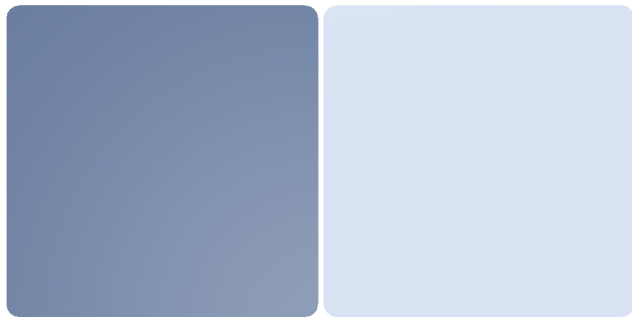


DHONDT



BESTEMMINGSPLAN

MOLENSTRAAT 200, ZUNDERT



BESTEMMINGSPLAN “MOLENSTRAAT 200 ZUNDERT”

GEMEENTE ZUNDERT

Opdrachtgever: Somnium Real Estate B.V.
Postbus 69
4890 AB Rijsbergen

Werknummer: S/09.004.00

IMRO: NL.IMRO.0879.BPmolenstraat200-VS01

Datum: 30 oktober 2014

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMEEN	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Begrenzing van het plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	7
3.	BELEIDSKADER	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4.	TOEKOMSTIG BELEID	15
4.1	Planbeschrijving	15
4.2	Beeldkwaliteit	16
5.	JURIDISCHE ASPECTEN	19
6.	MILIEU	21
6.1	Geluid	21
6.3	Archeologie en cultuurhistorie	25
6.4	Hinder van bedrijven	27
6.5	Externe veiligheid	28
6.6	Waterhuishouding	33
6.7	Kabels en leidingen	33
6.8	Groenstructuur en ecologische waarden	33
6.9	Luchtkwaliteit	34
6.10	Besluit milieueffectrapportage	34
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	37
8.1	Aankondiging	37
8.2	Inspraak	37
8.3	Vooroverleg	37
8.4	Resultaten vooroverleg	37
8.5	Ter inzage legging	38
8.6	Resultaten ter inzage legging	38

Afzonderlijke bijlagen (deel 1 van 2):

1. Archeologisch Bureauonderzoek en inventariserend Veldonderzoek d.m.v. grondboringen Plangebied Molenstraat 200, Zundert, SOB Research, maart 2011;
2. Akoestisch onderzoek "Gevelbelasting wegverkeer" Molenstraat 200 te Zundert, Wematech Milieu Adviseurs BV, 1 oktober 2014;
3. Hinderonderzoek Molenstraat 200 te Zundert, Wematech, 9 oktober 2014;
4. Notitie externe veiligheid, Molenstraat 200 Zundert, Adviesgroep AVIV BV, 10 oktober 2014;

Afzonderlijke bijlagen (deel 2 van 2):

5. Flora- en faunaonderzoek Molenstraat 200 te Zundert, BTL Advies B.V., 13 januari 2009;
6. Evaluatierapport bodemsanering Molenstraat 200 te Zundert, Grontmij, 8 januari 2004;
7. Evaluatierapport bodemsanering locatie Molenstraat 200 te Zundert, Groundwater Technology, 17 januari 2006 (concept);
8. Beknopt Plan van aanpak "Sanering restverontreinigingen" Molenstraat 200 Zundert, Wematech Bodem Adviseurs BV, 29 juni 2012;
9. Brief Provincie Noord-Brabant instemmen plan van aanpak sanering d.d. 18 juli 2012;
10. Verkennend bodemonderzoek "Nieuwbouw bodemonderzoek nieuwbouwwoningen Molenstraat 200 Zundert", Wematech, 23 april 2012.

Bijlagen:

1. Raadsbesluit gemeente Zundert, d.d. 30 oktober 2014;
2. Raadsvoorstel gemeente Zundert, d.d. 30 oktober 2014;
3. Advies brandweer Midden- en West-Brabant, 2 februari 2011;
4. Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant, 13 maart 2013;
5. Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta, 25 maart 2013;
6. Vooroverlegreactie brandweer Midden- en West-Brabant, 17 april 2013;
7. Verantwoordingsplicht groepsrisico m.b.t. bouwplan Molenstraat 200 in Zundert, gemeente Zundert, 29 mei 2013.

1. ALGEMEEN

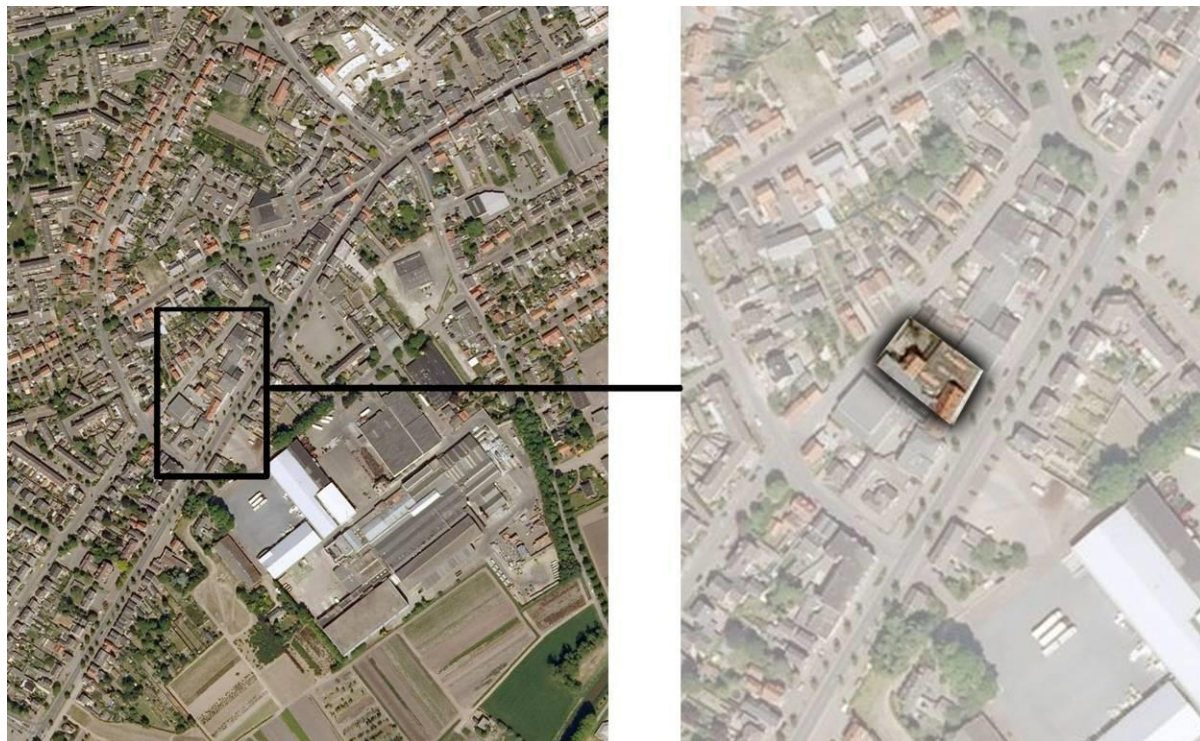
1.1 Inleiding

Vanuit particulier initiatief is de wens geuit om op de locatie Molenstraat 200 te Zundert 9 appartementen, 1 maisonnette woning en 3 grondgebonden woningen met atelierruimte te realiseren. Vanuit het oogpunt van intensief ruimtegebruik en concentratie van bebouwing in de kernen is dit een positieve ontwikkeling. De gemeente is derhalve voornemens medewerking te verlenen aan dit initiatief. Het realiseren van de appartementen en woningen is, in deze vorm, op de onderhavige locatie overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan echter niet mogelijk. Derhalve is besloten om voor deze locatie een bestemmingsplan in procedure te brengen.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied omvat de gronden van de voormalige supermarkt aan de Molenstraat 200 te Zundert. De nieuwe appartementen en woningen zijn georiënteerd zowel op de Molenstraat als op de Rutvenstraat.

De grond wordt begrensd door de bestaande bebouwing aan de Molenstraat en Rutvenstraat.



Figuur 1 Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het onderhavige plangebied is het bestemmingsplan “Bebouwde kom Zundert/Wernhout” van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 februari 1997 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 oktober 1997. Daarnaast is het een bestemmingsplan “Centrumgebied Zundert” inmiddels van kracht. De planlocatie is echter hier buiten gehouden.

De locatie heeft binnen het bestemmingsplan “Bebouwde kom Zundert/Wernhout” de bestemming “Gemengde Doeleinden” met de nadere aanduiding “concentratiegebied detailhandel” met een bebouwingspercentage van 60% en een maximale goothoogte van 6 meter. De nieuwe bebouwing zal voor de op de plankaart aangegeven voorgevelbouwgrens opgericht worden. Daarnaast passen de woningen, qua aantal wooneenheden, aan de Rutvenstraat niet in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient derhalve aangepast te worden.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente beschreven. Hoofdstuk 4 geeft het toekomstig beleid door middel van een planbeschrijving. De juridische aspecten met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen binnen het bestemmingsplan worden toegelicht in hoofdstuk 5 en de aspecten met betrekking tot het milieu worden weergegeven in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 en 8 komen respectievelijk de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen in de kern van Zundert aan de Molenstraat en Rutvenstraat. Op de planlocatie was voorheen een supermarkt met een bovenwoning gevestigd. Momenteel is het terrein onbebouwd en ligt het braak. De planlocatie wordt begrensd door de bestaande bebouwing aan de Molenstraat en de Rutvenstraat.

