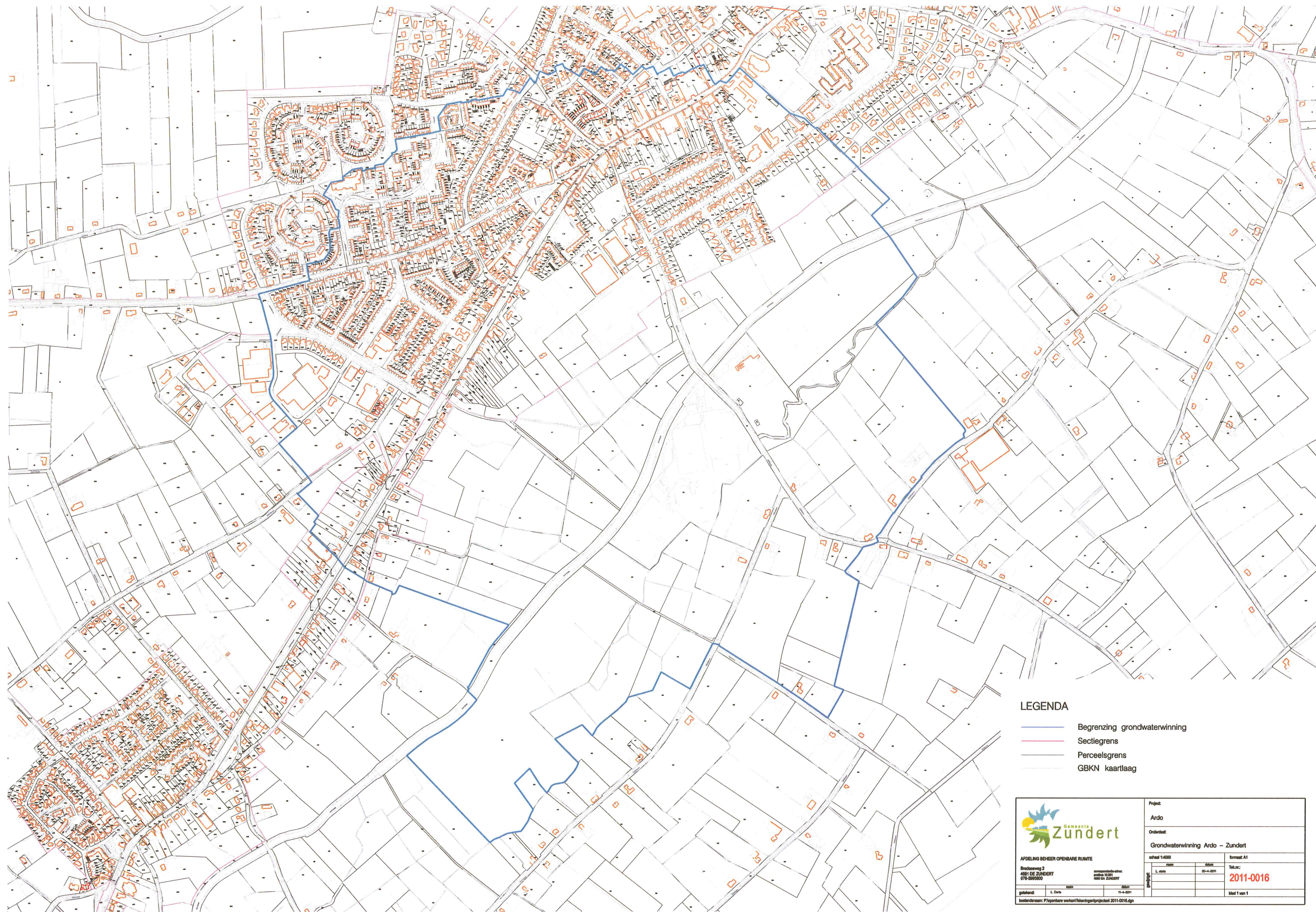


# Bijlagen



# Grondwaterwinningskaart, ARDO-Zundert, 20 april 2011





#### LEGENDA

- Begrenzing grondwaterwinning
- Sectiegrens
- Perceelsgrens
- GBKN kaartlaag

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                |                  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------|--|
| <br>AFDELING BEHEER OPENBARE RUIMTE<br>Bredaseweg 2<br>4881 DE ZUNDERT<br>(076) 5600000<br>aanspreekpunt: ardo<br>tel: 0161 560000<br>e-mail: ardo@zundert.nl<br>bestanden: P:\openbare werken\Tolaringen\projecten\2011-2018.dgn | Project:<br>Ardo                               | formaat: A1      |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ordercode:<br>Grondwaterwinning Ardo - Zundert | Teken: 2011-0016 |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | schaal 1:4000                                  | blad 1 van 1     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | L. date: 20-4-2011                             |                  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | gemaakt: L. Dierks 11-4-2011                   |                  |  |



**Directie Ruimtelijke Ontwikkeling & Handhaving -  
Provincie Noord- Brabant, 18 januari 2013 & 5 april  
2013**

Gemeente Zundert  
Reg nr: 2013/826  
Dinsdag: Projecten  
Ingekomen: 21 JAN. 2013  
Class code: -1.701.21  
CC:  
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 18 JAN. 2013

**Onderwerp**

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'CLTV Zundert  
Molenstraat 155 te Zundert'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd  
op het voorontwerp-bestemmingsplan 'CLTV Zundert Molenstraat 155 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.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,  
namens deze,

P.M.A. van Beek,  
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

**Datum**

8 januari 2013

**Ons kenmerk**

C2105489/3334500

**Uw kenmerk**

-

**Contactpersoon**

K.L.J.P.C. v.d. Velden-  
Hendriks

**Directie**

Ruimtelijke Ontwikkeling &  
Handhaving

**Telefoon**

(073) 681 24 25

**Fax**

(073) 680 76 45

**Bijlage(n)**

-

**E-mail**

KvdVelden@brabant.nl

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



Gemeente Zundert

Reg nr: 2013/5086  
Behandelaar: Projecten

Ingekomen: - 9 APR. 2013

Class code: -1.731.21  
CC :

Aantekening: zit ook: 2013/826

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 09 APR. 2013

**Onderwerp**

Vooroverlegreactie gewijzigd voorontwerp-bestemmingsplan 'CLTV Zundert, Molenstraat 155 te Zundert'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het gewijzigd voorontwerp-bestemmingsplan 'CLTV Zundert, Molenstraat 155 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 plan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,  
namens deze,

P.M.A. van Beek,  
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

**Datum**

5 april 2013

**Ons kenmerk**

C2114779/3387331

**Uw kenmerk**

-

**Contactpersoon**

G.A.M. v.d. Broek

**Directie**

Ruimtelijke Ontwikkeling &  
Handhaving

**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.



# **Veiligheidsregio Midden en West-Brabant, 25 januari 2013 & 19 april 2013**



**BRANDWEER**

Gemeente Zundert  
College van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 1001  
4880 AA ZUNDERT

VERZONDEN 23 JAN. 2013

|                 |                  |                |                                                                     |
|-----------------|------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------|
| Datum           | 23 januari 2013  | Behandeld door | Harry Killaars                                                      |
| Onze referentie | U13.001265/JvdS  | Telefoon       | (076) 5296778                                                       |
| Uw referentie   |                  | E-mail         | harry.killaars@brandweermwb.nl                                      |
| Uw brief van    | 21 december 2012 | Onderwerp      | Advies externe veiligheid RO<br>"vernieuwde entree CLTV" te Zundert |

Geacht College,

Naar aanleiding van uw verzoek om advies externe veiligheid voor de Gemeente 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 stukken:

- Regels Bestemmingsplan "CLTV Zundert, Molenstraat 155 te Zundert"; planidentificatie NL.IMRO.0879.BPmolenstraat155-OW01 d.d. 20-12-2012;
- Toelichting Bestemmingsplan "CLTV Zundert, Molenstraat 155 te Zundert"; planidentificatie NL.IMRO.0879.BPmolenstraat155-OW01 d.d. 20-12-2012;
- Bestektekening plaatsen toegangspoort en schanskorven; projectnummer 090150; blad B01 d.d. 20-11-2012.

### Algemeen

De CLTV Zundert heeft het voornemen om de entree van het terrein, gelegen aan de Molenstraat 155 te Zundert, te veranderen c.q. te verbeteren. Het initiatief is om de entree van het CLTV terrein te herinrichten en daarnaast een geluidswal aan te leggen. In de toekomst is het voornemen de ontsluiting voor het CLTV terrein aan de achterzijde te vestigen, hieromtrent kan de voorzijde van het terrein anders worden ingericht, door een wijzigingsgebied op te nemen voor het voorste gedeelte, gelegen aan de Molenstraat. De beoogde wijziging bestaat uit het oprichten van woningen. Het initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Met een herziening van het bestemmingsplan kan het initiatief mogelijk worden gemaakt.

### Risicoschets

Ardo B.V. is een inrichting voor de verwerking van verse groenten tot diepvriesgroenten. Ten behoeve van het productieproces wordt er gebruikt gemaakt van een ammoniakkoelinstallatie met een vloeistofinhoud van 9.890 kilogram met een leidingdiameter groter dan DN80. Vanwege de hoeveelheid aan ammoniak valt de inrichting onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Om de risico's inzichtelijk te maken is er een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) conform de Handleiding risicoberekeningen opgesteld. Bij koel- en vriesinstallatie met ammoniak kunnen, bij montage en andere werkzaamheden aan de installatie of door een mechanische beschadiging problemen ontstaan. Het scenario dat zich kan voordoen bij Ardo B.V. is het ontstaan van een toxische wolk als gevolg van het instantaan falen van de ammoniak vloeistofleiding naar de verdamper. Deze toxische wolk zal



zich in de omgeving verspreiden. Uit de QRA blijkt dat de afstand van het invloedsgebied 260 meter bedraagt. Aanwezige personen kunnen als gevolg van de blootstelling aan deze wolk komen te overlijden. Daarnaast kunnen aanwezigen last krijgen van de luchtwegen en van brandende ogen. Het voornemen tot veranderen valt binnen het invloedsgebied.

#### **Vernieuwde entree & Wro-zone-wijzigingsgebied**

In eerste instantie wordt de huidige entree gewijzigd c.q. verbeterd. Deze entree fungeert in de huidige situatie tevens als toe- en uitgang tijdens evenementen op het CLTV terrein. In de toekomst wordt mogelijk medewerking verleend aan een uitbreiding van het aantal te houden evenementen. Het gaat hierbij, naast de gebruikelijk bloemencorso, om de vakbeurs GrootGroenPlus en boerendart. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan het college van Burgemeester en Wethouders de entree wijzigen waardoor de entree komt te vervallen en er woningbouw gerealiseerd kan worden. De entree van het CLTV terrein wordt dan verplaatst naar de achterzijde van het CLTV terrein. Gezien de aanwezigheid van de Ardo B.V. met de ammoniakkoelinstallatie is het noodzakelijk om verschillende uitgangen, vanwege de windrichting, te realiseren voor de ontvluchting van de aanwezige op het CLTV terrein.

Tijdens de genoemde evenementen zijn grote aantallen bezoekers op het CLTV terrein aanwezig. Dit kan oplopen tot het gelijktijdig aanwezig zijn van enkele duizenden bezoekers. Dit maakt het tevens noodzakelijk dat het CLTV terrein beschikt over meerdere uit elkaar liggende ontvluchtingsmogelijkheden.

De genoemde ontvluchtingsmogelijkheden dienen in geval van een incident voor de hulpverleningsdiensten als toegangswegen. Vanwege de risico's van de ammoniakkoelinstallatie bij Ardo B.V. is het noodzakelijk dat de hulpverleningsdiensten vanuit verschillende aanrijdroutes de inrichting en het CLTV terrein kan bereiken.

Wij adviseren U om bij de wijzigingsbevoegd op te nemen dat aan de Molenstraat ten alle tijden een ontvluchtingsmogelijkheid aanwezig moet zijn. De minimale doorgangsbreedte van deze (nood)uitgang dient te worden afgestemd op het aantal aanwezige op het CLTV terrein in relatie tot de overige ontvluchtingsmogelijkheden.

#### **Toelichting bestemmingsplan: paragraaf externe veiligheid**

In paragraaf 4.4.7 'externe veiligheid' van de toelichting in het bestemmingsplan is opgenomen dat: *'de beoogde ontwikkeling draagt niet bij aan de externe veiligheid van de entree van het CLTV terrein. Er kan gesteld worden dat er geen beperkingen zijn met betrekking tot de veiligheid van het te realiseren bouwplan'*.

Indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid en de woningen worden gerealiseerd is er wel een bijdrage (verdichting) met betrekking tot externe veiligheid. De woningen liggen immers in het invloedsgebied van de ammoniakkoelinstallatie van Ardo B.V. Gezien het beperkt aantal woningen zal de uiteindelijke bijdrage gering zijn, maar maakt een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico wel noodzakelijk. De Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant dient hierbij in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen.



Indien u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met de heer G. Castelijns.

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

Hoogachtend,

Namens het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant,  
Plaatsvervangend Regionaal Commandant Brandweer Midden- en West-Brabant

G.J.P. Verhoeven

In afschrift aan: Commandant cluster Breda, Etten-Leur, Rucphen en Zubdert, Corné Hagenaars,  
Wipakker 8, 4872 XH Etten-Leur.  
Gert Castelijns, Wipakker 8, 4872 XH Etten-Leur.

# BRANDWEER

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

Fabriekstraat 34, Tilburg  
Postbus 3208  
5003 DE Tilburg  
Telefoon (088) 2250100  
www.brandweermwb.nl

|                 |                |                                                                               |
|-----------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Datum           | Behandeld door | Metha de Heer                                                                 |
| Onze referentie | Telefoon       | 076 529 6681                                                                  |
| Uw referentie - | E-mail         | metha.de.heer@brandweermwb.nl                                                 |
| Uw brief van -  | Onderwerp      | Advies externe veiligheid Molenstraat 155,<br>veranderen toegang CLTV terrein |

Geachte College

Naar aanleiding van uw verzoek om advies externe veiligheid voor het bestemmingplan CLTV Zundert, Molenstraat 155 te 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 d.d. 26 maart 2013.

## Algemeen

Het plan bestaat uit het wijzigen van de toegang tot het CLTV terrein. Hiertoe wordt er een aanpassing gedaan aan de wegen. Verder wordt er een geluidswal opgericht en wordt middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt om 3 woningen op te richten.

Voor dit bestemmingplan is op 23 januari 2013 advies uitgebracht in het kader van externe veiligheid. U heeft dit advies gebruikt voor het opstellen van de verantwoording van het groepsrisico, welke in de aangeleverde stukken is opgenomen als bijlage.

## Advies

In de verantwoording gaat u niet in op het onderdeel 'nooduitgangbreedte' van ons advies (zie kader).

Wij adviseren U om bij de wijzigingsbevoegd op te nemen dat aan de Molenstraat ten alle tijden een ontvluchtingsmogelijkheid aanwezig moet zijn. De minimale doorgangsbreedte van deze (nood)uitgang dient te worden afgestemd op het aantal aanwezige op het CLTV terrein in relatie tot de overige ontvluchtingsmogelijkheden.

Wij adviseren u om dit advies alsnog in uw besluitvorming over te nemen of hier gemotiveerd van af te wijken. Verder geeft de verantwoording ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Indien u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met mevr. M. de Heer.

Namens het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant,  
Plaatsvervangend Regionaal Commandant

G.J.P. Verhoeven

I.a.a

Commandant cluster Etten-Leur, Rucphen en Zundert

# **Waterschap Brabantse Delta, 11 januari 2013 & 11 april 2013**



Reg nr: 2013/463  
Behandelaar: P. J. J. J.

Ingekomen: 14 JAN. 2013

Class code: 173121  
CC

Aantekening: 2012/16670

Gemeente Zundert  
De heer T. van Oosterhout  
Postbus 10001  
4880 GA ZUNDERT

Water **kleurt** het leven



Uw brief van : 21 december 2012

Uw kenmerk :

Ons kenmerk : \*13UT000267\*

Barcode :

Behandeld door : de heer G. Hendrickx

Doorkiesnummer : 076 564 15 42

Datum : 11 januari 2013

Verzenddatum :

11 JAN. 2013

Onderwerp: wateradvies herziening bestemmingsplan "Vernieuwde entree CLTV" te Zundert

Geachte heer Van Oosterhout,

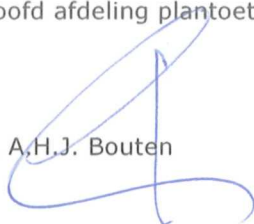
Op 21 december 2012 heeft u ons de herziening bestemmingsplan "Vernieuwde entree CLTV" te Zundert toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van de herziening bestemmingsplan hebben wij geen op- en aanmerkingen.

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

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer G. Hendrickx van het waterschap, bereikbaar op telefoonnummer 076 564 15 42.

Hoogachtend,  
Namens het dagelijks bestuur,  
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

ir. A.H.J. Bouten



## Oosterhout, Twan van

**Van:** Hendrickx, Gerard [g.hendrickx@brabantsedelta.nl]

**Verzonden:** donderdag 11 april 2013 12:18

**Aan:** Oosterhout, Twan van

**CC:** Rijken, Rene

**Onderwerp:** Vernieuwde entree CLTV Zundert

Geachte heer van Oosterhout,

Naar aanleiding van het aangepaste plan deel ik u mede dat het waterschap opnieuw een positief advies geeft.

De uitbreiding van het verharde oppervlak neemt extra toe met 712 m2, maar de totale uitbreiding van het verharde oppervlak blijft hierdoor ruimschoots onder de 2000 m2.

Ik hoop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Gerard Hendrickx

**Planttoetser/Vergunningverlener**

**Planttoetsing & Vergunningen**

T +31 (0) 76 564 15 42

E g.hendrickx@brabantsedelta.nl

**Waterschap Brabantse Delta**

Bouvignelaan 5, 4836 AA Breda | Postbus 5520, 4801 DZ Breda

Kijk ook eens op [www.brabantsedelta.nl](http://www.brabantsedelta.nl) of volg ons op [Twitter](#).

Gemeente Zundert

2013/5581

Reg. nr.:

Behandelaar:

Ingekomen:

Class code : -1.731.21

CC :

Aantekening: zie ook: 2012/15994

## **Verantwoording groepsrisico externe veiligheid volgens artikel 13 van het Bevi**

## **Externe veiligheid in bestemmingsplan: "CLTV Zundert, Molenstraat 155 te Zundert", met daarin een wijziging van de uitrit/ontheffing voor vervangende nieuwbouw van woningen.**

### Algemeen:

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is in 2004 in werking getreden. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen, alsmede van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over het spoor en door buisleidingen, wettelijk vastgelegd.

Het Bevi verplicht de bevoegd gezagen – in deze de gemeenten en provincies – afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Tevens beperkt het besluit het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf en/of transportader. Gemeenten en provincies moeten de normen uit het besluit naleven bij het opstellen en wijzigen van bestemmingsplannen. Tevens moet de brandweer om advies worden gevraagd. Afstemming tussen de taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding is zodoende van groot belang.

### Gevraagde adviezen bij de Regionale Brandweer Midden- en West-Brabant:

Naar aanleiding van het concept ontwerpbestemmingsplan "CLTV Zundert, Molenstraat 155 te Zundert", is bij de Regionale Brandweer Midden- en West-Brabant om advies gevraagd. Het advies, referentie: U13.001265/JvdS, d.d. 23 januari 2013 van de Regionale Brandweer is op 25 januari 2013 door de gemeente Zundert ontvangen en als bijlage bij deze verantwoording gevoegd.

### Invloedsgebieden binnen bestemmingsplan CLTV Zundert, Molenstraat 155 te Zundert:

Binnen het bestemmingsplan "Centrumgebied Zundert" zijn twee verschillende invloedsgebieden aanwezig:

- Ardo BV, als gevolg van het gebruik van ammoniak als koelvloeistof;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de Molenstraat en Wernhoutseweg.

### Ardo BV:

Ten behoeve van Ardo BV is onlangs een procedure voor uitbreiding van de inrichting Wet milieubeheer afgerond. De verleende milieuvergunning is op het moment van schrijven onherroepelijk. Bij Ardo BV wordt ammoniak opgeslagen en gebruikt als koelvloeistof in een omvang, zodanig dat de inrichting onder de werking van het Bevi valt. Ten behoeve van de verleende milieuvergunning is een QRA opgesteld. Deze QRA geeft de actuele bedrijfssituatie aan, alsmede de nog te realiseren uitbreiding. De resultaten van deze QRA zijn betrokken bij het opstellen van de paragraaf externe veiligheid voor het bestemmingsplan CLTV Zundert, Molenstraat 155 te Zundert.