De bebouwing langs de Molenstraat is gevarieerd en bestaat uit een mix van woningen, detailhandel en horeca. De bebouwing grenst direct aan het openbaar gebied en is georiënteerd op de Molenstraat. De Molenstraat is de “oude” doorgaande weg tussen Breda en België en is uitgevoerd in asfalt. Naast deze weg zijn aan beide zijden langspaarkeervakken gelegen. De bestaande groenstructuur in deze straat bestaat uit bomen in plantvakken tussen de parkeervakken.

Aan de zijde van de Rutvenstraat zijn verschillende garageboxen gesitueerd. Hier is sprake van een duidelijke achterkantsituatie. De kwaliteit van deze zijde van de straat is laag. De overzijde van deze straat bestaat uit vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen van één of twee bouwlagen met kap georiënteerd op de Rutvenstraat. De woningen hebben allen een voortuin. De Rutvenstraat is ingericht als woonstraat met klinkers en een trottoir aan de zijde van woningen.



Figuur 2 Foto's omgeving planlocatie

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord- Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk tot 2040, vastgelegd. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant.

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Noord-Brabant stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de leefomgeving en de ruimte. Ze wil een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijk omgeving daarbuiten.

Om dit te bereiken zijn dertien provinciale ruimtelijke belangen van belang.

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding

6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
9. Groene geleidingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (inter)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Het beleid met betrekking tot ontwikkeling van stedelijke functies is gericht op het proces om te komen tot locaties voor wonen en werken en niet zozeer op de inhoudelijke afweging welke plekken de voorkeur hebben. De provincie streeft naar een dusdanige verdeling van bouwlocaties dat het merendeel van de woningbouw in de stedelijke regio's plaatsvindt.

Waar sprake is van stedelijke ontwikkeling wordt in tegenstelling tot het verleden (contingentenbenadering) het woningaantal niet meer direct bepaald door de provincie. In plaats daarvan is de verdeling van ruimte voor wonen en werken een resultaat van regionale samenwerking. De provincie wijst iedere regio een programma toe welke in een regionaal uitwerkingsplan voor de regio verder dient te worden verdeeld. Onderhavige planlocatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied.

Verordening ruimte 2014

Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 in werking getreden. De verordening bevat concrete regels die de provinciale belangen veilig stellen. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

In de Verordening ruimte zijn veelal bestaande provinciale regels opgenomen voor:

- regionaal perspectief voor wonen en werken
- ruimte-voor-ruimte regeling
- GHS-natuur/EHS
- bescherming tegen wateroverlast en overstromingen
- grond- en oppervlaktewatersysteem
- land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, teeltondersteunende voorzieningen)

De planlocatie is in de Verordening ruimte aangegeven als stedelijk gebied binnen een stedelijke regio. Binnen deze stedelijke regio's kan worden voorzien in de ruimte voor wonen, werken en andere verstedelijkingsopgaven, om zo de verstedelijking zo veel mogelijk te bundelen. Binnen het stedelijk gebied liggen verschillende mogelijkheden voor inbreiding, herstructurering en intensief, meervoudig ruimtegebruik.

De specifieke omschrijving van het gebied onder de rubriek stedelijke ontwikkeling is bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied. Binnen het stedelijk gebied liggen verschillende mogelijkheden voor inbreiding, herstructurering en intensief, meervoudig ruimtegebruik. De ontwikkelingen in het plangebied zijn een voorbeeld hiervan en passen op die manier binnen het provinciaal beleid dat is opgenomen in de ruimtelijke verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Kern Zundert 2025

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

De structuurvisie is een integraal document met ruimtelijk beleid op hoofdlijnen. In het document wordt onder meer ingegaan op hoe verder te gaan met het bestaande woongebied en nieuwe woningbouwontwikkelingen, de fysieke infrastructuur, de recreatieve potenties, het water en het groen in en rondom de kern. De in structuurvisie beschreven analyses hebben geresulteerd in verschillende actiepunten en ruimtelijke opgaven die zijn vertaald in een visie voor de kern Zundert tot 2025. Deze visie is op de integrale structuurvisiekaart weergegeven.

De legenda van de structuurvisiekaart heeft een heldere opbouw, die inzicht biedt in de acties die in de kern Zundert zullen worden uitgevoerd om de visie te realiseren. De legenda is opgebouwd aan de hand van drie hoofdgroepen, te weten: beheren, versterken en transformeren.

De planlocatie valt binnen het centrum en in het transformatiegebied. 'Transformeren' betreft gebieden waarvan het gewenst is dat deze gedurende de planperiode van functie en/of inrichting veranderen. Het huidige gebruik en de huidige ruimtelijke structuur gaan letterlijk 'transformeren'.

Masterplan Centrumvisie

Het streven voor de kern van Zundert is om een compact winkelgebied te creëren aan weerszijden van de Molenstraat, waarbij de concentratie zich in eerste instantie beperkt tot het gebied tussen de Eikenlaan en de Markt. De planlocatie bevindt zich aan het einde van de Molenstraat, vlak voor waar de Molenstraat overgaat in de Wernhoutseweg. De Molenstraat is daar ruimer van opzet dan het centrale deel van de Molenstraat.

Het plangebied is gelegen in een strook bebouwing tussen de Molenstraat en de Rutvenstraat in Zundert. De locatie bestond uit een leegstaande supermarkt met daarboven leegstaande appartementen. Het pand is medio 2009 afgebrand en gesloopt waardoor de locatie nu braakliggend is.

Ter plaatse worden 9 appartementen voor starters en doorstromers, 3 woningen met atelier-ruimte voor starters en een maisonnette voor een starter ontwikkeld. Onderhavig initiatief past binnen de uitgangspunten van het Masterplan.

Woonvisie 2010 - 2014

De gemeenteraad heeft in september 2009 de "Woonvisie 2010-2014" vastgesteld. De vorige woonvisie dateerde uit 2006 en was sterk gebaseerd op de pilot Bouwen Binnen Strakke Contouren. Binnen deze pilot mocht binnen vastgestelde grenzen onbeperkt gebouwd worden. De gemeente gaat in de woonvisie meer in op kwaliteit en de opgaven in de afzonderlijke kernen.

Tevens is er meer inzicht en sturing nodig in de verhouding tussen vraag en aanbod en de opgaven die er kwantitatief en kwalitatief liggen op de Zundertse woningmarkt. Er zijn van verschillende kanten (onderzoeken, bewoners en marktpartijen) signalen dat de nieuwbouw van de afgelopen jaren onvoldoende aansloot op de vraag van de bevolking. De nieuwe woonvisie geeft inzicht in ontwikkelingen op de woningmarkt, verwoordt de ambitie op het terrein van wonen, is een kader voor de uitvoering en vormt de basis voor de samenwerking met derden.

De gewenste ontwikkelingsrichting en accenten voor de kern Zundert zijn:

- Realisatie grootste deel van het gemeentebrede nieuwbouwprogramma: circa 55%, ofwel 455 à 510 woningen in de periode 2010-2020 met accent productie op komende jaren.
- Relatief (te) veel appartementen, met name in het centrum, wel passend bij de schaal en het karakter van Zundert: appartementen van max. 3 à 4 lagen van hoge kwaliteit.
- Het centrum van Zundert wordt levendig en compact wonen, buiten het centrum meer oog voor landelijk en ruim wonen.
- Bezien in hoeverre een deel van de huidige plannen voor appartementen omgezet kan worden in eengezinswoningen aan de rand van de kern, mogelijk zelfbouw op kavels.
- Gevarieerd aanbod (huur/koop, diverse woningtypen) voor ouderen, dichtbij voorzieningen.
- Bij appartementen hoge kwaliteit realiseren, bijvoorbeeld ondergronds parkeren en groot balkon. Ook grondgebonden woningen (bungalows) voor ouderen.
- Extra aandacht voor levensloopgeschikte / aanpasbaar gebouwde nieuwbouw in het centrum van Zundert.
- Klein deel huurappartementen voor starters in het centrum.
- Betaalbare grondgebonden koopwoningen meer aan de rand van de kern.

Met het toevoegen van de 9 appartementen, de maisonnettewoning en de drie starterswoningen met atelier ruimte wordt aan het voorgaande voldaan waarmee de woningen passen binnen de woonvisie van de gemeente Zundert.

Welstand

Vanuit de Woningwet, die 1 januari 2002 in werking is getreden, is de gemeenteraad verplicht om een welstandsnota op te stellen, waarin onder andere gebieds- en objectgerichte welstandscriteria opgenomen moeten zijn. Op grond van de Woningwet dient jaarlijks de Welstandsnota te worden geëvalueerd en zodanig aangepast te worden. Over het jaar 2011 heeft in samenwerking met de werkgroep "Welstand" een evaluatie plaatsgevonden van de Welstandsnota 2009. Op basis van de evaluatie en wijzigingen in de wetgeving is de Welstandsnota aangepast.

Op 27 september 2012 is de Welstandsnota 2012 vastgesteld. De welstandsnota is opgedeeld in twee delen: deel I "Beeldkwaliteitskaart" en deel II "Gebiedsgerichte criteria en objectcriteria". In Deel II wordt ingegaan op gebiedsgerichte criteria, waarbij Zundert als afzonderlijk gebied wordt onderscheiden. Binnen Zundert worden verschillende deelgebieden onderscheiden, die afzonderlijk worden besproken.

De planlocatie is gelegen in het gebied "Historische lintbebouwing". Het betreft hier de oudste delen die nu nog steeds het beeldbepalend centrum vormen binnen de kernen. Het welstandsbeleid in deze gebieden dient samen met het bestemmingsplan en eventueel monumentenbeleid een sluitend kader te vormen, dat een garantie geeft voor ontwikkeling van de verschillende dorpskernen in positieve zin. Daarbij moet echter wel vermeden worden dat een remmende werking uitgaat van het welstandsbeleid.

Dit betekent concreet dat het welstandsbeleid erop gericht dient te zijn de bestaande cultuur-historische waarden te beschermen en bij ontwikkeling de kwaliteit te behouden en waar mogelijk (of nodig) te verbeteren. Het welstandsniveau dat geldt voor “Historische lintbebouwing” is niveau 2.

Onder dit niveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Het gaat dan om de gebieden waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk is. Het welstandstoezicht dient gericht te zijn op het versterken van de bestaande en/of gewenste locaties die tot zeer waardevol welstandsgebied horen.

Nota Parkeernormen Zundert

Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is dat bij nieuwe planontwikkelingen voorzien wordt in een voldoende aantal parkeerplaatsen. De gemeente Zundert hanteert daarvoor parkeernormen uit haar Nota Parkeernormen (vastgesteld 7 juli 2011).

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

4. TOEKOMSTIG BELEID

4.1 Planbeschrijving

Het plangebied is gelegen in een strook bebouwing tussen de Molenstraat en de Rutvenstraat in Zundert. De locatie bestond uit een leegstaande supermarkt met daarboven drie leegstaande appartementen. Het pand is medio 2009 afgebrand en gesloopt waardoor de locatie nu braakliggend is. Uitgangspunt voor nieuwbouw is het realiseren van 9 appartementen voor starters en doorstromers, 3 woningen met atelierruimte voor starters en een maisonnette voor een starter.

Door het toevoegen van de appartementen en woningen wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan de Molenstraat maar veel meer nog aan de Rutvenstraat. De bebouwing zal tweezijdig georiënteerd worden uitgevoerd zodat aan de Rutvenstraat niet weer een achterkant situatie wordt gecreëerd. Samen met de beoogde nieuwbouw op de kop van dit bouwblok aan het Poteindplein wordt zo getracht de achterkant situatie in de Rutvenstraat herin te richten zodat de rommelige achterkant situatie langzaam verdwijnt.

Tussen de appartementen en de woningen zal een binnenruimte gecreëerd worden waar geparkeerd kan worden. Het uitgangspunt voor de architectuur aan de Molenstraat en de Rutvenstraat is een rustige ingetogen traditionele architectuur in harmonie met de bestaande omgeving. De nieuwe bebouwing sluit qua bouwhoogte, kleur- en materiaalgebruik en architectuur aan bij de bebouwing in de omgeving.

Parkeren

Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is dat bij nieuwe planontwikkelingen voorzien wordt in een voldoende aantal parkeerplaatsen. De gemeente Zundert hanteert daarvoor de parkeernormen uit haar Nota Parkeernormen (vastgesteld 7 juli 2011).

De locatie valt buiten het centrumgebied zoals dat in de nota is weergegeven. Uitgangspunt voor de woningen is dat voor een goedkope woning 1,7 parkeerplaats per woning moet worden aangelegd en voor een middeldure woning 1,9 parkeerplaats (is inclusief bezoekersparkeeren).

In het nieuwe ontwerp worden 13 parkeerplaatsen gerealiseerd in plaats van 12. Daarnaast worden aan de Rutvenstraat 3 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. In het plangebied worden derhalve in totaal 16 parkeerplaatsen aangelegd.

Er worden in totaal 13 woningen/ appartementen gerealiseerd, hetgeen betekent dat elke woning een eigen parkeerplaats heeft. Met het oog op de doelgroep (starters en ouderen) wordt hiermee al voor een groot deel voldaan aan de parkeervraag. De nieuwe appartementen op de begane grond vallen in de categorie goedkoop.

De parkeerbalans is als volgt:

functie	Aantal	Parkeernorm Zundert	Parkeernorm CROW	Totaal pp in plan
woningen goedkoop	7	1,4 (+ 0,3 bezoekersparkeren)	1,3 (+ 0,3 bezoekersparkeren)	
woningen middelduur	6	1,6 (+0,3 bezoekersparkeren)	1,6 (+ 0,3 bezoekersparkeren)	
TOTAAL		19,4	18,7	16

Op basis van de gemeentelijke parkeernorm en CROW richtlijnen zijn 19 parkeerplaatsen binnen het plangebied nodig. In het plangebied worden 16 parkeerplaatsen aangelegd. Het bezoekersparkeren dient in de openbare ruimte te worden opgelost.

Daarnaast geeft het CROW aan dat een acceptabele loopafstand voor parkeren bij een woning 100 meter is, waardoor het Oranjeplein in beeld kan blijven om het theoretische tekort aan parkeerplaatsen in het plangebied op te vangen en als mogelijkheid voor bezoekersparkeren.

Voorheen was op de locatie een supermarkt gevestigd. Op eigen terrein waren hiervoor geen parkeerplaatsen aanwezig. Volgens de parkeernormen zouden hiervoor 27 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Deze werden in het openbaar gebied gevonden.

In het voorgaande plan voor Molenstraat 200, waarbij op de begane grond detailhandel mogelijk werd gemaakt, waren 33 parkeerplaatsen vereist. In het nieuwe plan zijn 23 parkeerplaatsen (incl. bezoekersparkeren) vereist. Het nieuwe plan betekent derhalve een aanzienlijke verlichting van de parkeerdruk in de omgeving.

Door bovenstaande conclusies wordt de vergelijking met de situatie waarin ter plaatse een supermarkt was gevestigd redelijk geacht. Met deze compensatieberekening wordt aan de parkeernorm van de gemeente Zundert voldaan.

Verkeerskundig gezien worden de woningen ontsloten via de Rutvenstraat die aansluit op de Molenstraat. De Molenstraat is de ontsluitingsweg van Zundert.

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 bestemmingsplan van wezenlijk belang geacht. In algemene termen betreft beeldkwaliteit alle aspecten, welke van invloed zijn op de voorstelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving.

Kernbegrippen hierbij zijn "structuur", dus de samenhang tussen te onderscheiden delen en elementen, "identiteit", de herkenbare eigenheid en "betekenis", de belevingswaarde. De beeldkwaliteit dient de stedenbouwkundige structuur te ondersteunen en te versterken. Dit betekent dat alle afzonderlijke stedenbouwkundige ruimten en gebouwen binnen deze ruimten een specifieke inrichting c.q. architectuur dienen te krijgen. Dit bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader, waarbinnen de voorgestane ruimtelijke kwaliteit gestalte kan krijgen.

Het is dan ook wenselijk dat bij de vormgeving van de woningen alsook bij de inrichting van de openbare ruimte, het aspect "beeldkwaliteit" een belangrijke drager zal vormen voor het ontwerp en de uitvoering.

De gesitueerde bebouwing zal de Molenstraat, maar vooral de Rutvenstraat, een kwaliteitsimpuls geven. Gekozen is om met de rooilijn van de nieuwe bebouwing aan te sluiten op de naastgelegen bebouwing aan de noordzijde. De rooilijn verspringt iets ten opzichte van de zuidelijk gelegen aansluitende bebouwing. Dit is mooier dan direct aansluitend bouwen, want de rooilijnen van verderop gelegen panden verspringen ook. Dit doorbreekt het massieve karakter dat anders zou ontstaan. Welstand heeft de plannen inmiddels goedgekeurd.

De gevels van het complex worden uitgevoerd in rood genuanceerd metselwerk met een licht grijze plint. Er worden licht gekleurde kozijnen gebruikt.



Voorgevel – Molenstraat



Achtergevel – Rutvenstraat

Figuur 3 Gevelimpressies

5. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een adequate juridisch-planologische regeling te scheppen voor de realisatie van de appartementen en woningen aan de Molenstraat 200 en Rutvenstraat in Zundert.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Uit het oogpunt van uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels, is daarbij zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het handboek (digitale) bestemmingsplannen van de gemeente Zundert.

Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de bestemming binnen het onderhavige bestemmingsplan.

Wonen

Aan de gronden waarop de appartementen, woningen en maisonnette worden gerealiseerd is de bestemming “Wonen” gegeven. Ten behoeve van het bouwen zijn ook hier nadere aanduidingen opgenomen, zo moet bijvoorbeeld het binnenterrein onbebouwd blijven.

Voor de aaneengebouwde woningen in het plangebied is de aanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen, voor de appartementen de aanduiding 'gestapeld'. Tevens is het maximaal aantal wooneenheden opgenomen.