### Onderzoek naar de risico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen:

Als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door het centrum van Zundert, ligt er langs de Bredaseweg, de Molenstraat en de Wernhoutseweg een invloedsgebied. Om de gevolgen van het transport van gevaarlijke stoffen met betrekking tot het groepsrisico externe veiligheid goed in beeld te krijgen is er op 23 augustus 2010, door de Regionale Milieudienst (RMD), een onderzoek uitgevoerd naar de daarbij optredende risico's. Bij deze onderzoeken is zowel het groepsrisico van de bestaande situatie, als van de toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt. De toekomstige situatie is inclusief de volledige realisatie van de Centrumvisie Zundert.

## **Verantwoording groepsrisico externe veiligheid volgens artikel 13 van het Bevi**

### *Art. 13.1a: De dichtheid van personen*

De dichtheid van personen aanwezig binnen de invloedsgebieden externe veiligheid is omschreven in het onderzoeksrapport van de RMD. Naast de inventarisatie van de bestaande situatie is ook de toekomstige situatie, inclusief uitbreidingen in het centrum van Zundert meegenomen bij de beoordeling van het groepsrisico externe veiligheid. De in het bestemmingsplan opgenomen ontheffing voor de bouw van drie nieuwe woningen nabij de nieuwe uitrit van CLTV, betreft vervangende nieuwbouw. De drie bestaande woningen zijn in het voorjaar van 2012 gesloopt. Het braakliggende terrein wordt gebruikt als bedrijventerrein van CLTV, waarbij het mogelijk wordt gemaakt om de drie woningen te herbouwen. Doordat het hier om vervangende nieuwbouw gaat van woningen die in 2011 nog waren bewoond en die in 2012 zijn gesloopt, is er geen sprake van toename van het woondichtheidgebied. De bestaande woningen zijn meegenomen bij de verantwoording groepsrisico Ardo BV, alsmede in de verantwoording groepsrisico Centrum Zundert vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen door het centrum van Zundert.

*Art 13 1b: Groepsrisico per inrichting en groepsrisico per kwetsbaar/beperkt kwetsbare objecten*

Alle personen aanwezig binnen de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn meegenomen bij het bepalen van de woondichtheid. De kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn geïnventariseerd en vermeld op de signaleringskaart externe veiligheid. Uit de verschillende risicoberekeningen blijkt dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risico  $10^{-6}$  per jaar die gelegen is binnen het centrumgebied van Zundert. Ook de oriëntatie waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de wegen door dorpskern van Zundert geen belemmeringen oplevert.

De PR  $10^{-6}$  risicocontour van Ardo BV valt geheel binnen de terreingrenzen van Ardo BV. Het groepsrisico bij Ardo BV is vastgelegd in de zogenaamde F(N)-curve. De F(N)-curve is opgenomen onder figuur 4.8 (pagina 44) van het bestemmingsplan "Centrumgebied Zundert". Uit deze figuur blijkt dat het groepsrisico ver onder de oriëntatie waarde ligt. Op basis hiervan kan gesteld worden dat de aanwezigheid van Ardo BV geen belemmeringen oplevert voor het groepsrisico. Omdat de bestaande, te vervangen woningen, al opgenomen zijn in de QRA van Ardo BV en daardoor ook in de verantwoording groepsrisico bestemmingsplan Centrum Zundert, geeft de in dit bestemming opgenomen ontheffing geen toename van het groepsrisico externe veiligheid.

*Art 13.1c t/m 13.1e: Maatregelen ter beperking van het groepsrisico*

Doordat er sprake is van reeds geprojecteerde rechten, die worden omgezet naar een ontheffing voor vervangende nieuwbouw, zijn maatregelen ter beperking van het groepsrisico niet overwogen. Ook de berekeningen groepsrisico voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door het centrum van Zundert, tonen aan dat maatregelen niet noodzakelijk zijn.

*Art.13. 1.f Alternatieven voor de voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen*

Doordat er sprake is van vervangende nieuwbouw, is er geen sprake van uitbreiding van het aantal woningen. Er zijn geen alternatieven uitgewerkt.

*Art. 13.1.g Beperking groepsrisico in de toekomst*

De toekomstige ontwikkelingen zijn geïnventariseerd en meegenomen bij de risicoberekeningen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door het centrum van Zundert. Doordat er geen wijzigingen en/of uitbreidingen in het voorliggende bestemmingsplan zijn ten nadele van de externe veiligheid, zijn er geen maatregelen uitgewerkt.

*Art. 13.1.h Mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen door maatregelen binnen inrichtingen*

Het bedrijf Ardo BV beschikt over een recente milieuvergunning, waarin de uitbreiding van Ardo BV is meegenomen. Ook is er ten behoeve van deze uitbreiding een bestemmingsplanprocedure doorlopen. In deze procedures zijn maatregelen gewogen en al dan niet aan het bedrijf opgelegd.

Het bedrijf Ardo BV ligt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan "CLTV Zundert, Molenstraat 155 te Zundert". Hierdoor is het niet mogelijk om aan het bedrijf ruimtelijke maatregelen ter beperking van het groepsrisico op te leggen.

*Art.13.1.i Mogelijkheden omwonenden om zichzelf in veiligheid te brengen*

Bestemmingsplan "CLTV Zundert, Molenstraat 155 te Zundert" voorziet niet in de vestiging van nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Personen aanwezig binnen bestaande kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden door actieve risicocommunicatie geïnformeerd over de aanwezige risico's en over de handelwijze bij calamiteiten. De risicocommunicatie zal zoveel mogelijk worden toegespitst op de aanwezige risico's, evenals op de aanwezige doelgroepen en bedrijven.

*Art. 13.2 Overleg met bevoegd gezag en bestuursorganen die bevoegd zijn vergunningen te verlenen*

Binnen het plangebied van "CLTV Zundert, Molenstraat 155 te Zundert " is het college van burgemeester en wethouders het enige bevoegd gezag. Er is binnen het plangebied geen ander bevoegd gezag, zodat dit overleg niet aan de orde is geweest.

*Art. 13.3 Advies Regionale Brandweer*

Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure is advies gevraagd bij de Regionale Brandweer. Op 23 januari 2013 is door de Regionale Brandweer advies uitgebracht. Dit advies is betrokken bij het opstellen van de verantwoording groepsrisico externe veiligheid.

In tegenstelling tot het advies van de Regionale Brandweer is er geen sprake van nieuwbouw, c.q. uitbreiding van woningbouw, maar van vervangende nieuwbouw.

Voor alle evenementen op het terrein van CLTV zullen ontheffingen en/of vergunningen verleend worden met daarin een verantwoording groepsrisico. Per ontheffing of vergunningaanvraag zal maatwerk zal worden geleverd in de te treffen veiligheidsmaatregelen, evenals in de geluidssignalering bij calamiteiten met ammoniak bij Ardo

BV, alsmede in de communicatie naar bezoekers en deelnemers op het evenemententerrein. De Regionale Brandweer zal steeds per ontheffing of evenementenvergunning om advies worden gevraagd.

*Art. 13.4 Verwijzing naar een samenhangend gemeentelijk of regionaal structuurplan*

Het bestemmingsplan "CLTV Zundert, Molenstraat 155 te Zundert" past binnen de gemeentelijke structuurvisie en binnen het provinciale structuurplan.

*Art. 13.5 Buiten werking stellen van artikel 13 Bevi*

Artikel 13 van het Bevi is van toepassing en wordt niet buiten werking gesteld.



## **Nota van zienswijzen, gemeente Zundert, 25 november 2014**

# Nota van zienswijzen

Behorende bij het bestemmingsplan  
"CLTV Zundert, Molenstraat 155 te Zundert"

Zundert, 25 november 2014



# 1. Inleiding

## Algemeen

De gemeenteraad heeft op 13 december 2012 besloten voor het project 'Vernieuwing van de entree van CLTV aan Molenstraat 155 te Zundert', de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 ev. van de Wet ruimtelijke ordening toe te passen. Bij het toepassen van de coördinatieregeling worden procedures in verband met het realiseren van het project, gestroomlijnd en gelijktijdig bekendgemaakt.

Voor de onderhavige gemeentelijke coördinatieregeling zijn de volgende procedures van belang:

- bestemmingsplanprocedure
- verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen van een bouwwerk' en 'het veranderen van een uitweg'.

De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Het college is het bevoegd gezag voor het verlenen van de betreffende omgevingsvergunning.

Onderhavige 'Nota van Zienswijzen' gaat in op de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan "CLTV Zundert, Molenstraat 155 te Zundert".

## Plangebied en doelstelling

Het plangebied betreft een gedeelte van het CLTV-terrein gelegen aan Molenstraat 155 te Zundert. Het bestemmingsplan heeft als hoofddoel om de bestaande entree van het CLTV-terrein te verbeteren en te vergroten.

Daarnaast heeft de Raad van State op 15 mei 2013 uitspraak gedaan in de beroepsprocedure betreffende het op 1 maart 2012 vastgestelde bestemmingsplan "Bedrijventerrein Beekzicht". De uitspraak leidt ertoe, dat een gedeelte van het CLTV-terrein terugvalt op het 'oude' bestemmingsplan "Bebouwde kom Zundert/Wernhout" uit 1997. Door de Raad van State is namelijk aangegeven, dat een belangenafweging dient plaats te vinden omtrent de plaatsbepaling geluidscherm, nabij de achtertuin van de woning Wernhoutseweg 1 en het bedrijventerrein van CLTV.

In de toelichting van het bestemmingsplan "CLTV Zundert, Molenstraat 155 te Zundert" wordt de belangenafweging nader uitgewerkt en worden de betreffende gronden opnieuw bestemd.

## Terinzagelegging ontwerpstukken

Het **ontwerpbestemmingsplan** en de ontwerp-besluit omgevingsvergunning, inclusief de achterliggende stukken hebben van 12 juni 2014 tot en met 23 juli 2014 gelijktijdig ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, de Zundertse Bode en op de websites [www.zundert.nl](http://www.zundert.nl). Het ontwerp bestemmingsplan is daarnaast digitaal te raadplegen via de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen voor zover het betreft het **ontwerpbestemmingsplan** bij de **gemeenteraad van de gemeente Zundert** en voor zover het betreft de ontwerp-besluit omgevingsvergunning bij het college van burgemeester en wethouders van Zundert. In totaal is er één zienswijze ingediend. De zienswijze is ingebracht tegen zowel het ontwerpbestemmingsplan als tegen de ontwerp-besluit omgevingsvergunning.

In voorliggende Nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 de ingebrachte zienswijze tegen het **ontwerpbestemmingsplan** 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.

In het derde hoofdstuk worden de ambtshalve aanpassingen aangegeven. In hoofdstuk 4 wordt de algehele conclusie weergegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de bijlagen.

## 2. Zienswijzen

### 1. Achmea rechtsbijstand, namens mevrouw L.C.M. van Hassel, Wernhoutseweg 1, 4881 GA Zundert

De zienswijze is ingekomen op 23 juli 2014. De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

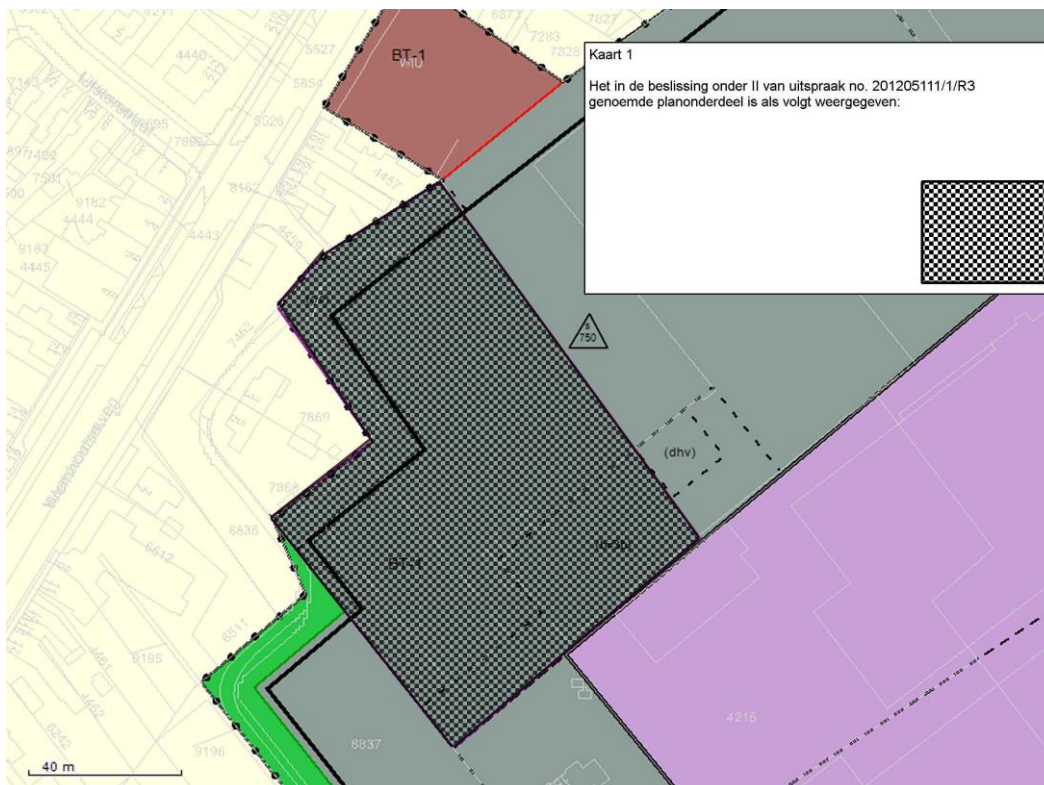
De zienswijze bevat de volgende gronden:

*2.1 Geluidsscherm: Reclamant is van mening dat de geluidsscherm, die op ten minste 3 meter van de perceelgrens Wernhoutseweg 1 dient te worden aangelegd, te dicht op reclamant haar woning wordt gesitueerd met als gevaar dat vrachtwagens op het CLTV-terrein te dicht de woning aan de Wernhoutseweg 1 kunnen benaderen waarbij grondtrillingen van vrachtauto's schade kunnen veroorzaken aan de woning.*

*Daarnaast stelt reclamant dat de doorgang voor hulpdiensten tenminste 5 meter dient te bedragen op het achterpad aan de Wernhoutseweg 1 en dat hier onvoldoende rekening mee wordt gehouden als het geluidsscherm op tenminste 3 meter van de perceelgrens wordt gesitueerd.*

#### Beantwoording

Ten aanzien van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Beekzicht" uit 2012 heeft de Raad van State bij besluit van d.d. 15 mei 2013 met nummer 201205111/1/R3 de nader bepaalde gronden, zoals deze in onderstaande afbeelding zijn aangegeven, voor het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein -1" vernietigd. De Raad van State was niet overtuigd van het feit dat de gemeenteraad de belangen van reclamant voldoende heeft meegewogen en gezien heeft of een voor reclamant minder bezwarende locatie voor het geluidsscherm mogelijk was dan direct tegen haar perceel aan, waarbij het zicht vanuit de woning en tuin van Van Hassel minder wordt beperkt. Zodoende dient bij de plaatsbepaling van het geluidsscherm het belang van het uitzicht van Van Hassel worden afgewogen tegen het economisch belang van CLTV. Gelet op voornoemde uitspraak hoeven andere factoren niet meer meegewogen te worden.



Bron: uitspraak Raad van State

In hoofdstuk 4.4.1 'Geluid' van de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan "CLTV Zundert, Molenstraat 155 te Zundert" is de belangenafweging opgenomen. In deze wordt geconcludeerd dat een

geluidsschermbord op 3 meter afstand van het perceel Wernhoutseweg 1 te Zundert voldoende zou moeten zijn. Echter, gelet op het bepaalde in artikel 6.37 'Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten' van het Bouwbesluit 2012, dient de verbindingsweg naar de woningen Wernhoutseweg 3 en 5, ten minste 4,5 meter breed te zijn.

In de onderhavige nota is de belangenafweging uit hoofdstuk 4.4.1 van het ontwerpbestemmingsplan nog nader uitgewerkt in onderstaande tabel. In de tabel is terug te vinden op welke locatie A, B of C de geluidsschermbord geplaatst kan worden. Uit de tabel blijkt dat locatie B de meest geschikte locatie is.

**Wegingstabel geluidsschermbord CLTV, scherm is noodzakelijk, plaats scherm kan variëren van optie A t/m C + optie O (op de perceelsgrens)**

| Omschrijving                                           | Optie: O<br>op de<br>perceelsgrens | Optie: A<br>op 5,48 m<br>van<br>perceelsgrens | Optie: B<br>op 6,52 m<br>van<br>perceelsgrens | Optie: C<br>op 12,61 m<br>van<br>perceelsgrens |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Akoestische invloed scherm (max 3 m boven MV)          | ++                                 | +                                             | +                                             | + -                                            |
| Schaduw in aanliggende privé tuinen                    | -                                  | +                                             | +                                             | ++                                             |
| Verstoring uitzicht aanliggende woningen derden        | --                                 | +                                             | +                                             | ++                                             |
| Bereikbaarheid aanliggende woningen voor hulpverlening | --                                 | +                                             | +                                             | +                                              |
| Verlies aan bedrijventerrein, economisch nadelig       | ++                                 | +                                             | +                                             | --                                             |
| Onderhoud van geluidsschermbord                        | --                                 | +                                             | +                                             | --                                             |

**Toelichting:**

- - heel slecht, niet gewenst
- slecht, minder gewenst
- + - matig, voldoende
- + goed, gewenst
- ++ heel goed, zeer gewenst

**Conclusie:**

- Optie: O Niet gewenst, akoestische het meest effectief
- Optie: A Goed, smalle ontsluitingsweg
- Optie: B Goed
- Optie: C Goed tot zeer goed vanwege, akoestisch minder effectief, economisch nadelig, staat tegen wand van een te bouwen loods.

Uit de tabel blijkt dat optie A en B de meest geschikte locaties zijn. Gekozen is voor optie B, omdat de ontsluitingsweg breder is.

Door het opnemen van de functieaanduiding 'geluidsschermbord' op de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan "CLTV Zundert, Molenstraat 155 te Zundert" is de exacte locatie van het geluidsschermbord vastgelegd. Door deze concrete vastlegging is de minimale afstand van het geluidsschermbord ten opzichte van de perceelsgrens Wernhoutseweg 1 bepaald op 6 meter. Hiermee zijn de belangen van reclamant en CLTV evenwichtig vastgelegd.





Bron: Verbeelding ontwerpbestemmingsplan "CLTV Zundert, Molenstraat 155 te Zundert"

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.2 **Bouwhoogte:** Reclamant stelt dat de bouwhoogte onduidelijk is aangeduid. Reclamant stelt dat de omliggende bouwhoogte van bedrijfsgebouwen maximaal 8 meter bedraagt en dat deze in het ontwerpbestemmingsplan door de afwijkingsbevoegdheid van 10% in artikel 8.1 lid a van de regels en het feit dat het peil van haar woning 1 meter lager ligt ten opzichte van de omgeving leidt tot het feit dat de bouwhoogte van gebouwen tot 11 meter oploopt.

### Beantwoording

In het vigerend bestemmingsplan "Bebouwde kom Zundert/Wernhout" uit 1997 is een bouwvlak opgenomen waar een maximale goothoogte van 7 meter geldt en een vrijstellingsbevoegdheid van het college om 10 meter toe te staan. De nokhoogte kan, indien een kapconstructie wordt toegepast, op basis van de bouwverordening maximaal 15 meter bedragen.

Het vastgestelde bestemmingsplan "Bedrijventerrein Beekzicht" uit 2012 gaat uit van een maximale bouwhoogte van 11,5 meter. Er wordt in dit bestemmingsplan niet meer gesproken over maximale goothoogte. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State wordt voor een gedeelte weer teruggevallen op het bestemmingsplan "Bebouwde kom Zundert/Wernhout".

In het ontwerpbestemmingsplan "CLTV Zundert, Molenstraat 155 te Zundert" is een bouwvlak opgenomen waar verschillende maatvoeringen ten aanzien van de maximale bouwhoogte gelden. Op een deelvlak van het bouwvlak geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter. Voor een ander deelvlak geldt een maximale bouwhoogte van 11,5 meter.