6. MILIEU

In het kader van dit bestemmingsplan is een negental milieuaspecten nader onderzocht, namelijk:

1. Geluid
2. Bodem
3. Archeologie en cultuurhistorie
4. Hinder van bedrijven
5. Externe veiligheid
6. Waterhuishouding
7. Kabels en leidingen
8. Groenstructuur en ecologische waarden
9. Luchtkwaliteit

De nu volgende paragrafen bevatten een toelichting van voorgaande aspecten.

6.1 Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, waarin mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van geluidgevoelige bebouwing, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond, of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Wanneer er sprake is van een hogere geluidbelasting dan de in de Wet geluidhinder aangegeven algemene voorkeurswaarde van L_{den} 48 dB en aangetoond kan worden dat er geen afdoende maatregelen kunnen worden getroffen om deze geluidbelasting te verlagen, dient door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde te worden vastgesteld, parallel aan de bestemmingsplanprocedure.

Binnen het plangebied wordt de mogelijkheid geboden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing. De Molenstraat en de Wernhoutseweg lopen in elkaar over en vormen samen een doorgaande weg door de woonkern Zundert. Rondom de woonkern Zundert zal een randweg gerealiseerd worden, waardoor de verkeersintensiteit ter plaatse van deze wegen in de toekomst af zal nemen. In onderhavig onderzoek is reeds rekening gehouden met de aanleg van de randweg.

Door Wematech Milieu Adviseurs B.V. is in oktober 2013 een akoestisch onderzoek "Gevelbelasting wegverkeer" Molenstraat 200 te Zundert uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Molenstraat ten hoogste 63dB berekend wordt ter plaatse van de oostgevel van het bouwplan. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hierdoor met maximaal 15 dB overschreden. Het treffen van bron- of overdrachtsmaatregelen (aanbrengen van geluidsarm asfalt) zijn vanuit financieel oogpunt niet als reële maatregel te stellen. Geluidsreductie in de vorm van afscherming middels een scherm wordt vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt eveneens niet als reële maatregel gezien.

Om de woningen te kunnen realiseren zal een hogere grenswaarde vastgesteld moeten worden voor de oostgevel van de appartementen gelegen aan de Molenstraat.

Bij gevelbelastingen van meer dan 53 dB dient een geluidluwe gevel veiliggesteld te worden (waar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden wordt), met één of meer aanliggende geluidgevoelige ruimten. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt in onderhavige situatie 63 dB. Uit de rekenresultaten voor de Molenstraat blijkt dat ter plaatse van de gevels die grenzen aan het binnenplein maximaal 45 dB berekend wordt. Hieruit kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het bouwplan een geluidluwe gevel aanwezig is.

Om aan de eisen uit het Bouwbesluit te kunnen voldoen zal een akoestisch onderzoek naar de gevelwering uitgevoerd moeten worden waarin onderzocht wordt of de isolatiewaarde van de gevels voldoende is om een binnenniveau van 33 dB te kunnen garanderen. Mogelijk kan blijken uit dit onderzoek dat aanvullende isolerende voorzieningen nodig zijn aan de gevels. Dit onderzoek zal bij het bouwplan worden uitgevoerd en de aanbevelingen worden vanzelfsprekend verwerkt in het bouwplan.

Door de realisatie van de appartementen en de woningen zal het aantal motorvoertuigbewegingen ter plaatse van de Rutvenstraat toenemen aangezien zich hier de doorgang bevindt naar de parkeerplaatsen. Uitgaande van dertien woningen/ appartementen en gemiddeld 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag levert het bouwplan een toename van 34 voertuigbewegingen per weekdag op. Voor de woning aan de Rutvenstraat 12 en 14 is de geluidbelasting hiervan inzichtelijk gemaakt. Door de extra verkeersbewegingen neemt de geluidbelasting met slechts 0,13 dB toe.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook de cumulatieve geluidbelasting, inclusief de 30km wegen, in beeld gebracht. Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Oorspronkelijk stonden er 3 eengezinswoningen ($3 \times 2,4$ personen = 7,2 personen/ bewoners) op de planlocatie die later zijn gesloopt voor de garagebedrijf/supermarkt. In het vigerende bestemmingsplan zijn deze woningrechten niet behouden gebleven. Als gevolg daarvan is er nu sprake van 1 vervangende eengezinswoning. In het bouwplan komen daar 9 appartementen met een woondichtheid van 1,9 per appartement bij, wat neerkomt op 17,1 personen. Het aantal geluidgehinderden ten opzichte van het verleden neemt hierdoor met 10 personen toe. Gezien het stedenbouwkundig belang en de nog uit te voeren bodemsanering wil de gemeente medewerking verlenen aan het project, ondanks de toename geluidgehinderden. Wanneer wordt uitgegaan van de in het bestemmingsplan vastgelegde rechten neemt het aantal geluidgehinderden met 15 personen toe. Ook dan blijft dezelfde motivatie van kracht.

6.2 Bodem

Voorgeschiedenis

Ter plaatse van het perceel zijn in de periode van 1992 tot 1997 diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Gebleken is dat sprake is van een behoorlijke bodemverontreiniging. Tevens is een saneringsplan opgesteld. Door provincie Noord-Brabant is op 26 juni 1997 een beschikking afgegeven op het saneringsplan met kenmerk 448758. De locatie is bekend onder nummer NB/0879/00012.

Aan de westzijde (achterzijde) is in 2003 een grondsanering uitgevoerd, waarbij tot de gevel is ontgraven. Hier is een sterke olieverontreiniging achtergebleven. Gesteld is dat de restverontreiniging verwijderd dient te worden zodra deze verontreiniging bereikbaar wordt (bijv. sloop pand). Voor een volledig inzicht in de resultaten van de grondsanering wordt verwezen naar de rapportage van Grontmij, projectnummer 113304 van 8 januari 2004 (eindverificatie).

Aan de oostzijde (voorzijde) is in de periode van 1999 tot 2002 een in situ sanering uitgevoerd. Uit aanvullend onderzoek is gebleken dat de verontreiniging middels de in situ techniek niet voldoende verwijderd kan worden, waarna in 2003 een grondsanering is uitgevoerd. Na de grondsanering is de restverontreiniging nog tijdelijk middels een in situ techniek verder gesaneerd. Uit het conceptevaluatie rapport bleek dat aan zowel de straatzijde als onder het pand nog een restverontreiniging aanwezig was. Ook hier geldt dat de restverontreiniging verwijderd diende te worden indien deze verontreiniging bereikbaar zou worden (bijv. sloop pand). Voor een volledig inzicht in de resultaten van de grondsanering wordt verwezen naar de rapportage van Groundwater Technology van 17 januari 2006 (concept).

Zoals uit bovenstaande blijkt zijn op de locatie bodemonderzoeken en saneringen uitgevoerd. Vanwege de restverontreinigingen is reeds bekend dat aanvullende sanering nodig is.