Op het deelvlak welke het dichtst bij het perceel Wernhoutseweg 1 is gelegen, geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter. Inclusief de 10% afwijkingsbevoegdheid kan de maximale hoogte tot 8,80 meter bedragen.

De kortste afstand van de achtergevel van het pand aan Wernhoutseweg 1 tot het bouwvlak bedraagt circa 20 meter. Op circa 16 meter van de achtergevel wordt een geluidscherm van 3 meter hoogte aangelegd. Op de erfgrans van Wernhoutseweg 1 staan bomen en bosschages om het bedrijventerrein af te schermen. Op onderstaande tekening wordt dit schematisch weergegeven.



#### PLAATSING A

A = plaatsing scherm op perceelsgrens ontsluitingsweg Wernhoutseweg 3 en 5



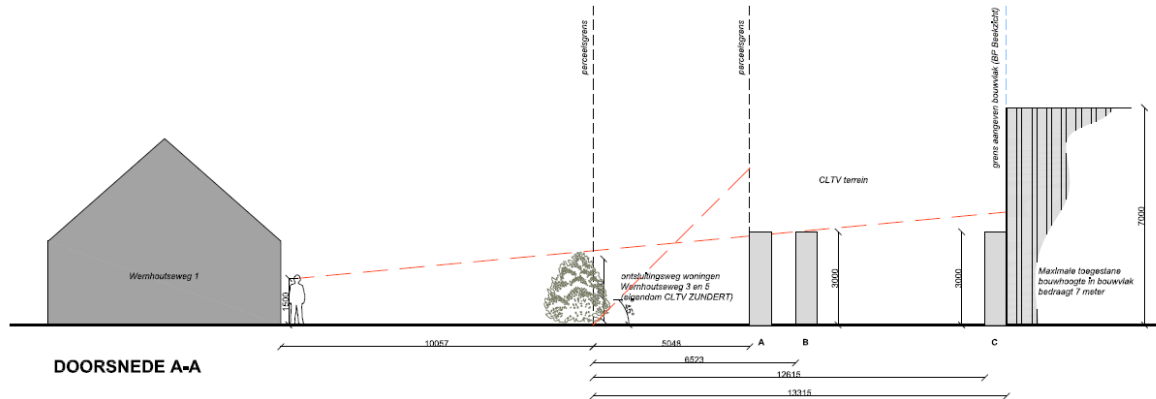
#### PLAATSING B

B = plaatsing scherm, gewenste plaatsing CLTV terrein. Hierdoor wordt de ontsluitingsweg naar Wernhoutseweg 3 en 5 breder.



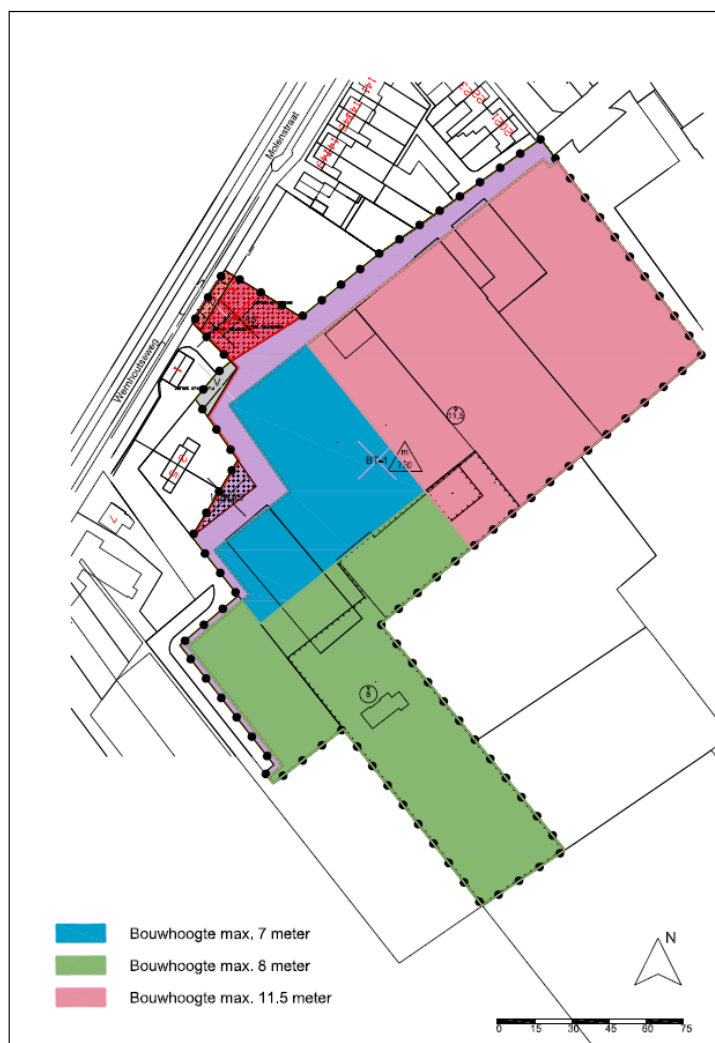
#### PLAATSING C

C = plaatsing scherm het verste mogelijkheid van Wernhoutseweg 1, niet optimaal voor CLTV terrein.



Zoals in overweging 5.2 van de uitspraak van de Raad van State d.d. 15 mei 2013 met nummer 201205111/1/R3 terecht door de Raad van State is opgemerkt is in het verleden geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de goothoogte te vergroten. Daarnaast blijkt nergens dat een hogere bouwhoogte noodzakelijk is, derhalve is besloten om de maximale bouwhoogte van 8 meter terug te brengen naar 7 meter. Deze toegestane maximale bouwhoogte zal er niet toe leiden dat reclamant onevenredig wordt aangetast is haar woon- en leefklimaat.

Voor een duidelijk eindbeeld zijn de deelvlakken met diens afzonderlijke maximale bouwhoogte als volgt:



Door het opnemen van de aangegeven maximale bouwhoogten worden de vergunde gebouwen op het betreffende bedrijfsperceel veiliggesteld.

Op verzoek van reclamant wordt de maximale bouwhoogte van het dicht bij haar perceel liggende deelvlak verlaagd van 8 naar 7 meter. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

*2.3 **Bouwvlak:** Reclamant stelt dat het bouwvlak te dicht op haar woning is geprojecteerd waardoor het mogelijk wordt voor CLTV om een enorme bouwmassa dicht op reclamant haar woning te kunnen realiseren. Hierdoor is er derving van woongenot aan de orde.*

#### **Beantwoording**

Deze zienswijze is een herhaling van hetgeen reclamant heeft ingebracht in de beroepsprocedure van het bestemmingsplan 'Beekzicht'. Reclamant is hierin door de Raad van State in het ongelijk gesteld. Volledigheidshalve refereren wij op deze plaats nog aan de relevante overweging in de uitspraak.

Zoals blijkt uit overweging 3.4 van de uitspraak van de Raad van State d.d. 15 mei 2013 met nummer 201205111/1/R3 staat de ligging van het bouwvlak niet ter discussie. De ligging van het bouwvlak ten opzichte van het perceel Wernhoutseweg 1, waar bedrijvigheid in categorie 2 is toegestaan, is ten minste 12 meter. Ten opzichte van de achtergevel van de woning is dit minimaal 20 meter. De Raad van State deelt de gemeentelijke mening dat de woning Wernhoutseweg 1 deel uitmaakt van een gemengd gebied als bedoeld in de VNG-brochure. Dit betekent dat de richtafstanden tussen woningen en een bedrijf kunnen worden verlaagd met één afstandsstap.

Voor milieucategorie 2 bedrijven betekent dit, dat de richtafstand van 30 meter kan worden teruggebracht naar 10 meter. Het bouwvlak is derhalve rechtmatig geprojecteerd.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

*2.4 Wijzigingsbevoegdheid: Reclamant heeft bezwaar tegen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw. De maatvoering van mogelijk te bouwen woningen is 6 en 9 meter wat betreft goothoogte en bouwhoogte. Dit vindt reclamant te hoog ook vanwege de afwijkingsbevoegdheden die hierop van toepassing zijn. Reclamant vindt een maximale bouwhoogte van 3 en 6 acceptabel.*

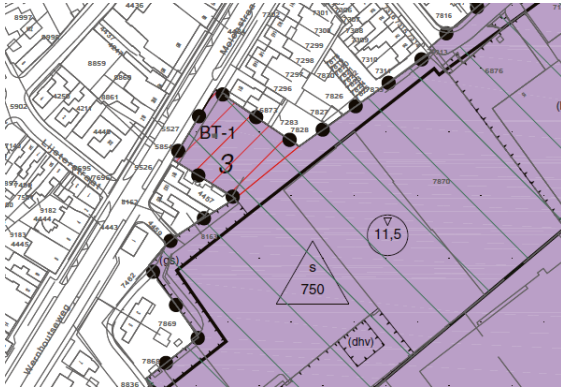
#### **Beantwoording**

De betreffende wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op gronden waar in 2012 drie woningen zijn geamoveerd. In het vigerende bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" uit 2010 waren deze woningen nog aanwezig en derhalve zijn deze als zodanig bestemd. De bijbehorende maximale goot- en bouwhoogte zijn in de regels behorende bij het bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" vastgelegd op 6 en respectievelijk 9 meter.



Uitsnede verbeelding bp "Woongebieden Zundert". Geamoveerde woningen naast pand Wernhoutseweg 1

In het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Beekzicht" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden aangeduid als 'wro-zone-wijzigingsgebied 3' te wijzigen naar de bestemming "Wonen". Deze gronden liggen direct naast de gronden welke in het ontwerpbestemmingsplan "CLTV Zundert, Molenstraat 155 te Zundert" ook onderdeel uitmaken van de wijzigingsbevoegdheid.



Uitsnede verbeelding bp "Bedrijventerrein Beekzicht"  
en diens in rood gearceerde wijzigingsgebied



Uitsnede verbeelding bp "CLTV Zundert, Molenstraat 155 te  
Zundert" en diens in rood gearceerde wijzigingsgebied

Deze laatstgenoemde wijzigingsbevoegdheid is qua maximale goot- en bouwhoogte afgestemd op de maximale goot- en bouwhoogte welke als voorwaarde is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Beekzicht". Zoals blijkt uit overweging 7.1 van de uitspraak van de Raad van State d.d. 15 mei 2013 met nummer 201205111/1/R3 faalt het eerdere betoog van reclamant ten aanzien van deze goot- en bouwhoogte. De Raad van State heeft de wijzigingsbevoegdheid met diens bepalingen derhalve ook niet vernietigd.

Opgemerkt dient te worden dat de voorwaarden om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken strenger zijn dan de voorwaarden, zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Beekzicht".

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

*2.5 Toekomstige ontsluiting CLTV terrein: Reclamant stelt dat het niet duidelijk is waar de ontsluiting van CLTV op bedrijventerrein Beekzicht zal plaatsvinden. Reclamant vreest sluipverkeer op het achterpad achter de woning aan Wernhoutseweg 1 en stelt dat op 5 maart 2002 is overeengekomen dat het achterpad niet gebruikt mag worden als ontsluiting en dat er een hekwerk als erfafscheiding zal moeten komen.*

### Beantwoording

Als eerste dient te worden opgemerkt, dat de zienswijze geen betrekking heeft op de inhoud van het bestemmingsplan "CLTV Zundert, Molenstraat 155 te Zundert". Daarnaast wordt opgemerkt dat de zienswijze al eerder is afgewogen tijdens het opstellen van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Beekzicht". Onder zienswijze 18, lid F behorende bij de 'Nota Zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan Bedrijventerrein "Beekzicht", gemeente Zundert, versie 11 juli 2011, staat namelijk dat "Het pad tussen het perceel van de reclamant en de Molenstraat 155 kan niet worden gebruikt als sluiproute. Het pad is alleen bedoeld voor de ontsluiting van de aangrenzende woningen. Bij de inrichting van de strook zal hiermee rekening worden gehouden".

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

## 3. Ambtshalve wijzigingen

1). 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, ten aanzien van het onherroepelijk geworden paraplubestemmingsplan "Huisvesting Arbeidsmigranten" van de gemeente Zundert, enkele begrippen en regels uit dit bestemmingsplan over te nemen.

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 1.36 Brutovloeroppervlak .

Toevoegen: artikel 1.44 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 1.68 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. Artikel 8 aan te vullen met onderstaand artikel:

#### 8.2 Gebruik van woningen:

*Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 1.68 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 m<sup>2</sup> en 250 m<sup>2</sup>;
- 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.*

2). In de afgelopen periode is de provinciale Verordening 2014 en de gemeentelijk Welstandsnota 2014 vastgesteld. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan "CLTV Zundert, Molenstraat 155 te Zundert" zijn deze geactualiseerde beleidsstukken verwerkt.

3). Om een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan op te nemen dient de haalbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid reeds in dat specifiek bestemmingsplan te worden aangetoond. In het onderhavige bestemmingsplan is de haalbaarheid aangetoond.

4). Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient op grond van artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening te voldoen aan voorwaarden welke ertoe leiden dat bij een ontwikkeling sprake is van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. De voorwaarden zijn de drie treden van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze abusievelijk niet opgenomen. In het onderhavige bestemmingsplan wordt alsnog hierop ingegaan.

5). Het bestemmingsplan Molenstraat 200 Zundert is op 30 oktober 2014 gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerpplan. In plaats van de commerciële ruimte op de begane grond komen hier drie woningen. Dit betekent een aanpassing van hoofdstuk 4.4.1. 'Geluid' specifiek de paragraaf 'Molenstraat 200'. Voor de Notitie maatwerkvoorschrift van Vliex Akoestiek en Lawaai-beheersing d.d. 13 februari 2013 heeft deze wijziging geen invloed.

#### **4. Conclusie**

De ingebrachte zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Zowel de gegronde onderdelen van de zienswijze als de ambtshalve wijzigingen geven aanleiding om de regels en de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "CLTV Zundert, Molenstraat 155 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. Bijlagen**

- Ingediende zienswijze
- Uitspraak Raad van State d.d. 15 mei 2013 met nummer 201205111/1/R3
- Nota van zienswijzen bedrijventerrein Beekzicht gemeente Zundert d.d. juli 2011

Gemeente Zundert

Reg nr: 2013/7206  
Behandelaar: griffie

Ingekomen: 16 MEI 2013

Class code: -1.731.21  
CC :

Aantekening: zit ook: 2012/11512

Raad van de gemeente Zundert  
Postbus 10001  
4880 GA ZUNDERT

Datum  
15 mei 2013

Ons nummer  
201205111/1/R3

Uw kenmerk

Onderwerp  
Zundert  
Bp en Ep 'Bedrijventerrein Beekzicht  
Zundert'

Behandelend ambtenaar  
P. Slappendel  
070-4264288

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

AFDELING  
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. L.C.M. van Hassel, wonend te Zundert,
  2. M.J.F.M. Vriends en A.A.M. Vriends-Boden (hierna tezamen en in enkelvoud: M.J.F.M. Vriends), beiden wonend te Zundert,
  3. H.J. Verkooyen en C.P.A.M. Verkooyen (hierna tezamen en in enkelvoud: Verkooyen), wonend te Zundert,
  4. J.C.J.M. Kustermans en S. Arnouts, beiden wonend te Zundert,
  5. P.J.A. van Ostaaijen, wonend te Zundert,
  6. L.A.J. Vriends, wonend te Zundert,
  7. M.C. Stuijts en C.G.Ph. Stuijts-Hanegraaf (hierna tezamen en in enkelvoud: Stuijts), beiden wonend te Zundert,
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Zundert,  
verweerder.

### Procesverloop

Bij besluit van 1 maart 2012, kenmerk 2011/19610, heeft de raad het bestemmingsplan "Beekzicht" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Van Hassel, M.J.F.M. Vriends, Verkooyen, Kustermans en Arnouts, Van Ostaaijen, L.A.J. Vriends en Stuijts beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 6 maart 2013, waar Van Hassel, bijgestaan door mr. L.A.J.M. Zomers, M.J.F.M. Vriends, Verkooyen, Kustermans en Arnouts, L.A.J. Vriends, ieder van hen bijgestaan dan wel vertegenwoordigd door mr. J.A.J.M. van Houtum, Van Ostaaijen, vertegenwoordigd door B.J.M. Damen en mr. J.A.J.M. van Houtum, Stuijts, en de raad, vertegenwoordigd door A.J.A. Nicia en M.O.W. Simons, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

### Overwegingen

1. Het plan voorziet in een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Beekzicht met ongeveer 5,8 ha netto uitgeefbaar terrein en een ontsluitingsweg in het zuiden van het plangebied.

#### *Behoefte en financiële uitvoerbaarheid*

2. M.J.F.M. Vriends, Verkooyen, Kustermans en Arnouts, Van Ostaaijen, L.A.J. Vriends en Stuijts voeren aan dat de raad het plan ten onrechte heeft vastgesteld, nu niet aannemelijk is gemaakt dat behoefte bestaat aan een forse uitbreiding van het bedrijventerrein. Zij stellen dat de raad heeft nagelaten om een overzicht te geven van de behoefte aan bedrijfsruimte in de gemeente Zundert en de aanwezige ruimte op bestaande bedrijventerreinen. Hierbij merken zij op dat als gevolg van de economische crisis sprake is van leegstand op bestaande bedrijventerreinen. Ook twijfelen zij aan de financiële uitvoerbaarheid van het plan. De raad heeft weliswaar een exploitatieplan vastgesteld op grond waarvan een exploitatiebijdrage kan worden gevraagd, maar volgens hen is de gevraagde bijdrage van 114 euro per m<sup>2</sup> te hoog gelet op de marktconforme prijzen en de locaties elders in de gemeente. Bedrijven zullen volgens hen dan ook niet bereid zijn om dit bedrag te betalen.

2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat geen sprake is van leegstand op overige bedrijfsterreinen en behoefte bestaat aan meer gronden voor bedrijven in de gemeente. Hierbij merkt de raad op dat al negen jaar geen nieuwe bedrijfskavels zijn uitgegeven in de gemeente.

2.2. Ardo B.V. is het grootste bedrijf op het bestaande bedrijventerrein. Bij besluit van 3 juni 2010 heeft de raad het bestemmingsplan "Ardo"

vastgesteld. Bij uitspraak van 14 december 2011, in zaak nr. 201009330/1/R3 ([www.raadvanstate.nl](http://www.raadvanstate.nl)), heeft de Afdeling de daartegen ingestelde beroepen, voor zover ontvankelijk, ongegrond verklaard, zodat dit bestemmingsplan inmiddels onherroepelijk is geworden. De raad heeft er, mede vanwege het voornemen van Ardo om uit te breiden voor gekozen om gezien de geografische ligging en functionele overeenkomsten met het bestaande en toekomstige bedrijventerrein ook het plangebied en de bijbehorende planregeling van Ardo B.V. uit het bestemmingsplan "Ardo" integraal op te nemen in het voorliggende plan. Het oppervlak van de gronden die bestemd zijn voor nieuwe bedrijfskavels bedraagt 5,8 ha. In de Thematische Structuurvisie Bedrijventerrein staat dat lokale ondernemers in januari 2011 zelf te kennen hebben gegeven een ruimtebehoefte te hebben van in totaal 11 ha, waarmee het oppervlak van de op dat moment beschikbare uit te geven gronden voor bedrijfskavels ruim werd overtroffen. Verder ziet de Afdeling gelet op de planperiode van tien jaar in de verwijzing naar de economische crisis geen aanleiding om aan te nemen dat de uitbreiding van het bedrijventerrein niet binnen de planperiode zal worden benut. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat behoefte bestaat aan de uitbreiding van het bedrijventerrein. Overigens blijkt uit het verweerschrift dat uit het meest recente onderzoek van juli/augustus 2012 voortvloeit dat de behoefte aan uit te geven bedrijfsterreinen nog altijd 5,8 ha bedraagt, terwijl op bestaande bedrijfsterreinen in Zundert geen uitgeefbare gronden meer beschikbaar zijn, er ook geen leegstand is, en dat uit in januari en februari gevoerde besprekingen met ondernemers inmiddels belangstelling blijkt voor een totaal van 6,5 ha aan nieuwe bedrijfskavels.