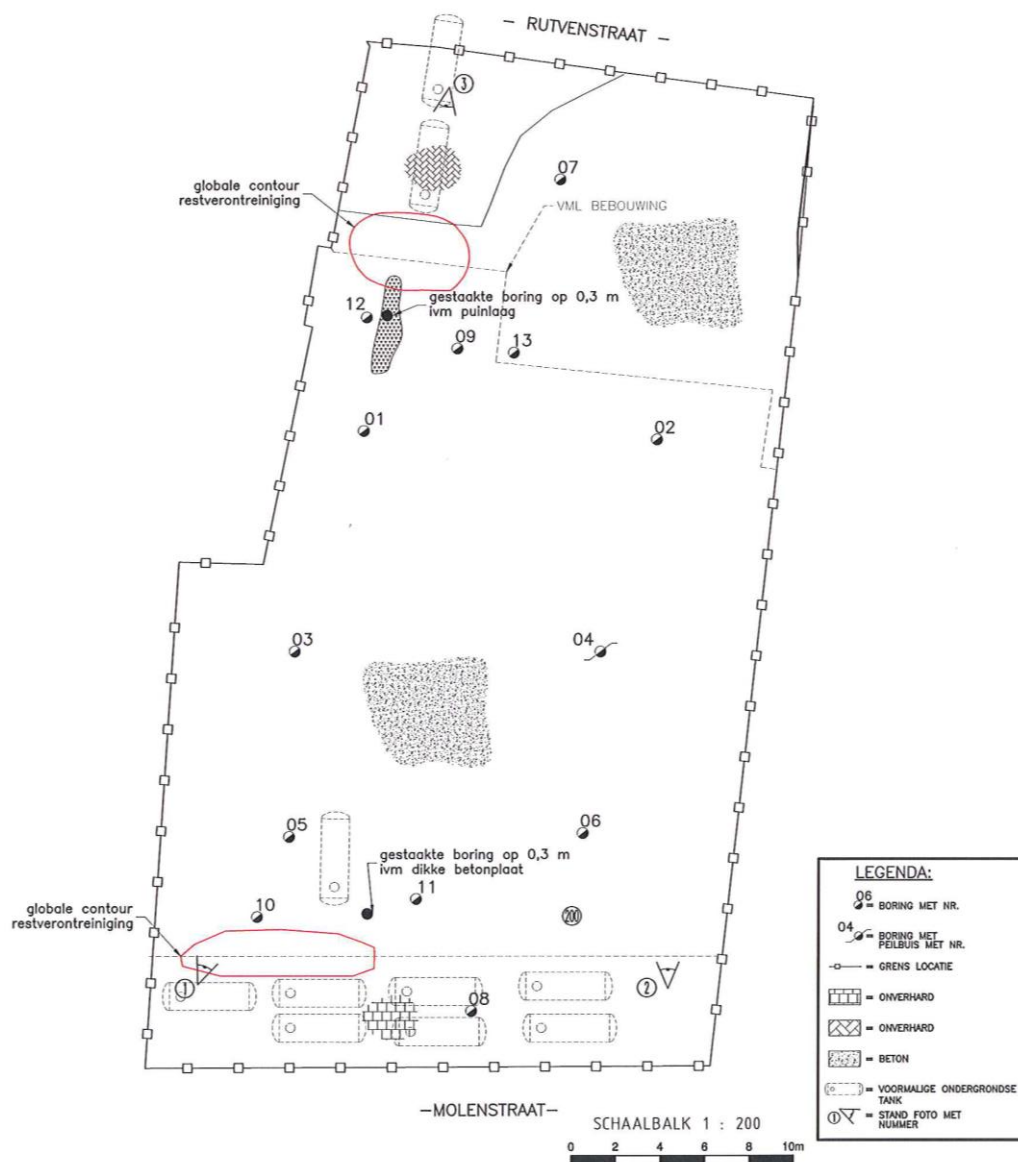
Huidige situatie

Om de bodemsituatie voor het hele plangebied in beeld te brengen is door Wematech in april 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de bovengrond licht verontreinigd is met lood, dat de onderzochte ondergrond niet verontreinigd is en dat het grondwater ook niet verontreinigd is.

De grond nabij de aanvullend onderzochte restverontreiniging aan de oostzijde (boring 11) is niet verontreinigd. De omvang van de restverontreiniging lijkt dan ook beperkt. Naar verwachting is hier nog een bodemvolume van 10-15m³ licht tot sterk verontreinigd met olieproducten.

De grond nabij de aanvullend onderzochte restverontreiniging aan de westzijde is zintuiglijk niet verontreinigd. Naar verwachting is hier nog een bodemvolume van 10-15m³ licht tot sterk verontreinigd met olieproducten.

Nabij boring 09 is wel een slibachtige laag aangetroffen in een vermoedelijk aanwezige kelder, welke sterk verontreinigd is met minerale olie en tolueen, matig verontreinigd met som xylenen en licht verontreinigd met ethylbenzeen.



Figuur 4: Situatieschets met situering boorpunten

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat voor de locatie nog enkele gebruiksbependingen gelden voor wat betreft de restverontreinigingen.

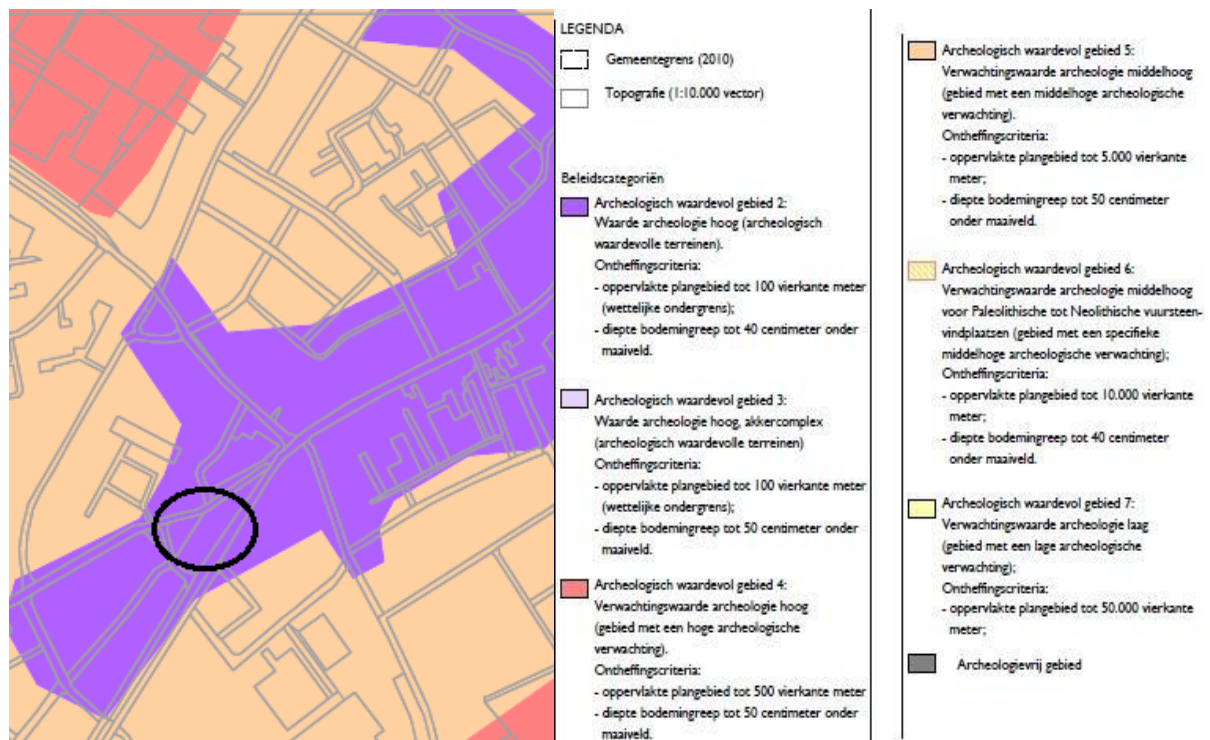
Plan van aanpak sanering

De resultaten van dit onderzoek zijn samen met een plan van aanpak aan de provincie Noord-Brabant voorgelegd. Hierbij is tevens aandacht besteed aan de aangetroffen sliblaag. Op 28 juli 2012 heeft de provincie ingestemd met het plan van aanpak. De resultaten van het onderzoek en het saneringsverslag zullen bij de aanvraag omgevingsvergunning worden gevoegd en tevens aan de provincie worden gezonden.

6.3 Archeologie en cultuurhistorie

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden.

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. De gemeente Zundert heeft zelf invulling gegeven aan de Wamz 2007 door het opstellen van een gemeentelijke archeologische verwachtingskaart.



Figuur 5: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart

Bron: gemeente Zundert

Uit de verwachtingskaart is de gemeentelijke beleidskaart voortgevloeid. Deze kaart vormt de vertaling van het beleid dat de gemeente hanteert in het kader van de archeologische monumentenzorg en dient als onderlegger voor de Verbeelding t.b.v. de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' voor alle nieuwe bestemmingsplannen en is tevens via de archeologieverordening het toetsingskader voor de omgevingsvergunning als het bestemmingsplan niet in archeologie voorziet. Op deze archeologische beleidskaart is aangegeven in welke zones er een kans bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn. Hierbij is onderscheid gemaakt in verschillende verwachtingswaarden. Op basis van de verwachting worden één of meer stappen genomen in de archeologische monumentenzorg t.b.v. de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische resten.

De archeologische monumentenzorg wordt begeleid door de bevoegde overheid op advies van haar, door burgemeester en wethouders vastgestelde, deskundige op het gebied van archeologie, zijnde de regioarcheoloog van de Regio West-Brabant.

Op basis van de beleidskaart is het voorliggend plangebied aangewezen als 'Archeologisch waardevol gebied, gebied 2'. Deze aanduiding betreft archeologische terreinen waarvan de feitelijke aanwezigheid en behoudenswaardigheid van archeologische resten is vastgesteld. Ook de historische dorpskernen, waarvan in voorliggend geval sprake is, zijn opgenomen in deze gebieden. De bescherming van deze archeologische waarden wordt dan ook geregeld via de bestemmingsplannen. Archeologisch onderzoek in het kader van de voorgenomen plannen zou noodzakelijk zijn. Echter, in het geval van voorliggend bestemmingsplan is reeds in 2009 op basis van de toen vigerende Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant besloten een archeologisch vooronderzoek uit te laten voeren.

Archeologie

Met betrekking tot archeologische waarden wordt op de Cultuurhistorische Waardenkaart een onderscheid gemaakt in gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde en gebieden met een lage verwachtingswaarde. Voor gebieden, die op de Cultuurhistorische Waardenkaart een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben gekregen dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is het plangebied aangeduid als locatie zonder gegevens. In gevallen waar geen archeologische gegevens bekend zijn, wordt bezien welke waarden in de omgeving van de locatie aanwezig zijn. Rondom de locatie heeft het gebied een (middel)hoge archeologische waarde. Er dient derhalve vanuit gegaan te worden dat ook op het plangebied waar geen gegevens bekend zijn een hoge archeologische waarde aanwezig kan zijn. Dit betekent dat nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Door SOB Research is in januari 2009 een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen (verkenkend) uitgevoerd. Op basis van het opgestelde archeologisch verwachtingsmodel is ingeschat dat er binnen het onderzoeksgebied een hoge kans bestaat dat archeologische sporen konden worden aangetroffen. Echter, op basis van de gegevens van het door SOB Research uitgevoerde booronderzoek kon worden gesteld dat ter plaatse van het onderzoeksgebied sprake is van dekzand zonder het verwachte plaggendek. Er werd echter wel een dikke laag bouwzand aangetroffen wat wil zeggen dat de bodem diep verstoord is.