Evenmin ziet de Afdeling in het betoog dat de gevraagde exploitatiebijdrage niet marktconform en daardoor te optimistisch is ingeschat, aanleiding voor het oordeel dat de financiële uitvoerbaarheid onvoldoende is gewaarborgd. Zij neemt daarbij in aanmerking dat de raad met de bestaande bedrijven CLTV en Ardo, die het merendeel van de bedrijfsgronden in eigendom hebben, al overeenstemming heeft bereikt over de te betalen exploitatiebijdrage en hiertoe een anterieure overeenkomst heeft gesloten. Anders dan appellanten kennelijk veronderstellen kan de door een ondernemer te betalen uitgifteprijs voor een kavel niet gelijk worden gesteld met een exploitatiebijdrage. In een eventueel negatief saldo van kosten en opbrengsten in het exploitatieplan kan op zichzelf geen reden bestaan tot twijfel aan de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De betogen falen.

#### *Afstand tot aan het bedrijventerrein en de VNG-brochure*

3. Van Hassel, M.J.F.M. Vriends, Kustermans en Arnouts, Van Ostaaijen, L.A.J. Vriends en Stuijts voeren aan dat het plan door middel van de bestemmingen "Bedrijventerrein-1" en "Bedrijventerrein-2" voorziet in een uitbreiding van het bedrijventerrein in de richting van hun percelen en dat deze uitbreiding ten koste zal gaan van hun woon- en leefklimaat. Van Hassel betoogt dat op een afstand van korter dan 30 m van haar perceel bedrijvigheid in categorieën 2 en 3.1 mogelijk wordt gemaakt, zodat het plan niet voldoet aan de richtlijnen uit de brochure "Bedrijven en Milieuzonering",

editie 2009, van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG-brochure). Van Hassel en Stuijts vrezen voor geluidhinder en stankoverlast als gevolg van het plan.

Van Hassel stelt dat niet gebleken is dat akoestisch onderzoek is verricht naar industrielawaai. Voor zover de raad de geluidhinder denkt te kunnen verminderen met een geluidscherm is volgens Van Hassel niet duidelijk waar dit geluidscherm wordt geplaatst en in hoeverre de geluidhinder hierdoor afneemt. Daarnaast wenst Van Hassel dat tussen haar woning en het plangebied een groene buffer wordt aangelegd, net zoals elders aan de westkant van het plangebied, om haar perceel af te schermen van het bedrijventerrein.

3.1. De raad neemt het standpunt in dat gelet op het bestaande deel van het bedrijventerrein, de aangrenzende provinciale weg en kleinschalige bedrijvigheid in omringende panden sprake is van een gemengde omgeving als bedoeld in de VNG-brochure. Voor bedrijven in categorie 2 en 3.1 wordt volgens hem voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. Over de bedrijven in categorie 3.1 stelt de raad verder dat het hier gaat om bestaande bedrijven en bestaande legale situaties. Daarbij komt volgens hem dat maatwerkvoorschriften zijn vastgesteld ter beperking van industrielawaai. Verder stelt hij dat ter plaatse van de uitbreiding van het bedrijventerrein is voorzien in een groene buffer tussen woningen en het bedrijventerrein.

3.2. Aan de het meest nabij de woningen van appellanten gelegen westzijde van het plangebied liggen gronden met de bestemming "Bedrijventerrein-1" met de aanduiding "milieuzone-zones wet milieubeheer".

Ingevolge artikel 5, lid 5.1, van de planregels zijn de voor "Bedrijventerrein-1" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. bedrijven uit categorie 2 tot en met ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "milieuzone-zones wet milieubeheer" uitsluitend bedrijven uit categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijf van categorie 3a" voor een distributiebedrijf van ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijf van categorie 3b" voor een kwekerij, een distributie- en transportbedrijf en dienstverlening ten behoeve van de agrarische bedrijfssector in ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- [...];
- e. ter plaatse van de aanduiding "geluidscherm": tevens voor geluidwerende voorzieningen;
- [...].

Ingevolge lid 5.2, onder 5.2.1, sub a, mogen gebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Ingevolge lid 5.4, onder 5.4.1, sub c, is opslag uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.



3.3. In bijlage 1 van de VNG-brochure wordt ter voorkoming van hinder een afstand van 30 meter aanbevolen tussen woningen en een bedrijf in categorie 2 en een afstand van 50 m tussen woningen en een bedrijf in categorie 3.1. In de VNG-brochure staat dat de richtafstanden uit bijlage 1 kunnen worden verlaagd met één afstandsstep, indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. De richtafstand van 30 m wordt in een dergelijk geval 10 m en de richtafstand van 50 m wordt 30 m. Ook zijn de in de VNG-brochure opgenomen afstanden indicatief. Deze kunnen gemotiveerd worden toegepast.

Gelet op met name de kleinschalige bedrijven in de directe omgeving heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de aangrenzende woningen deel uitmaken van een gemengd gebied als bedoeld in de VNG-brochure.

3.4. Voor de woningen van M.J.F.M Vriends, Kustermans en Arnouts, Van Ostaijen, L.A.J. Vriends en Stuijts geldt dat deze op een afstand van 60 tot 80 m staan van de gronden in het plangebied waar bedrijvigheid in categorie 2 is toegestaan. Verder staan, nu aan de zijde van de woningen de aanduiding "milieuzone-zones wet milieubeheer" is aangebracht en de aanduiding "bedrijf van categorie 3b" is gelegd op plandelen die zich verder van de woningen bevinden, deze woningen op een aanmerkelijk grotere afstand van de gronden in het plangebied waar bedrijvigheid in categorie 3.1 is toegestaan. Voor deze woningen wordt voldaan aan de in de VNG-brochure aanbevolen afstanden. Bovendien voorziet het plan met de bestemming "Groen" in een groene buffer tussen de woningen en het uit te breiden deel van het bedrijventerrein. Ter zitting heeft de raad toegezegd deze groene buffer in te zullen vullen.

Voor de woning van Van Hassel stelt de Afdeling vast dat deze staat op een afstand van ongeveer 10 m van de gronden waar bedrijvigheid in categorie 2 is toegestaan en ongeveer 100 m van de gronden waar bedrijvigheid in categorie 3.1 is toegestaan. Voor deze woning wordt derhalve voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure voor een gemengde omgeving. Daarbij komt dat de woning grenst aan het bestaande deel van het bedrijventerrein, waar bestaande legale bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, die reeds als zodanig waren bestemd in het vorige plan. Verder voorziet het plan op de gronden met de aanduiding "geluidscherm" achter de woning van Van Hassel in een geluidscherm. Bij besluit van 24 februari 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders van Zundert maatwerkvoorschriften als bedoeld in artikel 2.20 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer vastgesteld. Een van deze voorschriften betreft het oprichten van een geluidscherm van 3 m hoog. Van Hassel heeft niet aannemelijk gemaakt dat een geluidscherm geen geschikt middel is om de geluidhinder afkomstig van het bedrijventerrein en het zicht hierop te beperken. De raad hoefde in redelijkheid dan ook geen aanleiding te zien om te voorzien in een groene buffer tussen het perceel van Van Hassel en het bedrijventerrein.

Over de situering van het geluidscherm overweegt de Afdeling dat het plan het mogelijk maakt om dit scherm binnen het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein-1" neer te zetten tegen het perceel van Van Hassel aan. De gronden met de aanduiding "geluidscherm" liggen buiten het

bouwvlak, zodat op deze gronden op grond van de planregeling geen gebouwen of opslag zijn toegestaan. De mogelijkheden om hier bedrijfsactiviteiten te verrichten zijn beperkt. Bovendien ligt in de bestaande situatie op deze strook grond een pad waarop een erfdienstbaarheid voor omwonenden rust. Niet gebleken is dat de raad het belang van Van Hassel op dit punt heeft meegewogen en heeft gezien of een voor Van Hassel minder bezwarende locatie voor het geluidscherm mogelijk was dan direct tegen haar perceel aan, waarbij het zicht vanuit de woning en tuin van Van Hassel minder wordt beperkt als gevolg van dit scherm.

Het betoog van Van Hassel over de plaats van het beoogde geluidscherm slaagt. De overige betogen falen.

### *Verkeer*

4. M.J.F.M. Vriends, Verkooyen, Kustermans en Arnouts, Van Ostaijen, L.A.J. Vriends en Stuijts voeren aan dat de kern van Zundert al de nodige verkeersoverlast kent en dat als gevolg van de uitbreiding van het bedrijventerrein de hoeveelheid vrachtverkeer fors zal toenemen. In het plan is voorzien in een aansluiting op de Wernhoutseweg en Leeuwerikstraat, maar de raad heeft volgens hen nagelaten om onderzoek te doen naar de toename van het verkeer binnen de bebouwde kom en de gevolgen hiervan voor hun woonklimaat. Daarbij komt dat in het bestemmingsplan "Ardo" nog werd voorzien in een ontsluiting van het terrein van Ardo op de Wildertsedijk.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de verkeersintensiteit op de Wernhoutseweg in de richting van de Molenstraat als gevolg van de nieuwe bedrijfskavels niet of nauwelijks toeneemt en dat de toename van de geluidbelasting op de gevels van de omliggende woningen als gevolg van het verkeer beperkt blijft.

4.2. Op basis van de richtlijnen van het CROW zal het bedrijventerrein een verkeersstroom van 1125 voertuigen per etmaal genereren. De in het zuiden van het plangebied voorziene ontsluitingsweg sluit aan op het kruispunt van de Wernhoutseweg en de Leeuwerikstraat. Dit kruispunt zal mogelijk nog worden verbonden met de in de toekomst aan te leggen zuidelijke rondweg. Voor dit deel van de rondweg bestaan evenwel nog geen concrete plannen. In het in opdracht van de raad verrichte onderzoek is daarom uitgegaan van de bestaande infrastructuur. In het akoestisch onderzoeksrapport "Bestemmingsplan Beekzicht Zundert" van 18 augustus 2010 van het onderzoeksbureau Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving staat dat de verkeersintensiteit op de aansluitende Molenstraat per etmaal toeneemt van 10780 tot 12159 motorvoertuigen in 2020. De verkeersintensiteit op het noordelijke deel van de Wernhoutseweg neemt toe van 11515 tot 11630 motorvoertuigen in 2020. Gelet op de geschatte verkeersintensiteit ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat deze onaanvaardbaar zal toenemen als gevolg van het plan. Daarbij is in aanmerking genomen dat de Wernhoutseweg met het oog op de verkeersveiligheid ruim is opgezet met parallelvoorzieningen en aanliggende fietspaden. Verder is niet aannemelijk gemaakt dat sprake is van een

onaanvaardbare toename van de geluidsoverlast ten gevolge van de toename van vrachtverkeer. Daarbij is in aanmerking genomen dat volgens het onderzoeksrapport de geluidbelasting op de omliggende woningen naast de Molenstraat en Wernhoutseweg als gevolg van het verkeerslawaaï toeneemt met maximaal 0,75 dBA en daarmee niet onaanvaardbaar hoog wordt.

Over de keuze om het plangebied te ontsluiten op de Wernhoutseweg overweegt de Afdeling dat uit de stukken en het verhandelde ter zitting volgt dat de Wernhoutseweg een brede doorgaande weg is, terwijl de Wildertsedijk een landweg is, die te smal is om blijvend te fungeren als ontsluitingsweg. Dat de raad er daarom voor heeft gekozen om het bedrijventerrein te ontsluiten via een ontsluitingsweg in het zuiden van het plangebied die aansluit op de Wernhoutseweg, in plaats van het gehele bedrijventerrein te ontsluiten via de nog bestaande ontsluiting op het terrein van Ardo aan de Wildertsedijk is een keuze die de Afdeling niet onredelijk acht.

De betogen falen.

### *Bouwhoogte*

5. Van Hassel, M.J.F.M. Vriends, Kustermans en Arnouts, Van Ostaaijen, L.A.J. Vriends en Stuijts voeren aan dat het plan voorziet in te hoge bedrijfsbebouwing, wat ten koste gaat van het uitzicht vanuit hun woningen over het verderop gelegen beekdal.

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de maximum bouwhoogte in het plan niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Over de maximum bouwhoogte op de bedrijfsgronden naast het perceel van Van Hassel stelt de raad dat de maximum bouwhoogte hier naar aanleiding van de zienswijze van CLTV is vastgesteld op 11,5 m omdat in het vorige plan de maximum goothoogte door middel van een vrijstellingsbevoegdheid kon worden vergroot tot 10 m, terwijl op grond van de bouwverordening de nokhoogte maximaal 15 m bedroeg. De raad wenst de bestaande bouw mogelijkheden te respecteren.

5.2. De Afdeling overweegt dat geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Voor de woningen van M.J.F.M. Vriends, Kustermans en Arnouts, Van Ostaaijen, L.A.J. Vriends en Stuijts geldt dat de afstand tussen deze woningen en het bouwvlak 60 m tot 80 m bedraagt. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt hier 8 m. Gelet hierop ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de maximaal toegestane bouwhoogte zal leiden tot een onevenredige aantasting van hun woon- en leefklimaat.

Voor de achterzijde van de woning van Van Hassel geldt dat deze aan de achterkant van de bedrijfsbebouwing van het bestaande bedrijf CLTV staat. De hoogte van de bestaande bedrijfsbebouwing ter plaatse bedraagt 8 m. De raad dient bij de vaststelling van het plan te beoordelen of de bestaande bouw mogelijkheden uit het vorige plan in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening of dat gewijzigde omstandigheden en inzichten aanleiding geven tot een verlaging van de maximum bouwhoogte. Hierbij is van belang dat de vrijstellingsbevoegdheid uit het vorige plan om de maximale goothoogte te vergroten niet is benut zodat, anders dan de raad kennelijk meent, de rechtszekerheid niet verplichtte tot het opnemen van een

bouwhoogte die aansluit bij de mogelijkheden van deze vrijstellingsbevoegdheid. Niet gebleken is dat de raad een afweging heeft gemaakt tussen het belang van een grotere bouwhoogte enerzijds en het belang van Van Hassel anderzijds. Bovendien bedraagt de maximaal toegestane bouwhoogte elders aan de westzijde van het plangebied ook 8 m.

Het betoog van Van Hassel slaagt. De betogen van M.J.F.M. Vriends, Kustermans en Arnouts, Van Ostaaijen, L.A.J. Vriends en Stuijts falen.

#### *Overige beroepsgronden Van Hassel*

6. Van Hassel stelt dat blijkens de plantoelichting parkeren van vrachtauto's in het weekend op het bedrijventerrein maar in beperkte mate is toegestaan. Zij vreest dat in het weekend gebruik zal worden gemaakt van openbare parkeerplaatsen, wat ten koste gaat van de parkeergelegenheid. De raad heeft hiermee volgens haar onvoldoende rekening gehouden.

6.1. Niet betwist is dat op het bedrijventerrein voldoende parkeergelegenheid kan worden gerealiseerd voor vrachtwagens. Bovendien kan het college van burgemeester en wethouders krachtens artikel 5, lid 5.3, van de planregels eisen stellen omtrent parkeergelegenheid van voldoende omvang op het eigen terrein. Het door Van Hassel bedoelde verbod voor weekendparkeren heeft alleen betrekking op de openbare terreinen op het bedrijventerrein en niet op het eigen terrein van bedrijven. Gelet hierop heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat geen extra parkeeroverlast ontstaat van vrachtwagens als gevolg van het plan.

7. Van Hassel richt zich tegen de maximum bouwhoogte van de woningen, die door middel van een wijzigingsbevoegdheid nabij haar woning kunnen worden gebouwd op de gronden met de aanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied 3". Verder stelt zij dat deze woningen meer naar voren kunnen worden gebouwd, op gelijke hoogte met de woning aan de Molenstraat 151. Haar eigen woning komt hierdoor meer naar voren te liggen in het bebouwingslint, hetgeen zij bezwaarlijk acht.

7.1. Ingevolge artikel 5, lid 5.6, onder b, van de planregels bedraagt de maximale goot-en bouwhoogte van de op de gronden met de aanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied 3" mogelijk te bouwen woningen 6,5 m onderscheidenlijk 9 m. Mede gegeven de aan de raad toekomende beleidsvrijheid en de in de omgeving voorkomende bebouwing acht de Afdeling dit niet onredelijk. Voorts overweegt de Afdeling dat de raad beleidsvrijheid toekomt bij de stedenbouwkundige invulling van een plan. De precieze plaats van de woningen in het bebouwingslint dient te worden vastgelegd in een eventueel vast te stellen wijzigingsplan. Van Hassel kan door middel van een zienswijze en het instellen van beroep opkomen tegen de situering van deze woningbouw. De Afdeling acht niet bij voorbaat aannemelijk dat bij een wijzigingsplan een aanvaardbare invulling niet mogelijk is. Het betoog faalt.

8. Van Hassel stelt dat de plangrens ten onrechte tegen haar perceel aanligt, in plaats van bij het hek waarmee het bedrijfsterrein van CLTV wordt afgesloten. Bovendien ligt volgens haar tussen haar perceel en het bedrijfsterrein van CLTV een weggetje waarop een erfdienstbaarheid rust.

8.1. Gelet op de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening komt de raad beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd met het recht.

In hetgeen Van Hassel heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de vastgestelde planbegrenzing strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Zij neemt daarbij in aanmerking dat de betreffende gronden tussen de perceelgrens van Van Hassel en het hek van CLTV eigendom zijn van CLTV. Deze gronden liggen buiten het bouwvlak. Het plan staat er niet aan in de weg om het genoemde weggetje met daarop de erfdienstbaarheid te behouden. Het betoog faalt.

#### *Overige beroepsgronden Stuijts*

9. Wat de door Stuijts gestelde nadelige invloed van het plan op de waarde van zijn perceel betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn.

9.1. Voor zover Stuijts in het beroepschrift verwijst naar de inhoud van de zienswijze wordt overwogen dat in de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. Stuijts heeft in het beroepschrift, noch ter zitting, redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist is.

#### *Eindconclusie*

10. In hetgeen Van Hassel heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit wat betreft het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein-1", zoals nader aangeduid op de bij deze uitspraak horende kaart, is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid en niet berust op een deugdelijke motivering. Het beroep is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 en artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht te worden vernietigd.

In hetgeen Van Hassel voor het overige heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het overige door Van Hassel aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is voor het overige ongegrond.

11. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

12. In hetgeen M.J.F.M. Vriends, Verkooyen, Kustermans en Arnouts, Van Ostaaijen, L.A.J. Vriends en Stuijts hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Deze beroepen zijn ongegrond.

#### *Proceskosten*

13. De raad dient ten aanzien van Van Hassel op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Voor een proceskostenveroordeling bestaat ten aanzien van M.J.F.M. Vriends, Verkooyen, Kustermans en Arnouts, Van Ostaaijen, L.A.J. Vriends en Stuijts geen aanleiding.



Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep van L.C.M. van Hassel gedeeltelijk gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Zundert van 1 maart 2012, kenmerk 2011/19610, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein-1", zoals nader aangeduid op de bij deze uitspraak behorende kaart;
- III. verklaart de beroepen van M.J.F.M. Vriends en A.A.M. Vriends-Boden, H.J. Verkooyen en C.P.A.M. Verkooyen, J.C.J.M. Kustermans en S. Arnouts, P.J.A. van Ostaijen, L.A.J. Vriends, en M.C. Stuijts en C.G.Ph. Stuijts-Hanegraaf geheel en het beroep van L.C.M. van Hassel voor het overige ongegrond;
- IV. draagt de raad van de gemeente Zundert op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel II wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);
- V. veroordeelt de raad van de gemeente Zundert tot vergoeding van bij L.C.M. van Hassel in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 973,08 (zegge: negenhonderddrieënzeventig euro en acht cent), waarvan € 944,00 (zegge: negenhonderdvierenveertig euro) is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- VI. gelast dat de raad van de gemeente Zundert aan L.C.M. van Hassel het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 156,00 (zegge: honderdzesenvijftig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen, voorzitter, en mr. E. Helder en mr. J. Kramer, leden, in tegenwoordigheid van mr. F.W.M. Kooijman, ambtenaar van staat.

w.g. Scholten-Hinloopen  
voorzitter

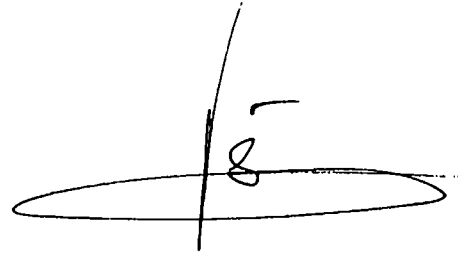
w.g. Kooijman  
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 15 mei 2013

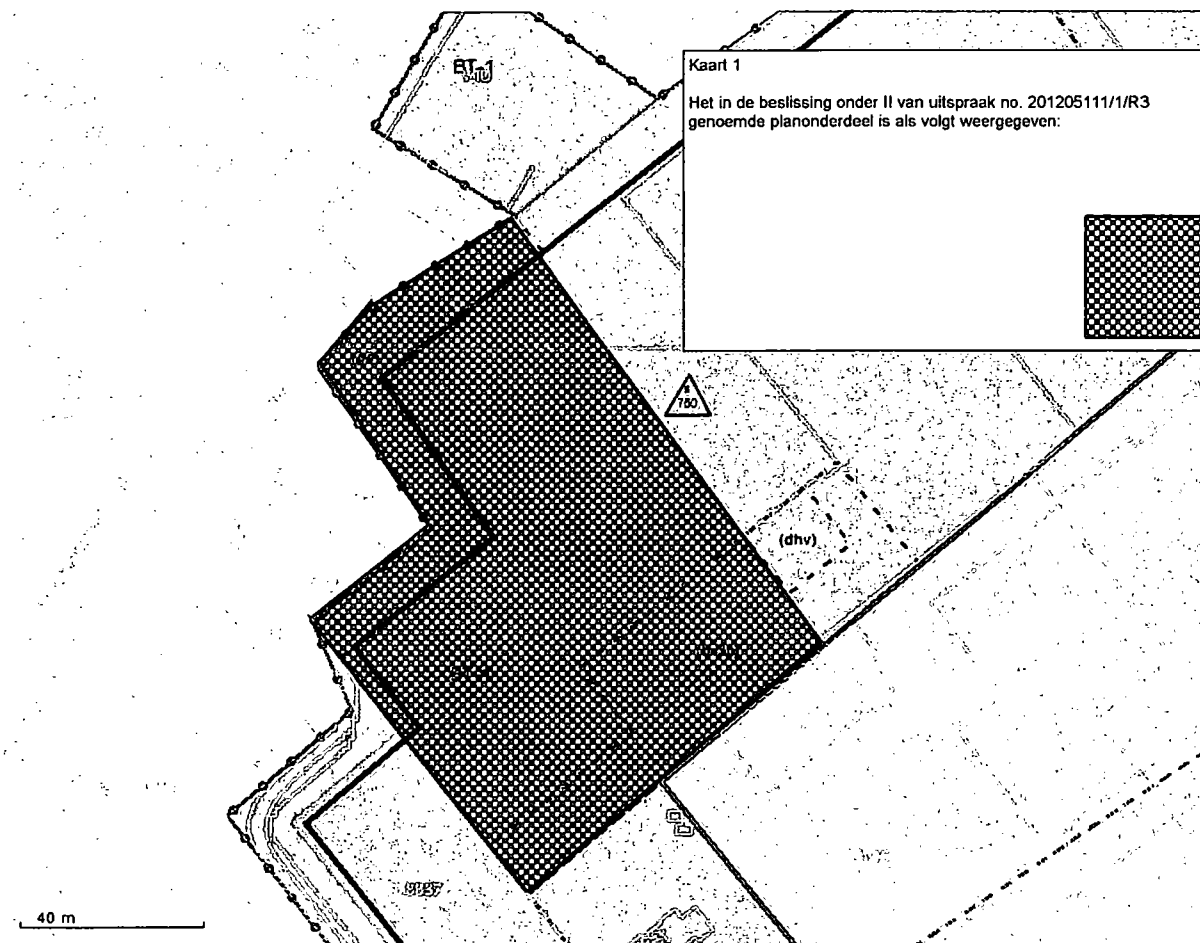
45-656.

Verzonden: 15 mei 2013

Voor eensluidend afschrift,  
de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser



**Bestemmingsplan**

**Bedrijventerrein Beekzicht**

**Gemeente Zundert**

# **NOTA ZIENSWIJZEN**

# **Nota Zienswijzen**

Behorende bij het bestemmingsplan Bedrijventerrein "Beekzicht"

gemeente Zundert  
versie 11 juli 2011

## **1. Inleiding**

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

In voorliggend zienswijzenverslag worden deze zienswijzen besproken. *Cursief* is de zienswijze samengevat weergegeven, waarna de gemeentelijke reactie is geformuleerd. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassingen van het bestemmingsplan plaatsvindt.

## 2. zienswijzen

**Reclamant:** 1

**Naam/adres:** De heer L.C.A. van Erk, Wernhoutseweg 23 Zundert

De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

- A. *De locatie voor het bedrijventerrein is slecht gekozen in een woonomgeving. Daarnaast is er geen goede ontsluitingsweg aanwezig en ontstaat er overlast in de woonwijk . Er zijn genoeg andere locaties die beter zijn voor het ontwikkelen van een bedrijventerrein.*
- B. *Het toestaan van weekendparkeren op het bedrijventerrein geeft gevaar bij tankwagens en geluidsoverlast bij koelwagens.*
- C. *Koppeling van ARDO aan het bestemmingsplan Beekzicht is gedaan om Beekzicht meer waarde te geven.*
- D. *De uitbreiding van CLTV levert gevaar op vanwege bestrijdingsmiddelen.*
- E. *Aantasting beekdal. Er is geen sprake meer van een natuurgebied maar van een industriegebied.*
- F. *Aantasting woongenot en waardevermindering woningen aan de Wildertsedijk en Wernhoutseweg.*
- G. *Milieuhinder in de vorm van lichtvervuiling, stankoverlast, gevaar bij tankwagens, geluidsoverlast door bedrijvigheid en laden en lossen.*
- H. *Aantrekken van criminaliteit.*

Reactie gemeente

A.

In samenwerking met de provincie Noord-Brabant heeft de gemeente Zundert een MER studie uitgevoerd voor de aanleg voor een Randweg aan de noordwestzijde van Zundert, tussen de Bredaseweg en de Rucphenseweg. Gelijktijdig met deze MER-studie is een eerste verkennend onderzoek verricht naar de mogelijkheden om tevens een (lokale) ontsluitingsweg aan de zuidzijde van Zundert te realiseren. Hierbij zijn zowel varianten aan de westzijde (Rucphenseweg-Wernhoutseweg) als oostzijde (Meirseweg-Wernhoutseweg) van Zundert onderzocht, om eventuele verkeersoverlast aan de zuidzijde van Zundert zo veel mogelijk te beperken. De varianten aan beide zijden van Zundert hebben hun voor- en nadelen.

De gemeenteraad van Zundert zal bij het vaststellen van de Kadernota beslissen of een vervolgonderzoek naar de ontsluiting van Zundert-Zuid uitgevoerd dient te worden. Een eventuele vervolgstudie zou nader inzicht dienen te geven in de meest geschikte verkeersoplossing voor de situatie aan de zuidzijde van Zundert.

Op 24 september 2009 heeft de gemeenteraad van Zundert de structuurvisie Industrieweg I/Zuid vastgesteld. Deze structuurvisie heeft als uitgangspunt gediend voor het bestemmingsplan Beekzicht, ook voor wat betreft de ontsluiting van het bedrijventerrein. In paragraaf 4.10 van de toelichting van het bestemmingsplan Beekzicht wordt verwezen naar het verkeersmodel van de gemeente Zundert. Met dit verkeersmodel is de verkeerssituatie van zowel het jaar 2010 als het jaar 2020 doorgerekend, waarin de uitbreiding van Beekzicht en de nieuwe ontsluitingsstructuur is opgenomen als autonome ontwikkeling. Uit deze berekeningen blijkt dat de interne ontsluitingsstructuur voldoende is toegerust om de capaciteit in piekuren van de te verwachten verkeersbewegingen aan te kunnen. De rotonde is qua diameter voldoende groot om de doorstroming af te wikkelen.

Voor wat betreft wegverkeerslawaaï wordt in paragraaf 4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan verwezen naar een uitgevoerd akoestisch onderzoek ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein Beekzicht. Uit dit onderzoek blijkt dat er op geen enkele weg in de nabijheid van het plangebied sprake is van een reconstructie volgens de Wet geluidhinder. In het rapport wordt dan ook geconcludeerd dat aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder wordt voldaan. Het complete akoestisch onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij het bestemmingsplan. Tot slot kan ten aanzien van dit deel van de zienswijze worden opgemerkt dat het aanleggen van een noordwestelijke randweg nauwelijks invloed heeft op de verkeersintensiteiten binnen en rondom het plangebied. Er zal met name een verandering in intensiteiten optreden als een zuidelijke ontsluitingsweg wordt gerealiseerd, maar hierover is nog geen besluit genomen. Mocht een zuidelijke ontsluiting worden gerealiseerd, dan is dit gunstig voor de Molenstraat / Wernhoutseweg.

B.

Weekendparkeren van vrachtwagens is niet toegestaan op het bedrijventerrein behalve op speciaal aangewezen plaatsen en indien hier een nader verkeersbordaanduiding is weergegeven. Een parkeerstrook aan de interne ontsluitingsweg langs het perceel van Ardo B.V. is bestemd voor parkeren van vrachtwagens op de daguren tussen 08.00 en 17.00 uur. Er zal dus geen overlast plaatsvinden van weekendparkeren.

C.

Het eerder opgestelde bestemmingsplan voor Ardo is niet in het bestemmingsplan Beekzicht opgenomen om laatstgenoemde meer waarde te geven. Het samenvoegen is gedaan om eenduidigheid te garanderen in de regeling voor het bedrijventerrein in zijn geheel. Daarnaast kunnen op deze wijze de regelingen voor het Ardo

terrein worden geactualiseerd in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

D.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is gekeken naar de milieucategorie en de milieuvergunning van de CLTV en de bijbehorende richtafstanden. In het vigerend bestemmingsplan is milieucategorie 3 ter plaatse toegestaan. In het voorontwerpbestemmingsplan Beekzicht wordt dit ingeperkt door een milieuzone met milieucategorie 2 van circa 50 meter neer te leggen grenzend aan de bestaande woningen. CLTV kan in deze zone blijven functioneren door de functieaanduiding Bedrijf met categorie 3b (zie ook gemeentelijke reactie 15A/B) met milieucategorie 3.1. In het voorontwerp bestemmingsplan beslaat de functieaanduiding het gehele perceel inclusief de uitbreiding. Omdat de opslag voor bestrijdingsmiddelen alleen van toepassing is op het zuidelijk deel van het perceel, zal de aanduiding b=3b worden verkleind.

De plankaart wordt op dit onderdeel aangepast.

E.

Het bestemmingsplan Beekzicht levert een verbetering op ten aanzien van de instandhouding en bescherming van het beekdal. Het vergunningstelsel in het vigerende plan staat bebouwing en werken dicht op de beek toe dan het nieuwe vergunningstelsel in het bestemmingsplan Beekzicht. Daarnaast is er een inrichtingsplan opgesteld voor de zone van het beekdal waarmee verdere bescherming van het beekdal wordt beoogd. Dit plan is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Tot slot kan het bevoegd gezag door middel van een wijzigingsbevoegdheid de vinger aan de pols houden bij nieuwe ontwikkelingen. Alvorens mee te werken aan wijziging kunnen er harde voorwaarden worden gesteld.

F.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft er een belangenafweging plaatsgevonden tussen de functies wonen en bedrijvigheid. Daarbij zijn onder andere de opgenomen milieuzonering, de toegestane bouwhoogtes, de groenzone, woongenot en economische belangen meegenomen. Deze belangenafweging heeft geresulteerd in het voorliggende plan. De gemeente Zundert is van mening dat het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening en recht doet aan alle betrokken belangen.

Het staat belanghebbende vrij om een planschadeverzoek in te dienen. Een dergelijk verzoek zal behandeld worden conform de daarvoor geldende verordening/regelgeving.

G.

Alle milieu- en omgevingsaspecten komen aan bod in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan zijn vanuit de disciplines verkeer, luchtkwaliteit, geluid en geur separate deskundigenrapporten opgesteld door vakkundige adviesbureaus waarin is aangetoond dat de effecten op deze disciplines beperkt zijn (en binnen wettelijke normen vallen) of zelfs afnemen. De milieuzonering aan de hand van bedrijfscategorieën die op het bedrijventerrein is gelegd, gaat uit van de richtafstanden voor gemengd gebied zoals deze zijn opgenomen in de brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG. Door de milieuzonering op het bedrijventerrein wordt de milieucategorie ingeperkt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.

H.

Dit is een handhavingsaspect dat buiten het bereik van dit bestemmingsplan valt. Daarnaast valt op te merken dat alle openbare gebieden toegankelijk zijn voor personen, of het nu groenstroken of bedrijventerrein betreft. Bij de uitwerking van het plan zal de gemeente wel extra aandacht besteden aan het aspect veiligheid.

**Reclamant:** 2

**Naam/adres:** De heer A.M. van Oers, Wernhoutseweg 35 Zundert

De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

- A. *Waardevermindering woning door geringe afstand tot de uitbreiding.*
- B. *Inbreuk privacy door toenemend vrachtverkeer.*
- C. *Geluidsoverlast door activiteiten op het bedrijventerrein.*
- D. *Vervallen waardebepalend uitzicht over beekdal.*
- E. *Vermindering leefgenot door stankoverlast passerend vrachtverkeer.*
- F. *Milieuoverlast geur en geluid.*
- G. *Criminaliteit.*
- H. *Aantasting beekdal.*
- I. *Geen ontsluitingsweg.*
- J. *Vervallen van de moestuin.*

Reactie gemeente

A.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1.F



B.

Naar oordeel van de gemeente levert langsgrijdend verkeer geen inbreuk op de privacy op vanwege het feit dat het verkeer geen uitzicht heeft in de woning van belanghebbende en daarnaast in beweging is. Daarnaast grenst in het bestemmingsplan de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein niet direct aan de achtertuin maar aan de toekomstige bedrijfsperven.

C.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1. G.

D.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1.E. en 1.F.

E.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1.F. en 1. G.

F.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1.F. en 1. G.

G.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1.H.

H.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1.E.

I.

Door de realisatie van Beekzicht neemt de hoeveelheid verkeer op de Wernhoutseweg inderdaad toe, dit geldt zowel voor personenverkeer als vrachtverkeer. In het bestemmingsplan is dit ook onderkend. De toename van verkeer blijft echter binnen de daarvoor geldende normen.

Onder andere als gevolg van deze toename van verkeer is gelijktijdig met de MER-studie voor de Randweg Zundert een eerste verkennend onderzoek verricht naar de mogelijkheden om tevens een (lokale) ontsluitingsweg aan de zuidzijde van Zundert te realiseren. Hierbij zijn zowel varianten aan de westzijde (Rucphenseweg-Wernhoutseweg) als oostzijde (Meirseweg-Wernhoutseweg) van Zundert onderzocht, om eventuele verkeersoverlast aan de zuidzijde van Zundert zo veel mogelijk te beperken. De varianten aan beide zijden van Zundert hebben echter hun voor- en nadelen.

De gemeenteraad van Zundert zal bij het vaststellen van de Kadernota beslissen of een vervolgonderzoek naar de ontsluiting van Zundert-Zuid uitgevoerd dient te worden. Een eventuele vervolgstudie zou nader inzicht dienen te geven in de meest geschikte verkeersoplossing voor de situatie aan de zuidzijde van Zundert.

J.

Afdeling Grondzaken van de gemeente heeft aan de reclamant een concrete grondaanbieding gedaan. Dit deel van de zienswijze heeft echter geen betrekking op het planologisch-juridische gedeelte van het bestemmingsplan en belanghebbende wordt dan ook verwezen naar de afdeling Grondzaken.

**Reclamant: 3**

**Naam/adres:** Stichting Achmea Rechtsbijstand, familie L.A.J. Vriends, Wernhoutseweg 39a, Zundert

De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

- A. *De reclamant verwijst naar de inhoud van het beroepschrift dat aanhangig is bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voor het bestemmingsplan Ardo. Deze ingebrachte bezwaren worden in dit bestemmingsplan herhaald en ingelast.*
- B. *De uitbreiding van het bedrijventerrein vormt een ernstige aantasting van de privacy door uitzicht vanaf het bedrijventerrein op het perceel van de reclamant.*
- C. *De uitbreiding betekend een beperking van de inval van zonlicht op het perceel van de reclamant. De reclamant verzoekt de gemeente vooraf de schaduwwerking in kaart te brengen.*
- D. *De reclamant zal door het bouwplan het vrije uitzicht verliezen.*
- E. *De uitbreiding van het bedrijventerrein veroorzaakt een toename van het geluidsoverlast, lichthinder en stankhinder.*
- F. *Het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal auto's en vrachtwagens. Het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting.*
- G. *Het beekdal dreigt onherstelbaar aangetast te worden door de ontwikkeling van een bedrijventerrein.*
- H. *Er is niet voorzien in een deugdelijk ontsluiting. Het plan voorziet niet in een goede aansluiting op de aan te leggen noordelijke rondweg. De bestaande infrastructuur is slecht.*

- I. Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is.
- J. De reclamant constateert een waardevermindering van de woning en zal panschadeclaim indienen.
- K. Er is door de gemeente geen onderzoek gedaan naar alternatieve locaties voor een bedrijventerrein.

#### *Reactie gemeente*

A.

Verwezen wordt naar de beantwoording van het beroepschrift dat aanhangig is bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voor het bestemmingsplan Ardo.

B./C./D./E.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1. E. F. en G. Er zal geen schaduwtekening worden vervaardigd. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de maximale bouwhoogte gelimiteerd en wordt het bouwvlak tenminste 10 meter uit de perceelsgrens van de bestaande woningen gelegd. De schaduwwerking zal niet worden vergroot ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.

F.

Door de realisatie van Beekzicht neemt de hoeveelheid verkeer op de Wernhoutseweg inderdaad toe, dit geldt zowel voor personenverkeer als vrachtverkeer. In het bestemmingsplan is dit ook onderkend. De toename van verkeer blijft echter binnen de daarvoor geldende normen. De Wernhoutseweg is immers ruim opgezet en grotendeels voorzien van parallelvoorzieningen en/of vrijliggende fietspaden. Voor de ontsluiting van Beekzicht richting de Wernhoutseweg wordt een rotonde gerealiseerd waardoor het verkeer op kruispuntniveau goed en veilig kan worden afgewikkeld. Van filevorming zal dan ook geen sprake zijn.

Onder andere als gevolg van de verwachte toename van verkeer is gelijktijdig met de MER-studie voor de Randweg Zundert een eerste verkennend onderzoek verricht naar de mogelijkheden om tevens een (lokale) ontsluitingsweg aan de zuidzijde van Zundert te realiseren. Hierbij zijn zowel varianten aan de westzijde (Rucphenseweg-Wernhoutseweg) als oostzijde (Meirseweg-Wernhoutseweg) van Zundert onderzocht, om eventuele verkeersoverlast aan de zuidzijde van Zundert zo veel mogelijk te beperken. De varianten aan beide zijden van Zundert hebben echter hun voor- en nadelen.

De gemeenteraad van Zundert zal bij het vaststellen van de Kadernota beslissen of een vervolgonderzoek naar de ontsluiting van Zundert-Zuid uitgevoerd dient te worden. Een eventuele vervolgstudie zou nader inzicht dienen te geven in de meest geschikte verkeersoplossing voor de situatie aan de zuidzijde van Zundert.

G.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1.E.

H.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1. A./B.

I.

In het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 6.2 de financiële uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld. Bij elk bestemmingsplan dient namelijk de financiële haalbaarheid te worden aangegeven. In de benoemde paragraaf 6.2 is reeds aangegeven dat er een exploitatieplan benodigd is aangezien het kostenverhaal verzekerd moet zijn voordat er een bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het kostenverhaal is (nog) niet verzekerd omdat de gronden nodig voor de planontwikkeling nog niet in het bezit zijn van de gemeente. Derhalve is het exploitatieplan opgesteld.

Tot het exploitatieplan behoort een haalbaarheidsberekening die de financiële haalbaarheid aantoont. Het ontwerpexploitatieplan zoals dat is opgesteld is ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken voor belanghebbenden. Belanghebbenden zijn diegenen waarmee binnen het exploitatieplangebied een exploitatieovereenkomst is afgesloten of degenen die gronden hebben liggen binnen het exploitatieplangebied. Deze belanghebbenden kunnen gedurende de terinzagelegging hun zienswijze kenbaar maken. De financiële haalbaarheid is in feite een onderdeel wat via het exploitatieplan in een separate procedure aan de orde wordt gesteld. Voor de specifieke onderbouwing van de financiële haalbaarheid wordt verwezen naar het (ontwerp)exploitatieplan. Hierin is een totaaloverzicht van maximaal te verhalen kosten opgenomen tegenover de opbrengsten.