De archeologische verwachting kan derhalve naar beneden worden bijgesteld en nader archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Het Regiobureau Breda (in 2011 opgegaan in de Regio West-Brabant) is op 3 april 2009 hiermee akkoord gegaan.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 wordt aangegeven dat de Bredaseweg-Molenstraat een hoog historische geografisch element is en de Rutvenstraat een redelijke hoog historisch geografisch element. Omdat de historische geografie van zowel de Bredaseweg-Molenstraat als van de Rutvenstraat niet wordt aangetast, vormen deze cultuurhistorische elementen geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.

Ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie is er geen belemmering voor de ontwikkeling.

6.4 Hinder van bedrijven

Indien men voornemens is een bedrijfsvoering of bouwplan te realiseren dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden onderzocht in hoeverre mogelijke hinder zou kunnen optreden vanwege functiemenging. Om dit te onderzoeken vindt in eerste instantie een toetsing plaats op basis van de VNG- publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (maart 2009) waarin de richtwaarden voor de aspecten stof, geur, geluid en gevaar per bedrijfscategorie zijn opgenomen. In oktober 2014 heeft Wematech een hinderonderzoek uitgevoerd.

Het nieuwbouwplan is gelegen binnen de bebouwde kom van de woonkern Zundert binnen de gemeente Zundert. Op het betreffende perceel is de voormalige bebouwing reeds gesloopt. In de directe omgeving is voornamelijk woningbouw gesitueerd evenals een aantal bedrijven. Tevens is het bouwplan direct aan de Molenstraat gelegen. Het plan betreft de realisatie van een 9 appartementen welke gerealiseerd zullen worden aan de Molenstraat 200 te Zundert. Tevens voorziet het plan in de realisatie van een viertal woningen aan de Rutvenstraat.

Naam inrichting:	Adres:	SBI:	Categorie
CLTV Zundert	Molenstraat 155	8229.1/ 4675.1	4.1/ 3.2
Autobedrijf Joko	Molenstraat 182	4511	2
Slagerij Hendriks	Molenstraat 190	4722	1
Bakkerij Raats	Molenstraat 194	4724	1
Café “De Kèrel”	Molenstraat 202	5630	2
Cafetaria Het Vrouwke	Molenstraat 204	5610	1
Bouwbedrijf John Havermans	Molenstraat 210	4120	2
Ardo B.V.	Industrieweg 7	1039	3.2
Autobedrijf Nouws	Achtmaalseweg 23	4511	2

In de VNG-publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ is vermeld dat de richtafstanden gelden ten aanzien van een rustige woonwijk. De richtafstanden uit de richtafstandenlijst kunnen met één afstandsstep worden verlaagd indien er sprake is van een omgevingstype ‘gemengd gebied’. Onder ‘gemengd gebied’ wordt verstaan een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In zo’n gebied komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype ‘gemengd gebied’. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid en het vergroten van de functionaliteit van het gebied de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Molenstraat, dit betreft een drukke doorgaande weg door de woonkern Zundert (ca. 10.500 mvt/etmaal). Tevens komen direct naast woningen andere functies voor zoals horeca en bedrijven voor. Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat in deze situatie sprake is van een omgevingstype “gemengd gebied”. Dit houdt in dat de richtafstanden aangehouden kunnen worden zoals deze gelden bij het omgevingstype ‘gemengd gebied’.

In onderstaande tabel is op basis van de SBI-codes weergegeven welke afstanden aangehouden dienen te worden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar, uitgaande van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Naam	Omschrijving	Afstanden (m) (omgevingstype gemengd gebied)			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
CLTV Zundert	Veiling, opslag landbouwartikelen	30	10	100	30
	Groothandel in kunstmeststoffen en chemische producten	30	0	10	50
Autobedrijf Joko	Handel en reparatie in personenauto's	0	0	10	0
Café "De Kèrel"	Buin-/ muziekcafé	0	0	10	0
Bouwbedrijf John Havermans	Aannemersbedrijf met werkplaats	0	0	10	0
Ardo B.V.	Groenteverwerking	50	0	50	0
Autobedrijf Mouws	Reparatie personenauto's	0	0	10	0

Tabel aan te houden afstanden bij omgevingstype 'gemengd gebied'

Ten aanzien van geur, stof en gevaar vallen de milieucirkels niet over de planlocatie. Met betrekking tot geluid overlappen de milieucirkels van Café "De Kèrel" en CLTV Zundert de planlocatie. Gezien het feit dat deze bedrijven een overlap hebben met de bouwlocatie is in verband met deze bedrijven een dossieronderzoek uitgevoerd.

Voor geluidhinder als gevolg van Café de Kerel zal bij het opstellen van de bouwtekeningen van het nieuwe pand rekening gehouden moeten worden met het feit dat de gevelconstructie, tussen de geplande nieuwbouw en het Café, een isolatiewaarde (Ra) van minimaal 65 dB(A) heeft. Hiermee kan het café nog immer voldoen aan de voor haar geldende regelgeving uit het Activiteitenbesluit. Voor wat betreft CLTV wordt opgemerkt dat de gemeente Zundert voornemens is om maatwerkvoorschriften op te leggen omdat de grenswaarden uit tabel 2.17a van het Activiteitenbesluit overschreden worden. Uitgaande van de berekende geluidbelasting voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de maximale geluidniveaus en een minimale geluidsisolatie van 20 dB van de uitwendige scheidingsconstructie kan ter plaatse van de appartementen een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd worden. Anderzijds zal door het opleggen van maatwerkvoorschriften de bedrijfsvoering van CLTV niet belemmerd worden in haar huidige bedrijfsvoering als gevolg van de realisatie van het plangebied.

6.5 Externe veiligheid

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden binnen de invloedgebieden van opgeslagen gevaarlijke stoffen, buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen en wegen en spoorwegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, worden nieuwe plannen getoetst aan de signaleringskaart externe veiligheid. Als er nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, moeten deze buiten de PR-contour (minimum afstand) liggen en indien aan de orde; binnen de normen voor het groepsrisico externe veiligheid.

Legenda

- Risicovolle inrichtingen
- Bizondere kwetsbare objecten
- Effectafstand: Letaal
- Effectafstand: Letsel
- Buisleidingen: Plaatsgebonden risico
- Buisleidingen: Zonering
- Wegen: PAG
- Wegen: Zonering
- Effectgebied Loodt

A - BEVI-NRICHTINGEN

- A1 - Torenkruis de Noordhoek
- A2 - Torenkruis Maastricht
- A3 - Torenkruis
- A4 - Torenkruis
- A5 - Torenkruis
- A6 - Torenkruis
- A7 - Torenkruis
- A8 - Torenkruis
- A9 - Torenkruis
- A10 - Torenkruis
- A11 - Torenkruis
- A12 - Torenkruis
- A13 - Torenkruis
- A14 - Torenkruis
- A15 - Torenkruis
- A16 - Torenkruis
- A17 - Torenkruis
- A18 - Torenkruis
- A19 - Torenkruis
- A20 - Torenkruis
- A21 - Torenkruis
- A22 - Torenkruis
- A23 - Torenkruis
- A24 - Torenkruis
- A25 - Torenkruis
- A26 - Torenkruis
- A27 - Torenkruis
- A28 - Torenkruis
- A29 - Torenkruis
- A30 - Torenkruis
- A31 - Torenkruis
- A32 - Torenkruis
- A33 - Torenkruis
- A34 - Torenkruis
- A35 - Torenkruis
- A36 - Torenkruis
- A37 - Torenkruis
- A38 - Torenkruis
- A39 - Torenkruis
- A40 - Torenkruis
- A41 - Torenkruis
- A42 - Torenkruis
- A43 - Torenkruis
- A44 - Torenkruis
- A45 - Torenkruis
- A46 - Torenkruis
- A47 - Torenkruis
- A48 - Torenkruis
- A49 - Torenkruis
- A50 - Torenkruis
- A51 - Torenkruis
- A52 - Torenkruis
- A53 - Torenkruis
- A54 - Torenkruis
- A55 - Torenkruis
- A56 - Torenkruis
- A57 - Torenkruis
- A58 - Torenkruis
- A59 - Torenkruis
- A60 - Torenkruis
- A61 - Torenkruis
- A62 - Torenkruis
- A63 - Torenkruis
- A64 - Torenkruis
- A65 - Torenkruis
- A66 - Torenkruis
- A67 - Torenkruis
- A68 - Torenkruis
- A69 - Torenkruis
- A70 - Torenkruis
- A71 - Torenkruis
- A72 - Torenkruis
- A73 - Torenkruis
- A74 - Torenkruis
- A75 - Torenkruis
- A76 - Torenkruis
- A77 - Torenkruis
- A78 - Torenkruis
- A79 - Torenkruis
- A80 - Torenkruis
- A81 - Torenkruis
- A82 - Torenkruis
- A83 - Torenkruis
- A84 - Torenkruis
- A85 - Torenkruis
- A86 - Torenkruis
- A87 - Torenkruis
- A88 - Torenkruis
- A89 - Torenkruis
- A90 - Torenkruis
- A91 - Torenkruis
- A92 - Torenkruis
- A93 - Torenkruis
- A94 - Torenkruis
- A95 - Torenkruis
- A96 - Torenkruis
- A97 - Torenkruis
- A98 - Torenkruis
- A99 - Torenkruis
- A100 - Torenkruis