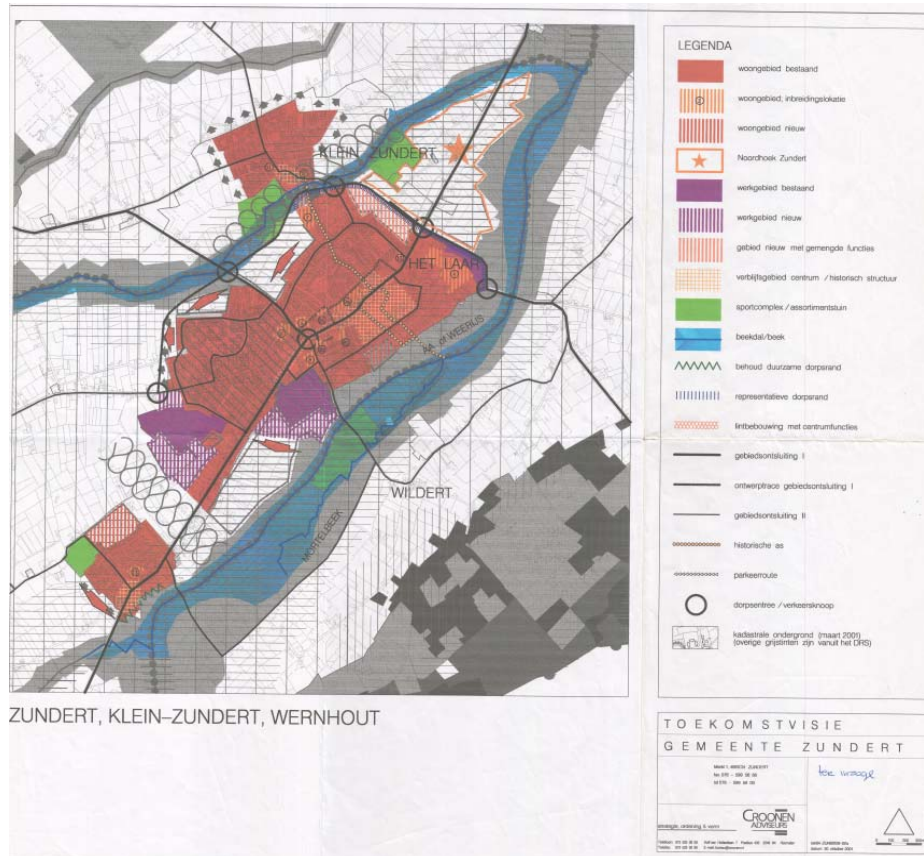
Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan Beekzicht dient het exploitatieplan te worden vastgesteld. Dit gebeurt in dezelfde raadsvergadering.

J.

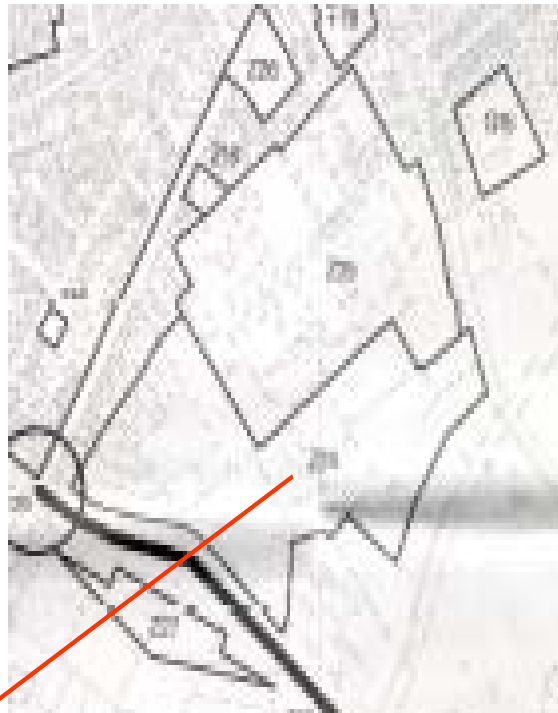
Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1.F.

K.

Ondersteunend aan deze tekst is de structuurvisiekaart van Zundert met hierbij de omschrijving 'werkgebied nieuw' voor de drie benoemde locaties in Zundert en de hierbij horende uitvoeringsschema met de projectenkaart:



# Uitvoeringsschema StructuurvisiePlus



|     |              | Bestemmingsweg                                                                                                                                                                                                  | Uitvoering van project                                                                                                                    | Buiten bufferzone                                                                                                                               |           |
|-----|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Z24 | Bedrijven    | Uitbreiding bedrijventerrein Industrieweg tussen de Wernhoutseweg en het beekdal, indien Ambachten geen mogelijkheden meer biedt. Mogelijkheden moeten nader worden onderzocht, mede in relatie tot ontsluiting | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiedsvisie opstellen</li> <li>- Planvoorbereiding</li> <li>- Uitvoering van project</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Naast bestaande terrein,</li> <li>- Potentie verstedelijking</li> <li>- Buiten "bufferzone"</li> </ul> | 2005-2015 |
| Z25 | Industrieweg | Reconstructie van Industrieweg <ul style="list-style-type: none"> <li>- Doel: verkeersstructuur verduidelijken</li> <li>- Aandachtspunt: relatie met nieuwe ontsluitingsweg</li> </ul>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Initiatief nemen</li> <li>- Planvoorbereiding</li> <li>- Uitvoering van project</li> </ul>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huidige locatie</li> </ul>                                                                             | 2005-2015 |

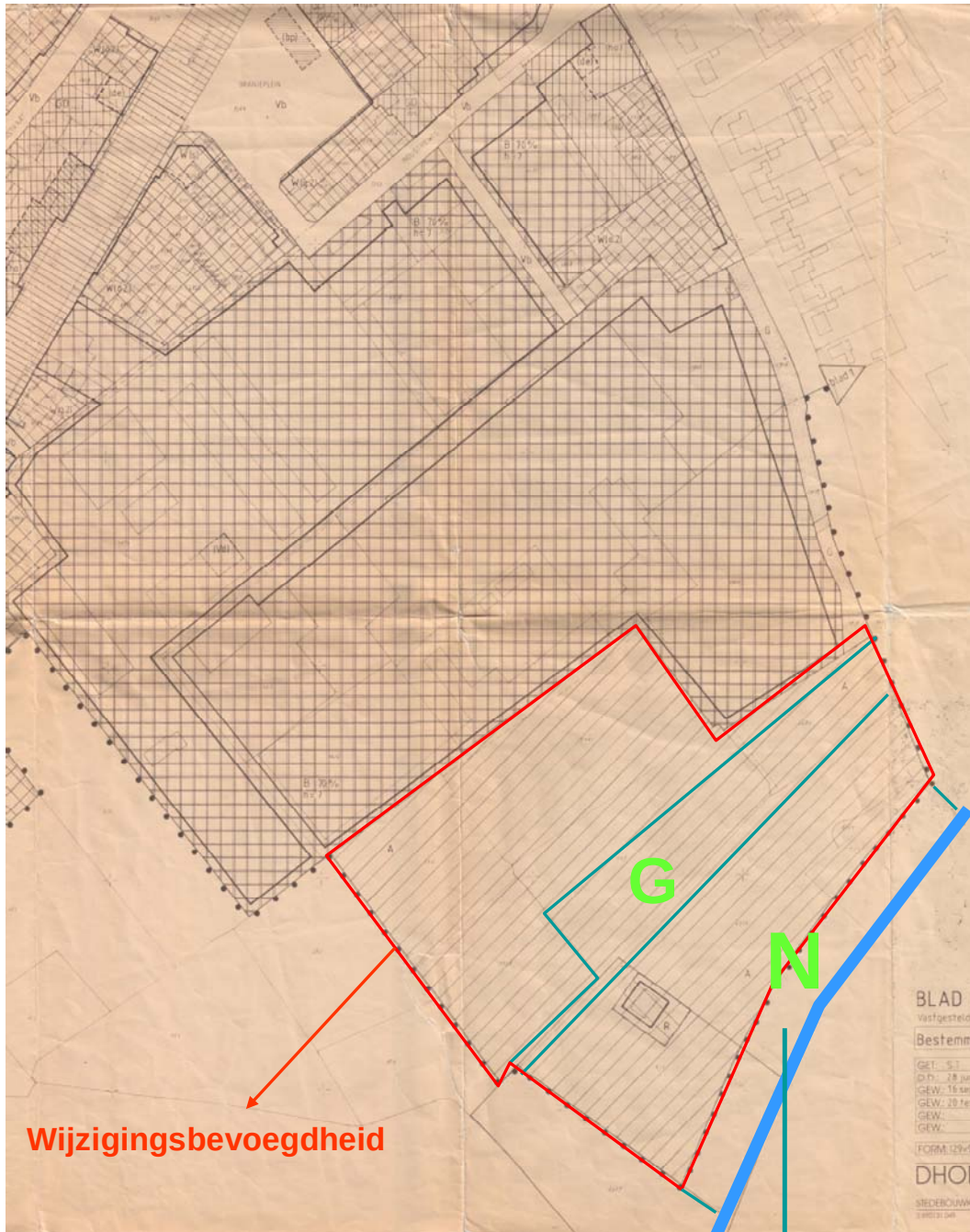
Aansluitend kan ook het Bestemmingsplan Bebouwde kom Zundert/Wernhout 1997 van 5 jaar eerder in ogenschouw worden genomen. In dit bestemmingsplan zijn de uitbreidingsmogelijkheden van Ardo als eerste uitbreiding bijvoorbeeld al planologisch aangeduid en wel als volgt:

Het gebied ten zuiden van Ardo met huidige bestemming 'Agrarische doeleinden' uit bestemmingsplan Zundert/Wernhout mag nu al via een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid worden omgezet naar de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B' (productie 1). Dit is een bestemming zoals die nu al geldt voor het huidige Ardo-terrein. Het bedrijventerrein had zodoende binnen de uitgangspunten van het huidige bestemmingsplan uitgebreid kunnen worden tot op 30 m van de beek, inclusief ontsluitingswegen. Slechts de goothoogte is voorgeschreven (7 m) de bouwhoogte niet. Hiervoor geldt dan de aanvullende werking van de bouwverordening van de gemeente Zundert, welke 15 m voorschrijft.

Zie ook de kaart op de volgende pagina.

# Grens bebouwde kom Zundert/Wernhout

## Productie 1



Bestemmingsplan Ardo:  
Grenzen bestemmingen

Bestemmingsplan Bebouwde Kom Zundert:  
Beschermd beekdal

Naar aanleiding van de Nota Economisch Beleid (april 2008) is gestart met een Plan van Aanpak Bedrijfsterreinopgave. Dit plan van aanpak is in september 2009 vastgesteld waarin de benoemde bedrijfsterreinitbreiding in navolging op de Structuurvisie Plus aangeduid als uit te breiden terreinen. In dezelfde raadsvergadering heeft de gemeenteraad beslist over de Structuurvisie Industrieweg I/Zuid waarin de feitelijke beoogde uitbreiding is vastgesteld.

In dit Structuurvisietraject is zeer duidelijk een beslismoment geweest om Industrieweg uit te breiden aan de zuidwestzijde mede in relatie tot de aanstaande planvorming voor aanleg van een zuidwestelijke randweg (situatie 2<sup>e</sup> helft 2009). Ook andere locaties voor uitbreiding zijn hier aan bod gekomen waarvan thans de opstelling van een Thematische Structuurvisie Bedrijventerreinen aan de orde is die zal leiden tot beslissingen over toekomstige locaties voor bedrijfsterreinitbreiding naast Beekzicht (nieuwe naam voor Industrieweg).

**Reclamant:** 4

**Naam/adres:** Stichting Achmea Rechtsbijstand, familie J.C.J.M. Kustermans/S. Arnouts, Wernhoutseweg Zundert

De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

- A. *De reclamant verwijst naar de inhoud van het beroepschrift dat aanhangig is bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voor het bestemmingsplan Ardo. Deze ingebrachte bezwaren worden in dit bestemmingsplan herhaald en ingelast.*
- B. *De uitbreiding van het bedrijventerrein vormt een ernstige aantasting van de privacy door uitzicht vanaf het bedrijventerrein op het perceel van de reclamant.*
- C. *De uitbreiding betekend een beperking van de inval van zonlicht op het perceel van de reclamant. De reclamant verzoekt de gemeente vooraf de schaduwwerking in kaart te brengen.*
- D. *De reclamant zal door het bouwplan het vrije uitzicht verliezen.*
- E. *De uitbreiding van het bedrijventerrein veroorzaakt een toename van het geluidsoverlast, lichthinder en stankhinder.*
- F. *Het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal auto's en vrachtwagens. Het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting.*
- G. *Het beekdal dreigt onherstelbaar aangetast te worden door de ontwikkeling van een bedrijventerrein.*
- H. *Er is niet voorzien in een deugdelijk ontsluiting. Het plan voorziet niet in een goede aansluiting op de aan te leggen noordelijke rondweg. De bestaande infrastructuur is slecht.*
- I. *Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is.*
- J. *De reclamant constateert een waardevermindering van de woning en zal panschadeclaim indienen.*
- K. *Er is door de gemeente geen onderzoek gedaan naar alternatieve locaties voor een bedrijventerrein.*

*Reactie gemeente*

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 3.

**Reclamant:** 5

**Naam/adres:** Stichting Achmea Rechtsbijstand, familie P.J.A. van Ostaaijen, Wernhoutseweg 29, Zundert

De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

- A. *De reclamant verwijst naar de inhoud van het beroepschrift dat aanhangig is bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voor het bestemmingsplan Ardo. Deze ingebrachte bezwaren worden in dit bestemmingsplan herhaald en ingelast.*
- B. *De uitbreiding van het bedrijventerrein vormt een ernstige aantasting van de privacy door uitzicht vanaf het bedrijventerrein op het perceel van de reclamant.*
- C. *De uitbreiding betekend een beperking van de inval van zonlicht op het perceel van de reclamant. De reclamant verzoekt de gemeente vooraf de schaduwwerking in kaart te brengen.*
- D. *De reclamant zal door het bouwplan het vrije uitzicht verliezen.*
- E. *De uitbreiding van het bedrijventerrein veroorzaakt een toename van het geluidsoverlast, lichthinder en stankhinder.*
- F. *Het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal auto's en vrachtwagens. Het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting.*
- G. *Het beekdal dreigt onherstelbaar aangetast te worden door de ontwikkeling van een bedrijventerrein.*
- H. *Er is niet voorzien in een deugdelijk ontsluiting. Het plan voorziet niet in een goede aansluiting op de aan te leggen noordelijke rondweg. De bestaande infrastructuur is slecht.*
- I. *Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is.*
- J. *De reclamant constateert een waardevermindering van de woning en zal panschadeclaim indienen.*



K. *Er is door de gemeente geen onderzoek gedaan naar alternatieve locaties voor een bedrijventerrein.*

*Reactie gemeente*

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 3.

**Reclamant:** 6

**Naam/adres:** Stichting Achmea Rechtsbijstand, familie H.J. Verkooyen, Wernhoutseweg 47a, Wernhout

De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

- A. *De reclamant verwijst naar de inhoud van het beroepschrift dat aanhangig is bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voor het bestemmingsplan Ardo. Deze ingebrachte bezwaren worden in dit bestemmingsplan herhaald en ingelast.*
- B. *De uitbreiding van het bedrijventerrein vormt een ernstige aantasting van de privacy door uitzicht vanaf het bedrijventerrein op het perceel van de reclamant.*
- C. *De uitbreiding betekend een beperking van de inval van zonlicht op het perceel van de reclamant. De reclamant verzoekt de gemeente vooraf de schaduwwerking in kaart te brengen.*
- D. *De reclamant zal door het bouwplan het vrije uitzicht verliezen.*
- E. *De uitbreiding van het bedrijventerrein veroorzaakt een toename van het geluidsoverlast, lichthinder en stankhinder.*
- F. *Het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal auto's en vrachtwagens. Het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting.*
- G. *Het beekdal dreigt onherstelbaar aangetast te worden door de ontwikkeling van een bedrijventerrein.*
- H. *Er is niet voorzien in een deugdelijk ontsluiting. Het plan voorziet niet in een goede aansluiting op de aan te leggen noordelijke rondweg. De bestaande infrastructuur is slecht.*
- I. *Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is.*
- J. *De reclamant constateert een waardevermindering van de woning en zal panschadeclaim indienen.*
- K. *Er is door de gemeente geen onderzoek gedaan naar alternatieve locaties voor een bedrijventerrein.*

*Reactie gemeente*

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 3.

**Reclamant:** 7

**Naam/adres:** Stichting Achmea Rechtsbijstand, familie M.J.F.M. Vriends/A.A.M. Vriends-Boden, Wernhoutseweg 19, Zundert

De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

- A. *De reclamant verwijst naar de inhoud van het beroepschrift dat aanhangig is bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voor het bestemmingsplan Ardo. Deze ingebrachte bezwaren worden in dit bestemmingsplan herhaald en ingelast.*
- B. *De uitbreiding van het bedrijventerrein vormt een ernstige aantasting van de privacy door uitzicht vanaf het bedrijventerrein op het perceel van de reclamant.*
- C. *De uitbreiding betekend een beperking van de inval van zonlicht op het perceel van de reclamant. De reclamant verzoekt de gemeente vooraf de schaduwwerking in kaart te brengen.*
- D. *De reclamant zal door het bouwplan het vrije uitzicht verliezen.*
- E. *De uitbreiding van het bedrijventerrein veroorzaakt een toename van het geluidsoverlast, lichthinder en stankhinder.*
- F. *Het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal auto's en vrachtwagens. Het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting.*
- G. *Het beekdal dreigt onherstelbaar aangetast te worden door de ontwikkeling van een bedrijventerrein.*
- H. *Er is niet voorzien in een deugdelijk ontsluiting. Het plan voorziet niet in een goede aansluiting op de aan te leggen noordelijke rondweg. De bestaande infrastructuur is slecht.*
- I. *Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is.*
- J. *De reclamant constateert een waardevermindering van de woning en zal panschadeclaim indienen.*
- K. *Er is door de gemeente geen onderzoek gedaan naar alternatieve locaties voor een bedrijventerrein.*

*Reactie gemeente*

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 3.

**Reclamant:** 8

**Naam/adres:** Mevrouw A.M. Godrie-Mutsters, Wernhoutseweg 7, Zundert



De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

- A. *De reclamant heeft een principeverzoek ingediend om de bestemming op de percelen Wernhoutseweg 7 en 9 te wijzigen naar bestemming wonen met een huis gebonden beroep. Als alternatief stelt de reclamant voor het achterste deel van zijn perceel te verkopen aan CLTV en de plangrens van het bestemmingsplan op te schuiven.*

*Reactie gemeente*

A.

De zienswijze heeft geen betrekking op de inhoud van het bestemmingsplan Beekzicht. Belanghebbende kan contact opnemen met de afdeling Strategie en Programmering aangaande dit deel van de zienswijze. Het plangebied zal niet worden uitgebreid.

**Reclamant:** 9

**Naam/adres:** De heer F.C.A.J. Jansen, Achtmaalseweg 114, Zundert

De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

- A. *Locatie bedrijventerrein Beekzicht is onlogisch, want de belangrijkste bestaande ontsluitingswegen bevinden zich aan de noordzijde van Zundert.*
- B. *Door een bedrijventerrein op deze locatie zal het verkeersoverlast in centrum van Zundert toenemen.*
- C. *Er is geen goede ontsluiting geregeld om de overlast van omwonende zoveel mogelijk te beperken. Een korte verbinding met E19 is noodzakelijk en kan gerealiseerd worden door de aanleg van een zuidoostelijke randweg. Deze zaken worden onderkend in het rapport 'Zundert, Structuurvisie bedrijventerrein Industrieweg, eindrapportage'. Desondanks wordt het verkeer afgewikkeld via bestaande wegen met alle overlast van dien. Indien de ontsluitingsweg voorlopig wordt doorgetrokken tot de Weduwenstraat, zal er meer spreiding komen in verkeersbewegingen en zal de overlast in het centrum afnemen.*
- D. *Door de realisatie van Beekzicht zal de verkeersdruk op de Wildertsedijk toenemen waar veel kwetsbare verkeersdeelnemers zijn.*

*Reactie gemeente*

A.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1.A. en 3.K.