R - RISICOVOLLE INRICHTINGEN

- R1 - Torenkruis
- R2 - Torenkruis
- R3 - Torenkruis
- R4 - Torenkruis
- R5 - Torenkruis
- R6 - Torenkruis
- R7 - Torenkruis
- R8 - Torenkruis
- R9 - Torenkruis
- R10 - Torenkruis
- R11 - Torenkruis
- R12 - Torenkruis
- R13 - Torenkruis
- R14 - Torenkruis
- R15 - Torenkruis
- R16 - Torenkruis
- R17 - Torenkruis
- R18 - Torenkruis
- R19 - Torenkruis
- R20 - Torenkruis
- R21 - Torenkruis
- R22 - Torenkruis
- R23 - Torenkruis
- R24 - Torenkruis
- R25 - Torenkruis
- R26 - Torenkruis
- R27 - Torenkruis
- R28 - Torenkruis
- R29 - Torenkruis
- R30 - Torenkruis
- R31 - Torenkruis
- R32 - Torenkruis
- R33 - Torenkruis
- R34 - Torenkruis
- R35 - Torenkruis
- R36 - Torenkruis
- R37 - Torenkruis
- R38 - Torenkruis
- R39 - Torenkruis
- R40 - Torenkruis
- R41 - Torenkruis
- R42 - Torenkruis
- R43 - Torenkruis
- R44 - Torenkruis
- R45 - Torenkruis
- R46 - Torenkruis
- R47 - Torenkruis
- R48 - Torenkruis
- R49 - Torenkruis
- R50 - Torenkruis
- R51 - Torenkruis
- R52 - Torenkruis
- R53 - Torenkruis
- R54 - Torenkruis
- R55 - Torenkruis
- R56 - Torenkruis
- R57 - Torenkruis
- R58 - Torenkruis
- R59 - Torenkruis
- R60 - Torenkruis
- R61 - Torenkruis
- R62 - Torenkruis
- R63 - Torenkruis
- R64 - Torenkruis
- R65 - Torenkruis
- R66 - Torenkruis
- R67 - Torenkruis
- R68 - Torenkruis
- R69 - Torenkruis
- R70 - Torenkruis
- R71 - Torenkruis
- R72 - Torenkruis
- R73 - Torenkruis
- R74 - Torenkruis
- R75 - Torenkruis
- R76 - Torenkruis
- R77 - Torenkruis
- R78 - Torenkruis
- R79 - Torenkruis
- R80 - Torenkruis
- R81 - Torenkruis
- R82 - Torenkruis
- R83 - Torenkruis
- R84 - Torenkruis
- R85 - Torenkruis
- R86 - Torenkruis
- R87 - Torenkruis
- R88 - Torenkruis
- R89 - Torenkruis
- R90 - Torenkruis
- R91 - Torenkruis
- R92 - Torenkruis
- R93 - Torenkruis
- R94 - Torenkruis
- R95 - Torenkruis
- R96 - Torenkruis
- R97 - Torenkruis
- R98 - Torenkruis
- R99 - Torenkruis
- R100 - Torenkruis

P - PROPAN

- P1 - Torenkruis
- P2 - Torenkruis
- P3 - Torenkruis
- P4 - Torenkruis
- P5 - Torenkruis
- P6 - Torenkruis
- P7 - Torenkruis
- P8 - Torenkruis
- P9 - Torenkruis
- P10 - Torenkruis
- P11 - Torenkruis
- P12 - Torenkruis
- P13 - Torenkruis
- P14 - Torenkruis
- P15 - Torenkruis
- P16 - Torenkruis
- P17 - Torenkruis
- P18 - Torenkruis
- P19 - Torenkruis
- P20 - Torenkruis
- P21 - Torenkruis
- P22 - Torenkruis
- P23 - Torenkruis
- P24 - Torenkruis
- P25 - Torenkruis
- P26 - Torenkruis
- P27 - Torenkruis
- P28 - Torenkruis
- P29 - Torenkruis
- P30 - Torenkruis
- P31 - Torenkruis
- P32 - Torenkruis
- P33 - Torenkruis
- P34 - Torenkruis
- P35 - Torenkruis
- P36 - Torenkruis
- P37 - Torenkruis
- P38 - Torenkruis
- P39 - Torenkruis
- P40 - Torenkruis
- P41 - Torenkruis
- P42 - Torenkruis
- P43 - Torenkruis
- P44 - Torenkruis
- P45 - Torenkruis
- P46 - Torenkruis
- P47 - Torenkruis
- P48 - Torenkruis
- P49 - Torenkruis
- P50 - Torenkruis
- P51 - Torenkruis
- P52 - Torenkruis
- P53 - Torenkruis
- P54 - Torenkruis
- P55 - Torenkruis
- P56 - Torenkruis
- P57 - Torenkruis
- P58 - Torenkruis
- P59 - Torenkruis
- P60 - Torenkruis
- P61 - Torenkruis
- P62 - Torenkruis
- P63 - Torenkruis
- P64 - Torenkruis
- P65 - Torenkruis
- P66 - Torenkruis
- P67 - Torenkruis
- P68 - Torenkruis
- P69 - Torenkruis
- P70 - Torenkruis
- P71 - Torenkruis
- P72 - Torenkruis
- P73 - Torenkruis</

Bron: gemeente Zundert

Vervoer gevaarlijke stoffen

29

Ter hoogte van de Bredaseweg, Markt, Molenstraat en de Wernhoutseweg wordt de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet overschreden, in zowel de bestaande situatie als toekomstige situatie waarbij tevens rekening is gehouden met toekomstige groei van vervoer.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de doorgaande weg in de kern Zundert (N263) geen belemmeringen oplevert.



Figuur 7 Ligging plangebied en wegen met transport van gevaarlijke stoffen

Bron: Memo externe veiligheid AVIV

Het invloedsgebied vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over waterwegen en spoorwegen is niet van toepassing. Verder zijn in het projectgebied geen leidingen bekend die een belemmering vormen voor het bouwproject.

Risicovolle inrichtingen

Volgens de signaleringskaart externe veiligheid van de gemeente Zundert en de professionele risicokaart ligt het bouwplan Molenstraat 200 gedeeltelijk binnen het invloedsgebied (10-8 PR-contour) van Ardo B.V. (hierna: Ardo) in Zundert. Ardo is een inrichting die beschikt over een milieuvergunning voor het bouwen van een vrieshal, alsmede voor het in werking hebben van een ammoniak koel-/vriesinstallatie. Om de vrieshal te kunnen realiseren heeft Ardo ten behoeve van de aanvraag bouwvergunning en een milieuvergunning een QRA laten opstellen. Hiervoor heeft Tebodin een milieuvergunningaanvraag opgesteld. De verleende milieuvergunning is in beroep getoetst en is inmiddels onherroepelijk.

In opdracht van Ardo heeft Tebodin op 21 december 2009 een kwantitatieve risicoanalyse opgesteld voor de toekomstige situatie met een tweede ammoniakkoelinstallatie. Het doel van de kwantitatieve risicoanalyse is het vaststellen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de risicodragende activiteiten (de ammoniakkoelinstallaties). De aanleiding voor het opstellen van de kwantitatieve risicoanalyse is de aanvraag om veranderingsvergunning in het kader van de Wet milieubeheer.

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is uitsluitend op Ardo van toepassing daar het een inrichting betreft waar een koel- of vriesinstallatie aanwezig is met een inhoud van meer dan 1500 kg ammoniak. Het Besluit Risico's Zware Ongevallen 1999 is niet op Ardo van toepassing daar de laagste drempelwaarden van 50 ton voor giftige stoffen (ammoniak) niet wordt overschreden. De aanvullende risico inventarisatie en evaluatie (ARIE) uit de Arbeidsomstandighedenwet is op de koelinstallatie van toepassing. Op basis hiervan is een veiligheidsbeheersysteem geïmplementeerd.

Het plaatsgebonden risico (PR), ook wel individueel risico genoemd, is de kans per jaar op een dodelijk ongeval ten gevolge van een ongewoon voorval (ongevalscenario) indien een persoon (onbeschermd in de buitenlucht) zich bevindt op een bepaalde plaats waar hij voortdurend (24 uur per dag en gedurende het hele jaar) wordt blootgesteld aan de schadelijke gevolgen van een voorval. Het PR wordt weergegeven als PR-contouren. Zo laat de 10⁻⁶ PR-contour die plaatsen zien waar de kans op het overlijden van een persoon eens in de miljoen jaar draagt. Het PR is onafhankelijk van de bevolkingsverdeling in de omgeving van de inrichting. De planlocatie ligt buiten de berekende plaatsgebonden risicocontour van 1,0 x 10⁻⁶/jr. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

De planlocatie ligt (net) binnen het invloedsgebied van het groepsrisico. In de risicoanalyse van de koelinstallaties is ook een berekening van het groepsrisico opgenomen. Vastgesteld kan worden dat de uitkomst van het groepsrisico ver onder de oriënterende waarde ligt waaraan getoetst moet worden. Het groepsrisico voldoet aan de criteria die zijn vastgelegd in het BEVI. Het groepsrisico valt onder de oriënterende waarde en vormt derhalve geen belemmering voor bouwproject Molenstraat 200 te Zundert, alsmede voor de activiteiten die Ardo uitvoert.