B./C./D.

In samenwerking met de provincie Noord-Brabant heeft de gemeente Zundert een MER studie uitgevoerd voor de aanleg voor een Randweg aan de noordwestzijde van Zundert, tussen de Bredaseweg en de Rucphenseweg. Gelijktijdig met deze MER-studie is een eerste verkennend onderzoek verricht naar de mogelijkheden om tevens een (lokale) ontsluitingsweg aan de zuidzijde van Zundert te realiseren. Hierbij zijn zowel varianten aan de westzijde (Rucphenseweg-Wernhoutseweg) als oostzijde (Meirseweg-Wernhoutseweg) van Zundert onderzocht, om eventuele verkeersoverlast aan de zuidzijde van Zundert zo veel mogelijk te beperken. De varianten aan beide zijden van Zundert hebben hun voor- en nadelen.

De gemeenteraad van Zundert zal bij het vaststellen van de Kadernota beslissen of een vervolgonderzoek naar de ontsluiting van Zundert-Zuid uitgevoerd dient te worden. Een eventuele vervolgstudie zou nader inzicht dienen te geven in de meest geschikte verkeersoplossing voor de situatie aan de zuidzijde van Zundert.

Ten aanzien van de verkeerssituatie op de Wildertsedijk kan worden vermeld dat deze route geen onderdeel uitmaakt van de ontsluiting van Beekzicht. De toegang van Beekzicht zal plaatsvinden via de nieuwe zuidelijke aansluiting op de Wernhoutseweg. De route via de Wildertsedijk zal door middel van nog nader uit te werken verkeersmaatregelen onaantrekkelijk danwel onmogelijk worden gemaakt voor doorgaand vrachtverkeer, juist om de verkeersveiligheid voor verkeer richting het zwembad en de sportvelden te waarborgen.

**Reclamant:** 10

**Naam/adres:** Zwembad De Wildert

De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

- A. *Doordat er geen snelle ontsluiting vanuit Beekzicht op de E19 is geregeld zal het vrachtverkeer via de Wernhoutseweg, Industrieweg en de Wildertsedijk haar weg blijven vinden. Dit betekent een onveilige situatie voor de klanten van de reclamant. Het voorstel van de reclamant is de Wildertsedijk te ontlasten door een ontsluiting vanaf Beekzicht achter het C veld van VV Zundert richting de E19 te realiseren.*

*Reactie gemeente*

A.

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

Ten aanzien van de verkeerssituatie op de Wildertsedijk kan worden vermeld dat deze route geen onderdeel uitmaakt van de ontsluiting van Beekzicht. De toegang van Beekzicht zal plaatsvinden via de nieuwe zuidelijke aansluiting op de Wernhoutseweg. De route via de Wildertsedijk zal door middel van nog nader uit te werken verkeersmaatregelen onaantrekkelijk danwel onmogelijk worden gemaakt voor doorgaand vrachtverkeer, juist om de verkeersveiligheid voor verkeer richting het zwembad en de sportvelden te waarborgen.

In samenwerking met de provincie Noord-Brabant heeft de gemeente Zundert een MER studie uitgevoerd voor de aanleg voor een Randweg aan de noordwestzijde van Zundert, tussen de Bredaseweg en de Rucphenseweg. Gelijktijdig met deze MER-studie is een eerste verkennend onderzoek verricht naar de mogelijkheden om tevens een (lokale) ontsluitingsweg aan de zuidzijde van Zundert te realiseren. Hierbij zijn zowel varianten aan de westzijde (Rucphenseweg-Wernhoutseweg) als oostzijde (Meirseweg-Wernhoutseweg) van Zundert onderzocht, om eventuele verkeersoverlast aan de zuidzijde van Zundert zo veel mogelijk te beperken. De varianten aan beide zijden van Zundert hebben hun voor- en nadelen.

De gemeenteraad van Zundert zal bij het vaststellen van de Kadernota beslissen of een vervolgonderzoek naar de ontsluiting van Zundert-Zuid uitgevoerd dient te worden. Een eventuele vervolgstudie zou nader inzicht dienen te geven in de meest geschikte verkeersoplossing voor de situatie aan de zuidzijde van Zundert.

**Reclamant:** 11

**Naam/adres:** Zundertse Hockeyclub ZHC

De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

- A. *Doordat er geen snelle ontsluiting vanuit Beekzicht op de E19 is geregeld zal het vrachtverkeer via de Wernhoutseweg, Industrieweg en de Wildertsedijk haar weg blijven vinden. Dit betekent een onveilige situatie voor de klanten van de reclamant. Het voorstel van de reclamant is de Wildertsedijk te ontlasten door een ontsluiting vanaf Beekzicht achter het C veld van VV Zundert richting de E19 te realiseren.*

*Reactie gemeente*

A.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 10.

**Reclamant:** 12

**Naam/adres:** Mevrouw A.C.M. van den Berg-Vriends, Wernhoutseweg 47b, Wernhout

De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

- A. *Aantasting woongenot aan de Wernhoutseweg door de aanleg van een verkeersrotonde en een ontsluitingsweg.*  
B. *Zijn er alternatieve locaties voor het bedrijventerrein onderzocht, zoals de verlengde Hofdreef?*  
C. *Door de ontwikkeling wordt het beekdal aangetast.*  
D. *Waardevermindering van de woning.*  
E. *Overlast geur en stof, stankhinder, geluidsoverlast door activiteiten op het bedrijventerrein.*  
F. *Op de Wernhoutseweg zal de verkeersdrukke toenemen.*  
G. *De ontsluiting van het bedrijventerrein is onlogisch omdat de noordelijke randweg er nog niet ligt.*  
H. *Belanghebbende overweegt een planschadeclaim in te dienen.*

*Reactie gemeente*

A.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1.F.

B.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 3.K.

C.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1.E.

D.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1.F.

E.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1.F en G.

F./G.

Door de realisatie van Beekzicht neemt de hoeveelheid verkeer op de Wernhoutseweg inderdaad toe, dit geldt zowel voor personenverkeer als vrachtverkeer. In het bestemmingsplan is dit ook onderkend. De toename van verkeer blijft echter binnen de daarvoor geldende normen. De Wernhoutseweg is immers ruim opgezet en grotendeels voorzien van parallelvoorzieningen en/of vrijliggende fietspaden. Voor de ontsluiting van Beekzicht richting de Wernhoutseweg wordt een rotonde gerealiseerd waardoor het verkeer op kruispuntniveau goed en veilig kan worden afgewikkeld. Van filevorming zal dan ook geen sprake zijn.

Onder andere als gevolg van de verwachte toename van verkeer is gelijktijdig met de MER-studie voor de Randweg Zundert een eerste verkennend onderzoek verricht naar de mogelijkheden om tevens een (lokale) ontsluitingsweg aan de zuidzijde van Zundert te realiseren. Hierbij zijn zowel varianten aan de westzijde (Rucphenseweg-Wernhoutseweg) als oostzijde (Meirseweg-Wernhoutseweg) van Zundert onderzocht, om eventuele verkeersoverlast aan de zuidzijde van Zundert zo veel mogelijk te beperken. De varianten aan beide zijden van Zundert hebben echter hun voor- en nadelen.

De gemeenteraad van Zundert zal bij het vaststellen van de Kadernota beslissen of een vervolgonderzoek naar de ontsluiting van Zundert-Zuid uitgevoerd dient te worden. Een eventuele vervolgstudie zou nader inzicht dienen te geven in de meest geschikte verkeersoplossing voor de situatie aan de zuidzijde van Zundert.

H.

Het staat belanghebbende vrij om een planschadeverzoek in te dienen. Een dergelijk verzoek zal behandeld worden conform de daarvoor geldende verordening/regelgeving.

**Reclamant:** 13

**Naam/adres:** Voetbalvereniging Zundert

De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

- A. *Doordat er geen snelle ontsluiting vanuit Beekzicht op de E19 is geregeld zal het vrachtverkeer via de Wernhoutseweg, Industrieweg en de Wildertsedijk haar weg blijven vinden. Dit betekent een onveilige situatie voor de klanten van de reclamant. Het voorstel van de reclamant is de Wildertsedijk te ontlasten door een ontsluiting vanaf Beekzicht achter het C veld van VV Zundert richting de E19 te realiseren.*

*Reactie gemeente*

A.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 10.

**Reclamant:** 14

**Naam/adres:** De heer J. Boot, Wernhoutseweg 45a, Zundert

De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

- A. *Reclamant vreest voor toename verkeersdruk aan de Wernhoutseweg.*  
B. *Door uitbreiding van het bedrijventerrein wordt het woongenot aangetast door geluid, stank en stof en treedt waardevermindering op van de woning.*  
C. *Door uitbreiding van het bedrijventerrein verliest de reclamant het uitzicht over het beekdal en wordt het beekdal aangetast.*  
D. *Bestemmingsplan is in strijd met provinciaal beleid en er zijn geen alternatieve locaties onderzocht.*  
E. *Waarom een ontsluiting op de Wernhoutseweg. Bedrijventerrein Waterman ligt klaar om te gebruiken.*  
F. *Aantrekking criminaliteit door aanleg van de groenstrook tussen de bestaande woningen en het toekomstige bedrijventerrein.*  
G. *Vrees voor verdere uitbreiding van het bedrijventerrein na ARDO en Beekzicht.*  
H. *Als naast de woning van de reclamant aan de Wernhoutseweg 45a een groot pand wordt gebouwd maakt de reclamant bezwaar.*

*Reactie gemeente*

A.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 3.F.

B.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1.F en G.

C.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1.E. en 1.F.

D.

Toetsing aan het provinciale beleid heeft plaatsgevonden in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan en in het wettelijke vooroverleg met de provincie. Van strijdigheid met het provinciale beleid is niet gebleken. Dit deel van de zienswijze is inhoudelijk verder niet gemotiveerd en naar oordeel van de gemeente Zundert wordt het belang van de indiener van de zienswijze niet geschaad. Alternatieve locatie voor het bedrijventerrein zijn onderzocht. Verwezen wordt de gemeentelijke reactie onder 3.K.

E.

Door de realisatie van Beekzicht neemt de hoeveelheid verkeer op de Wernhoutseweg inderdaad toe, dit geldt zowel voor personenverkeer als vrachtverkeer. In het bestemmingsplan is dit ook onderkend. De toename van verkeer blijft echter binnen de daarvoor geldende normen. De Wernhoutseweg is immers ruim opgezet en grotendeels voorzien van parallelvoorzieningen en/of vrijliggende fietspaden. Voor de ontsluiting van Beekzicht richting de Wernhoutseweg wordt een rotonde gerealiseerd waardoor het verkeer op kruispuntniveau goed en veilig kan worden afgewikkeld.

Onder andere als gevolg van de verwachte toename van verkeer is gelijktijdig met de MER-studie voor de Randweg Zundert een eerste verkennend onderzoek verricht naar de mogelijkheden om tevens een (lokale) ontsluitingsweg aan de zuidzijde van Zundert te realiseren. Hierbij zijn zowel varianten aan de westzijde (Rucphenseweg-Wernhoutseweg) als oostzijde (Meirseweg-Wernhoutseweg) van Zundert onderzocht, om eventuele verkeersoverlast aan de zuidzijde van Zundert zo veel mogelijk te beperken. De varianten aan beide zijden van Zundert hebben echter hun voor- en nadelen.

De gemeenteraad van Zundert zal bij het vaststellen van de Kadernota beslissen of een vervolgonderzoek naar de ontsluiting van Zundert-Zuid uitgevoerd dient te worden. Een eventuele vervolgstudie zou nader inzicht dienen te geven in de meest geschikte verkeersoplossing voor de situatie aan de zuidzijde van Zundert.

Voor wat betreft de aanleg van de groenstrook wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 1.H. Het voorliggende bestemmingsplan wordt opgesteld voor een planperiode van 10 jaar, verder in de toekomst kijken is niet mogelijk.

F.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1.H.

G.

Een verdere uitbreiding van het bedrijventerrein na ARDO en Beekzicht is nooit uit te sluiten, maar niet mogelijk binnen de kaders van dit bestemmingsplan. Daarnaast past een verdere uitbreiding van het bedrijventerrein niet in de Verordening Ruimte van de Provincie Noord Brabant.

H.

Het opgestelde beeldkwaliteitsplan spreekt voor deze locatie over een stedenbouwkundig accent. Het accent betreft de architectonische uitstraling van de bebouwing die van hoge kwaliteit dient te zijn. Het betreft nadrukkelijk niet de hoogte van de bebouwing.

**Reclamant 15**

**Naam/adres:** CLTV Zundert, Molenstraat 155, Zundert

De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

- A. *Het terrein van de reclamant is aangemerkt met de gebiedsaanduiding "Wro-zone wet milieubeheer waar uitsluitend bedrijven uit categorie 2 zijn toegestaan. Deze milieucategorie strookt niet met de vergunde situatie.*
- B. *De functieaanduiding 'bedrijf van categorie 3b' en 'Wro-zone – zone wet milieubeheer' zijn in strijd met elkaar.*
- C. *Ter plaatse van Wijzigingsgebied 3 kan de bestemming worden gewijzigd naar grondgebonden woningen. Volgens een reclamant zouden ook meerlaagse woningen mogelijk moeten zijn in combinatie met kantoren/of winkelruimte.*
- D. *Het bestemmingsplan schrijft een bouwhoogte voor van 8 meter. De huidige bebouwing is echter hoger dan 8 meter. De maatvoering moet aangepast worden naar een maximale bouwhoogte van 10 meter.*
- E. *De reclamant dient een geluidsscherm te realiseren op zijn perceel van 3 meter hoog. Het bestemmingsplan schrijft erfafscheidingen voor van ten hoogste 2 meter hoog en in het verlengde van de voorgevel ten hoogste 1 meter. Dit is in strijd met het realiseren van een geluidsscherm.*
- F. *Een deel van het bestemmingsplan Woongebieden Zundert moet worden meegenomen in dit bestemmingsplan om de nieuwe entree van CLTV mogelijk te maken.*
- G. *Het maximaal toegestane aantal m<sup>2</sup> aan kantoor is te laag.*
- H. *Voor het terrein van CLTV zou de bestemming volumineuze detailhandel moeten gelden.*

*Reactie gemeente*

A./B.

Om in de toekomst tot een duurzame relatie te komen tussen het bedrijventerrein en de rondom het terrein aanwezige woningen wordt in het bestemmingsplan een milieuzonering voorgesteld. Dit is de gebiedsaanduiding "Wro-zone wet milieubeheer waar uitsluitend bedrijven uit categorie 2 zijn toegestaan. Het is de intentie om nabij woningen alleen de lichtere categorieën toe te staan en verder van de woningen af de zwaardere categorieën 3.1 en 3.2. De gemeente houdt vast aan de nieuwe indeling van milieucategorieën ten dienste van een goede ruimtelijke ordening. Om bestaande rechten te eerbiedigen zoals van de reclamant is aan de regels een uitsluiting toegevoegd. Dit is de functieaanduiding "Bedrijf van categorie 3b". Met deze regeling wordt het bedrijf in een hogere milieucategorie gelegen in de milieuzone (categorie 2) positief bestemd. De huidige functie, zoals aangeduid op de plankaart, kan worden doorgezet ook met een andere eigenaar, dus van de bestemming afwijkende bedrijvigheid mag worden voortgezet bij verkoop van een bedrijf. Het bestemmingsplan kijkt niet naar eigendomsverhoudingen maar beschouwt alleen de ruimtelijke aspecten. Indien het aangeduide bedrijf zijn activiteiten staakt kan het pand alleen in gebruik worden genomen conform de bestemming, dus milieucategorieën 2. Bestaande rechten worden op deze manier gerespecteerd. En op termijn kan het gemeentelijke beleid worden verwezenlijkt. De gebiedsaanduiding en functieaanduiding zijn niet in strijd met elkaar maar vullen elkaar aan. De vergunde situatie van de reclamant strookt met het bestemmingsplan. Omdat de activiteiten van CLTV omvattender zijn dan alleen een kwekerij is de aanduiding 'bedrijf van categorie 3b' voor een kwekerij aangevuld met een distributie en transportbedrijf en dienstverlening ten behoeve van de agrarische bedrijfssector in ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De regels zullen op dit laatste onderdeel worden aangevuld.

C.

Naar oordeel van de gemeente levert die mogelijkheid een ongewenste stedenbouwkundige situatie op. De wijzigingsbevoegdheid is bedoeld om het karakter van het historische lint met grondgebonden woningen te herstellen. Aan dit deel van de zienswijze zal dan ook geen gehoor worden gegeven.

D.

In het vigerend bestemmingsplan geldt een goothoogte van 7 meter en een vrijstellingsbevoegdheid van het college om 10 meter toe te staan. Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangepast. Er zal een maximale bouwhoogte van 11,5 meter worden opgenomen in plaats van 8 meter. Hiermee zijn de vergunde gebouwen op het betreffende bedrijfsperceel veiliggesteld en zijn er nog mogelijkheden om hoger te bouwen. De plankaart wordt op dit onderdeel aangepast.

E.

Om een geluidscherm te kunnen realiseren op het bedrijfsperceel zal er een functieaanduiding op de plankaart komen waar het realiseren van een geluidscherm van 3 meter hoog mogelijk wordt gemaakt. De plankaart en de regels worden op dit onderdeel aangepast.

F.

Het is de bedoeling dat de toekomstige ontsluiting van vrachtverkeer zal plaatsvinden aan de achterzijde van het perceel. Deze ontsluiting sluit aan op de nieuwe verkeersstructuur ter plaatse van de nieuwe uitbreiding van het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein zowel oud als nieuw zal centraal worden ontsloten via de nieuwe ontsluiting. De nieuwe entree naast Wernhoutseweg 1 zal daarom niet in dit bestemmingsplan worden meegenomen.

G.

Het aantal m<sup>2</sup> kantoren zal specifiek voor het bedrijf van de reclamant worden vergroot van 500 m<sup>2</sup> naar 750m<sup>2</sup>. Dit gebeurt door middel van een maatvoeringsaanduiding. De plankaart en de regels worden op dit onderdeel aangepast.

H.

Voor het terrein van CLTV zal de aanduiding volumineuze detailhandel aan de plankaart worden toegevoegd. De plankaart en de regels worden op dit onderdeel aangepast.

**Reclamant:** 16

**Naam/adres:** De heer R.C. Lambregts, Wernhoutseweg 13, Zundert

De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

- A. Overlast door toename zwaar verkeer aan de voor- en achterzijde van de woning van de reclamant.
- B. Geluidsoverlast door bedrijvigheid tijdens, voor en na de reguliere werktijden en in het weekend.
- C. Horizonvervuiling door bedrijfspanden en verlies van het vrije uitzicht.
- D. Afname luchtkwaliteit door bedrijvigheid.
- E. Stankoverlast als gevolg van activiteiten op het bedrijventerrein.
- F. Afname veiligheid door toename van de verkeersdruk.
- G. Waardevermindering woning.

*Reactie gemeente*

A.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 3.F.

B.

Voor wat betreft de geluidsoverlast binnen de reguliere werktijden wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 1.F. en G. Voor het overige kan worden gezegd dat de bedrijvigheid op het terrein buiten reguliere werktijden en in het weekend zo beperkt is dat daar geen overlast van te verwachten valt.

C.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1.F. en E.

D.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1.G.

E.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1.G.

F.

Door de realisatie van Beekzicht neemt de hoeveelheid verkeer op de Wernhoutseweg inderdaad toe, dit geldt zowel voor personenverkeer als vrachtverkeer. In het bestemmingsplan is dit ook onderkend. De toename van verkeer blijft echter binnen de daarvoor geldende normen. De Wernhoutseweg is immers ruim opgezet en grotendeels voorzien van parallelvoorzieningen en/of vrijliggende fietspaden. Voor de ontsluiting van Beekzicht richting de Wernhoutseweg wordt een rotonde gerealiseerd waardoor het verkeer op kruispuntniveau goed en veilig kan worden afgewikkeld. Van filevorming zal dan ook geen sprake zijn.

Onder andere als gevolg van de verwachte toename van verkeer is gelijktijdig met de MER-studie voor de Randweg Zundert een eerste verkennend onderzoek verricht naar de mogelijkheden om tevens een (lokale) ontsluitingsweg aan de zuidzijde van Zundert te realiseren. Hierbij zijn zowel varianten aan de westzijde (Rucphenseweg-Wernhoutseweg) als oostzijde (Meirseweg-Wernhoutseweg) van Zundert onderzocht, om eventuele verkeersoverlast aan de zuidzijde van Zundert zo veel mogelijk te beperken. De varianten aan beide zijden van Zundert hebben echter hun voor- en nadelen.

De gemeenteraad van Zundert zal bij het vaststellen van de Kadernota beslissen of een vervolgonderzoek naar de ontsluiting van Zundert-Zuid uitgevoerd dient te worden. Een eventuele vervolgstudie zou nader inzicht dienen te geven in de meest geschikte verkeersoplossing voor de situatie aan de zuidzijde van Zundert.

G.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1.F.

**Reclamant 17**

**Naam/adres:** Rassers Advocaten, Ardo B.V.

De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

- A. *Indien twee verschillende bestemmingen BT-1 en BT-2 van toepassing zijn op het terrein van de reclamant wordt daartegen bezwaar gemaakt.*
- B. *Op het huidige terrein van de reclamant geldt een bouwhoogte van 8 meter. De voorkeur van de reclamant gaat uit naar een bouwhoogte van 15 of 17 m. Daarnaast wil de reclamant graag bevestigd hebben dat ter plaatse van de waterzuivering een bouwhoogte van 17 meter geldt.*
- C. *In het bestemmingsplan ontbreekt een verbeelding waarop duidelijk zichtbaar is waar het bestemmingsplan en plangebied van de reclamant is gelegen.*
- D. *In artikel 6.2.1 is per abuis het bebouwingspercentage van 85% niet als apart sublid weergegeven.*
- E. *Artikel 6.2.1. c dient bij voorkeur te vervallen. Een minimale afstand van 2,5 meter ten opzichte van gebouwen tot aan de perceelsgrens is voor de reclamant niet uitvoerbaar.*
- F. *De ontsluiting van het terrein vanaf de Wildertsedijk heeft de bestemming Groen gekregen. Volgens de reclamant zou de ontsluiting de bestemming BT-2 moeten krijgen. De ontsluiting vanaf de Wildertsedijk over de gronden van de reclamant wordt geen openbare weg.*
- G. *In het bestemmingsplan mag in de bestemming Groen alleen parkeerplaatsen worden aangelegd ter plaatse van de functieaanduiding parkeerterrein. Het is onduidelijk of parkeerplaatsen zijn toegestaan in de nabijheid van het kantoorgebouw.*
- H. *In het bestemmingsplan mag in de bestemming Groen geen opslag plaatsvinden. Dit is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan van de reclamant.*
- I. *In toelichting moet worden opnemen dat het bestemmingsplan van de reclamant integraal wordt overgenomen.*

- J. *In het bestemmingsplan ligt op de bestemming BT-1 het Wijzigingsgebied 3 om de bestemming te wijzigen naar Wonen. De bestemming Wonen mag geen beperking opleveren met betrekking tot de milieuzones van de reclamant.*
- K. *Graag ziet de reclamant in de toelichting een verbeelding van de ontsluitingsstructuur van het totale bedrijventerrein.*
- L. *In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat de ontsluiting aan de Wildertsedijk komt te vervallen en alleen voor calamiteiten mag worden gebruikt. Dit is niet juist. Het personenverkeer zal in de toekomst van deze ontsluiting gebruik blijven maken.*

*Reactie gemeente*

A.

Het gehele terrein van ARDO is bestemd als Bedrijventerrein-2 (BT-2). De plankaart is correct ingetekend.

B.

In het vigerend bestemmingsplan geldt een goothoogte van 7 meter en een vrijstellingsbevoegdheid van het college om een goothoogte van 10 meter toe te staan. Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangepast. Er zal een maximale bouwhoogte van 11,5 meter worden opgenomen in plaats van 8 meter. Hiermee zijn de vergunde gebouwen op het betreffende bedrijfsperceel veiliggesteld en zijn er nog mogelijkheden om hoger te bouwen..

De plankaart wordt op dit onderdeel aangepast.

Voor de uitbreiding van het bedrijf is een hogere bouwhoogte toegestaan van 17 en 35 meter. De watertanks en stikstoftank liggen binnen de maatvoeringsaanduiding van 17 meter en passen daardoor binnen het bestemmingsplan. Ter plaatse van de waterzuivering geldt een bouwhoogte van 17 meter. De plankaart is op dit onderdeel correct ingetekend.

C.

Het deel van het plangebied wat betrekking heeft op Ardo zal door middel van een kaart in de toelichting worden opgenomen. Dit onderscheid kan niet op de plankaart worden gemaakt.

De toelichting zal worden aangepast.

D.

Het artikel 6.2.1 zal op dit onderdeel worden aangepast.

De regels zullen worden aangepast.

E.

Artikel 6.2.1. c zal worden aangepast. Een minimale afstand van 2,5 meter ten opzichte van gebouwen tot aan de perceelsgrens zal worden verkleind naar 1 meter. Dit correspondeert met de bestemming BT-1 en is afgestemd met de brandweer.

De regels zullen worden aangepast.

F.

De ontsluiting van het terrein vanaf de Wildertsedijk blijft de bestemming Groen houden. Dit sluit aan op de groenstructuur van de Wildertsedijk. Door middel van een functieaanduiding ontsluiting, is de ontsluiting van het perceel gewaarborgd. De ontsluiting over de gronden van de reclamant wordt geen openbare weg. Alleen bij calamiteiten kan van deze weg door derden gebruikt worden. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

G.

Op de plankaart is naast het kantoorgebouw een functieaanduiding parkeerterrein ingetekend. Ter plaatse van de functieaanduiding kan in de bestemming Groen een parkeerterrein worden aangelegd.

H.

De bestemming Groen is bedoeld voor een groene en landschappelijke overgang van het beekdal naar het bedrijventerrein, groenzone langs de Wildertsedijk en als buffer tussen de bestaande woningen en het bedrijventerrein. Op het terrein van Ardo zal ter plaatse van de aanduiding parkeren op de plankaart de aanduiding opslag worden toegevoegd. Dit betekent dat ter plaatse van de aanduiding in de bestemming Groen buitenopslag van maximaal 8 meter hoog is toegestaan.

De plankaart en de regels zullen worden aangepast.

I.

In toelichting zal worden opgenomen dat het bestemmingsplan van de reclamant integraal wordt overgenomen. Aanpassingen hebben alleen plaatsgevonden om eenduidigheid te garanderen in de regeling voor het bedrijventerrein in zijn geheel. Daarnaast wordt de regelingen van het bestemmingsplan van de reclamant geactualiseerd in het kader van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De toelichting zal worden aangepast.

J.



In de regels van de wijzigingsbevoegdheid zal worden opgenomen dat de bestemming Wonen geen beperkingen mag opleveren met betrekking tot de milieuzonering van de reclamant. De regels zal op dit onderdeel worden aangepast.

K.

De ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein zal door middel van een kaart in de toelichting worden opgenomen.

De toelichting zal worden aangepast.

L.

Het personenverkeer zal in de toekomst van deze ontsluiting gebruik kunnen blijven maken.

De toelichting en de regels zullen worden aangepast.

**Reclamant: 18**

**Naam/adres:** Mevrouw L. van Hassel, Wernhoutseweg 1

De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

- A. *Er is een te hoge bedrijfscategorie 3.1 en bouwvlak op te korte afstand van het perceel van de reclamant mogelijk.*
- B. *De reclamant maakt bezwaar tegen de bestemmingsgrens. De bestemming BT-1 ligt tegen het perceel van de reclamant. Dit is niet juist. Grenzend aan het perceel van de reclamant ligt een pad.*
- C. *Onduidelijk is waarom voor een geluidsschermbord is gekozen en niet voor een groene bufferzone met wal bij het aangrenzende bedrijf.*
- D. *De reclamant verzoekt de bouwhoogte op het terrein achter het perceel van de reclamant te wijzigen naar maximaal 7 meter. Een hogere bouwhoogte is onaanvaardbaar aangezien het bouwvlak van het aangrenzende bedrijf dicht bij het perceel van de reclamant ligt.*
- E. *Met betrekking tot wijzigingsgebied 3 maakt de reclamant bezwaar tegen de goot- en nokhoogte van 6,5 m en 9,5 m. De woningen in de omgeving hebben een goot- en nokhoogte van 3m en 6m. Daarnaast spreekt de reclamant de voorkeur uit over het aanpassen van de rooilijn richting de straat. De ontwikkeling van het wijzigingsgebied kan pas plaatsvinden als ontsluiting van CLTV aan de achterzijde plaats vindt.*
- F. *Welke maatregelen zullen er worden genomen tegen sluiproute op het pad tussen het perceel van de reclamant en Molenstraat 165.*
- G. *Een akoestisch onderzoek naar industrielawaai ontbreekt in het bestemmingsplan.*
- H. *Om een goed leef- en woonklimaat te behouden is het aanleggen en doortrekken van de groene bufferzone en geluidswering noodzakelijk.*
- I. *De reclamant voorziet dat in het weekend gebruik gemaakt zal worden van de openbare parkeerplekken. Dit komt de parkeergelegenheid in de omgeving niet ten goede.*
- J. *Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot met name op het gebied van geluidsoverlast en stankhinder.*

#### *Reactie gemeente*

A.

De functieaanduiding "bedrijf van categorie 3b" zal worden verkleind en worden opgeschoven naar het zuiden van het bedrijfspceel. De afstand tussen de woning van reclamant en milieucategorie 3 op het bedrijventerrein wordt hiermee vergroot. Het bouwvlak zal langs de percelen van de bestaande woningen een minimale afstand krijgen van 10 meter.

De plankaart en de regels zullen worden aangepast.

B.

De bestemming BT-1 ligt tegen het perceel van de reclamant. Dit is kadastraal juist. Grenzend aan het perceel van de reclamant ligt een pad. Dit pad is eigendom van het aangrenzende bedrijf en kan dus niet zomaar als groen of verkeer worden bestemd. Het pad vormt een onderdeel van het bedrijfspceel. Wel kan ter plaatse van het pad een zone van 10 meter (qua maatvoering vergelijkbaar met de groene bufferzone) worden opgenomen waarbij het behoud van het pad wordt geregeld en geen opslag is toegestaan. Opslag is alleen toegestaan binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak.

De plankaart en de regels zullen worden aangepast.

C.

De keuze voor een geluidsscherm in plaats van een wal heeft plaats gevonden buiten het bereik van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal het situeren van een geluidsscherm mogelijk maken door middel van het toevoegen van een functieaanduiding geluidsscherm.  
De plankaart en de regels zullen worden aangepast.

D.

In het vigerend bestemmingsplan geldt een goothoogte van 7 meter en een vrijstellingsbevoegdheid van het college om een goothoogte van 10 meter toe te staan. Bestaande rechten in het vigerend bestemmingsplan moeten worden gerespecteerd en worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De bouwhoogte kan om deze reden niet worden verlaagd. Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangepast. Er zal een maximale bouwhoogte van 11,5 meter worden opnemen in plaats van 8 meter. Hiermee zijn de vergunde gebouwen op de bestaande bedrijfsperven veiliggesteld.  
De plankaart wordt op dit onderdeel aangepast..

E.

Naar oordeel van de gemeente levert het verlagen van de goot- en nokhoogte een ongewenste stedenbouwkundige en markttechnische situatie op. De Wernhoutseweg bestaat uit diverse woningen met verschillende hoogte van 6 tot en met 11 meter. Een goot- en nokhoogte van 6,5 en 9,5 meter past goed in het straatbeeld. Daarnaast ondervindt de reclamant geen directe nadelige gevolgen van de woningbouwontwikkeling. Aan dit deel van de zienswijze zal dan ook geen gehoor worden gegeven. In een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en CLTV zal worden vastgelegd dat de ontwikkeling niet eerder kan plaatsvinden dan wanneer de nieuwe ontsluiting aan de achterzijde van CLTV is gerealiseerd.

F.

Het pad tussen het perceel van de reclamant en de Molenstraat 165 kan niet worden gebruikt als sluiproute. Het pad is alleen bedoeld voor de ontsluiting van de aangrenzende woningen. Bij de inrichting van de strook zal hiermee rekening worden gehouden.

G.

In paragraaf 4.5 van het bestemmingsplan is een toelichting gegeven op het aspect industrielawaai met betrekking tot het bedrijf ARDO. De toelichting zal worden uitgebreid met een tekst over industrielawaai voor de overige bedrijven.  
De toelichting zal op dit onderdeel worden aangevuld.

H.

Zie de reactie van de gemeente onder 18.B.

I.

Parkeren zal inderdaad op eigen terrein plaatsvinden, zodat werknemers en bezoekers geen gebruik maken van de openbare ruimte. Wel wordt in de openbare ruimte voorzien in een aantal vrachtwagenparkeerplaatsen om (inter)nationale chauffeurs te faciliteren op een daarvoor geschikte locatie. Een bedrijventerrein is hiervoor beduidend meer geschikt dan bijvoorbeeld een woonwijk. Wij verwachten geen ongewenst gebruik van de openbare parkeerplaatsen op het bedrijventerrein omdat hier geen bestemmingen aanwezig zijn voor regulier verkeer dat de auto wil parkeren.

J.

Zie de gemeentelijke reactie onder 1.F.

**Reclamant:** 19

**Naam/adres:** DAS Rechtsbijstand, familie M.C. Stuijts/C.G.Ph. Stuijts-Hanegraaf Wernhoutseweg 27, Zundert

De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

- A. *De grote vraag naar bedrijfsterreinen in Zundert wordt in het bestemmingsplan niet aannemelijk gemaakt. Ook een onderzoek naar alternatieve locaties voor bedrijventerrein ontbreekt.*
- B. *De financiële uitvoerbaarheid wordt in het bestemmingsplan niet duidelijk gemaakt.*
- C. *Volgens de reclamant is in het bestemmingsplan niet duidelijk welke soort bedrijven binnen de categorie 2 en 3 in aanmerking komen voor vestiging in het plangebied. De uitgevoerde planologische onderzoeken zijn door het ontbreken van deze gegevens ondermaats.*
- D. *De reclamant vreest voor een afname van het woongenot als gevolg van lichtvervuiling, vermindering zonlichttoetreding, stank- en stofoverlast, geluidsoverlast en verkeershinder. Dit heeft tevens waardevermindering van de woning tot gevolg.*
- E. *Door de ontwikkeling wordt het beekdal aangetast.*
- F. *In het bestemmingsplan wordt geen goede verkeersafwikkeling geregeld.*

- G. *De reclamant verwijst naar de inhoud van het beroepschrift dat aanhangig is bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voor het bestemmingsplan Ardo. Deze ingebrachte bezwaren worden in dit bestemmingsplan herhaald en ingelast.*

*Reactie gemeente*

A./B.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 3.I en K.

C.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1.G.

D.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1.F. en G.

E.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1.E.

F.

Door de realisatie van Beekzicht neemt de hoeveelheid verkeer op de Wernhoutseweg inderdaad toe, dit geldt zowel voor personenverkeer als vrachtverkeer. In het bestemmingsplan is dit ook onderkend. De toename van verkeer blijft echter binnen de daarvoor geldende normen. De Wernhoutseweg is immers ruim opgezet en grotendeels voorzien van parallelvoorzieningen en/of vrijliggende fietspaden. Voor de ontsluiting van Beekzicht richting de Wernhoutseweg wordt een rotonde gerealiseerd waardoor het verkeer op kruispuntniveau goed en veilig kan worden afgewikkeld. Van filevorming zal dan ook geen sprake zijn.

Onder andere als gevolg van de verwachte toename van verkeer is gelijktijdig met de MER-studie voor de Randweg Zundert een eerste verkennend onderzoek verricht naar de mogelijkheden om tevens een (lokale) ontsluitingsweg aan de zuidzijde van Zundert te realiseren. Hierbij zijn zowel varianten aan de westzijde (Rucphenseweg-Wernhoutseweg) als oostzijde (Meirseweg-Wernhoutseweg) van Zundert onderzocht, om eventuele verkeersoverlast aan de zuidzijde van Zundert zo veel mogelijk te beperken. De varianten aan beide zijden van Zundert hebben echter hun voor- en nadelen.

De gemeenteraad van Zundert zal bij het vaststellen van de Kadernota beslissen of een vervolgonderzoek naar de ontsluiting van Zundert-Zuid uitgevoerd dient te worden. Een eventuele vervolgstudie zou nader inzicht dienen te geven in de meest geschikte verkeersoplossing voor de situatie aan de zuidzijde van Zundert.

G.

Verwezen wordt naar de bijgevoegde Nota Zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan Ardo.

**Reclamant:** 20.

**Naam/adres:** Zundertse Tennisvereniging

De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

- A. *Doordat er geen snelle ontsluiting vanuit Beekzicht op de E19 is geregeld zal het vrachtverkeer via de Wernhoutseweg, Industrieweg en de Wildertsedijk haar weg blijven vinden. Dit betekent een onveilige situatie voor de klanten van de reclamant. Het voorstel van de reclamant is de Wildertsedijk te ontlasten door een ontsluiting vanaf Beekzicht achter het C veld van VV Zundert richting de E19 te realiseren.*

*Reactie gemeente*

A.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 10.

**Reclamant:** 21.

**Naam/adres:** Randweg Zuidwest Nee

De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

- A. *Aanleg Beekzicht is planologisch gezien niet logisch, gekeken naar de regionale ontsluitingswegen en de E19 aan de noordzijde van Zundert.*  
B. *Een goede ontsluiting is onvoldoende gewaarborgd.*  
C. *Verkeersveiligheid in het centrum en op de Wildertsedijk zal afnemen.*  
D. *Afname leefbaarheid door toename van de verkeersdruk.*

*Reactie gemeente*

A./B./C./D.

In samenwerking met de provincie Noord-Brabant heeft de gemeente Zundert een MER studie uitgevoerd voor de aanleg voor een Randweg aan de noordwestzijde van Zundert, tussen de Bredaseweg en de Rucphenseweg. Gelijktijdig met deze MER-studie is een eerste verkennend onderzoek verricht naar de mogelijkheden om tevens een (lokale) ontsluitingsweg aan de zuidzijde van Zundert te realiseren. Hierbij zijn zowel varianten aan de westzijde (Rucphenseweg-Wernhoutseweg) als oostzijde (Meirseweg-Wernhoutseweg) van Zundert onderzocht, om eventuele verkeersoverlast aan de zuidzijde van Zundert zo veel mogelijk te beperken. De varianten aan beide zijden van Zundert hebben hun voor- en nadelen.

De gemeenteraad van Zundert zal bij het vaststellen van de Kadernota beslissen of een vervolgonderzoek naar de ontsluiting van Zundert-Zuid uitgevoerd dient te worden. Een eventuele vervolgstudie zou nader inzicht dienen te geven in de meest geschikte verkeersoplossing voor de situatie aan de zuidzijde van Zundert.

Ten aanzien van de verkeerssituatie op de Wildertsedijk kan worden vermeld dat deze route geen onderdeel uitmaakt van de ontsluiting van Beekzicht. De toegang van Beekzicht zal plaatsvinden via de nieuwe zuidelijke aansluiting op de Wernhoutseweg. De route via de Wildertsedijk zal door middel van nog nader uit te werken verkeersmaatregelen onaantrekkelijk danwel onmogelijk worden gemaakt voor doorgaand vrachtverkeer, juist om de verkeersveiligheid voor verkeer richting het zwembad en de sportvelden te waarborgen.

**Reclamant:** 22

**Naam/adres:** Schalk Makelaardij, familie Quirijnen

De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

A. Een groot gedeelte van het grondareaal welke is gelegen binnen het plangebied bestemmingsplan Beekzicht is in gebruik door de familie van de reclamant. De gronden zijn van belang voor de bedrijfsvoering. Er is tot op heden nog geen overleg geweest over bedrijfsverplaatsing en de financiële gevolgen hiervan.

*Reactie gemeente*

A.

Afdeling Grondzaken van de gemeente heeft aan de reclamant een concrete grondaanbieding gedaan. Dit deel van de zienswijze heeft echter geen betrekking op het planologisch-juridische gedeelte van het bestemmingsplan en belanghebbende wordt dan ook verwezen naar de afdeling Grondzaken.