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect externe veiligheid derhalve geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

Advies Brandweer Midden- en West-Brabant d.d. 2 februari 2011

In haar advies van 2 februari 2011 geeft de brandweer Midden- en West-Brabant aan dat het plan in het kader van de externe veiligheid nog nader dient te worden beoordeeld.

Verder geeft de brandweer aan dat de Molenstraat en de Rutvenstraat vanuit twee onafhankelijke aanrijdroutes zijn te benaderen, hetgeen nodig is omdat één aanrijdroute tijdelijk geblokkeerd zou kunnen zijn. Nadere eisen c.q. maatregelen zijn daarom niet noodzakelijk. Zowel in de Molenstraat als in de Rutvenstraat zijn ondergrondse brandkranen aanwezig. Deze brandkranen voldoen zowel aan de onderlinge afstand als aan de opbrengst per brandkraan. Naast de primaire bluswatervoorziening is het noodzakelijk om te voorzien in een secundaire bluswatervoorziening. Dit is een voorziening die aanvullend is op de primaire bluswatervoorziening en als noodvoorziening fungeert op het moment dat de primaire bluswatervoorziening niet gebruikt kan worden. Op het terrein van de CLTV is een secundaire bluswatervoorziening aanwezig. Het is niet noodzakelijk om te voorzien in een secundaire bluswatervoorziening.

Verder is de locatie binnen de bepaalde opkomsttijd bereikbaar. Ondanks dat wordt voldaan aan de bereikbaarheid en bluswatervoorziening plaatst de brandweer een opmerking met betrekking tot de inzetdiepte. De brandweer kan in eerste aanleg een inzetdiepte overbruggen van maximaal 60 meter. Gezien de functies en indeling van het bouwwerk kan het noodzakelijk zijn om aanvullende maatregelen ter treffen ten behoeve van de inzetdiepte.

Advies Brandweer Midden- en West-Brabant d.d. 17 april 2013

Bij brief van 17 april 2013 geeft de brandweer Midden- en West-Brabant haar externe veiligheidsadvies.

In de nabijheid van het plangebied is een doorgaande weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er vindt met name transport van brandbare gassen en brandbare vloeistoffen plaats. Verder is er 1 risicovolle inrichting aanwezig (Ardo bv). Dit heeft tot gevolg dat de volgende scenario's kunnen zich voordoen:

- Brand
- Explosie
- Toxische wolk

Wanneer zich één van de deze scenario's voordoet is de mate van zelfredzaamheid van bewoners essentieel. De zelfredzaamheid van de (toekomstige) bewoners van Molenstraat 200 is redelijk tot goed te noemen.

De volgende maatregelen kunnen deze zelfredzaamheid verder verbeteren:

- Bouwkundige maatregelen:
 - o bij gebruik van mechanische ventilatie: een afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen. Bij het vrijkomen van toxische stoffen zullen deze door de mechanische ventilatie de gebouwen ingezogen worden. In het algemeen is een mechanische ventilatie niet (makkelijk) uit te zetten. Om binnen afgeschermd te zijn van toxische stoffen moet de ventilatie of centraal of met een noodknop uit te zetten zijn.
 - o Extra aandacht te besteden aan de detaillering van gevels, ramen en kozijnen zodat deze luchtdicht zijn uitgevoerd, zodat natuurlijke ventilatie als gevolg van tocht niet kan plaatsvinden.
- Organisatorische maatregelen:
 - o Risicocommunicatie. De brandweer adviseert om, eventueel samen met de afdeling communicatie van de Veiligheidsregio, actief te communiceren over de risico's en de te nemen maatregelen. Werknemers en bewoners moeten op de hoogte zijn van wat men moet doen in geval van een ongeval.
 - o Ontruimingsplan, nooduitgangen en vluchtplannen. Aandacht moet worden besteed aan goede ontruimingsplannen bij inrichtingen (ook voor externe incidenten), hoorbaarheid van sirenes en nooduitgangen. De zelfredzaamheid kan met behulp van ontruimingsplannen en de bedrijfshulpverleningsorganisatie worden voorbereid en beoefend.

Verantwoording groepsrisico door gemeente Zundert d.d. 29 mei 2013

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is het aspect externe veiligheid onderzocht. De gemeente is zich bewust van de risico's en acht de situatie acceptabel. Op 29 mei 2013 heeft de gemeente Zundert een verantwoording groepsrisico opgesteld die als bijlage bij dit plan is gevoegd.

6.6 Waterhuishouding

Uitgangspunt van het overheidsbeleid is dat in het kader van een ruimtelijke ordeningsprocedure bijzondere aandacht wordt besteed aan het aspect waterhuishouding en riolering. Het beleid is er daarbij in beginsel op gericht om het schone regenwater niet meer af te voeren via de riolering, maar middels infiltratie en/of retentie te bergen op de locatie zelf. Het Waterschap toetst in het kader van een ruimtelijke ordeningsprocedure of aan dit beleid wordt voldaan. Middels een geohydrologisch onderzoek kan onderzocht worden of een locatie in fysieke zin geschikt is voor infiltratie en/of retentie.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in de 'Keur waterkeringen en oppervlaktewateren, september 2005' echter aangegeven dat voor locaties kleiner dan 2.000 m², geen infiltratie danwel retentie toegepast hoeft te worden. Daar de locatie een omvang heeft van minder dan 2.000 m² is infiltratie danwel retentie niet noodzakelijk.

Er wordt binnen het plangebied gekozen om het schone regenwater gescheiden aan te leveren en aan te sluiten op het bestaande rioolstelsel. Daarnaast is de locatie in het verleden volledig bebouwd geweest, waardoor niets wijzigt ten aanzien van de waterhuishouding.

Daarnaast is het onderhavige plangebied niet gelegen binnen een grondwaterbeschermings- en/of waterwingebied en er zijn geen waterlopen en/of waterpartijen aanwezig.

Het aspect waterhuishouding vormt derhalve geen belemmering voor het realiseren van de voorgestane ontwikkeling. Het Waterschap Brabantse Delta heeft op 25 maart 2013 een positief wateradvies afgegeven.

6.7 Kabels en leidingen

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen transportleidingen danwel andere belangrijke kabels en leidingen welke realisatie van de woningen kunnen belemmeren.

6.8 Groenstructuur en ecologische waarden

Door BTL Advies is in januari 2009 een veldonderzoek uitgevoerd met tot doel het vaststellen van vaste rust- en verblijfplaatsen voor overig of streng beschermde soorten van zowel dieren als planten in het kader van de Flora- en faunawet. Het onderzoek is uitgevoerd toen er nog bebouwing op het terrein aanwezig was. Conclusie toen was dat in het gebouw mogelijk verblijfplaatsen voor vleermuizen te verwachten waren en dat in de schoorstenen vogels zouden kunnen nestelen. Na het onderzoek is het pand echter afgebrand, waardoor eventueel mogelijk aanwezige natuurwaarden verloren zijn gegaan.

De planlocatie is op dit moment braakliggend, alleen de begane grondvloer is nog aanwezig. Voor de mogelijke aanwezigheid van beschermde flora en fauna is het terrein niet (meer) geschikt waardoor deze soorten hier niet voorkomen.

Ten aanzien van flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

6.9 Luchtkwaliteit

Ten aanzien van de luchtkwaliteit dient voldaan te worden aan de grenswaarden zoals weergegeven in de Wet tot wijziging van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen, Stb. 2007,141).

In het nieuwe wettelijke kader, wat op 15 november 2007 is vastgesteld, is bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1500 woningen met maximaal één ontsluitingsweg. In het plan worden 13 woningen gerealiseerd. De toename van het autoverkeer tengevolge van de nieuwe ontwikkelingen zal zeker minder zijn dan het equivalent bij de bouw van 1500 woningen. De nieuwe bebouwing draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgestane ontwikkelingen.

6.10 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.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op basis van artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

De voorgestane ontwikkelingen zijn een particulier initiatief. De in deze toelichting beschreven ontwikkelingen zullen dan ook volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. Het gehele terrein is particulier eigendom. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk.

De initiatiefnemer is een (anterieure) overeenkomst aangegaan met de gemeente waarin onder andere is bepaald dat initiatiefnemer eventuele kosten voor planschade op zich neemt.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Aankondiging

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) paragraaf 1.3 “Vorbereiding van besluiten met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen”, is in artikel 1.3.1 bepaald dat bij de voorbereiding van o.a. een bestemmingsplan het college van burgemeester en wethouders kennis van dat voornemen met overeenkomstige toepassing van artikel 3:12, eerste en tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht geeft. De kennisgeving geschiedt tevens via de elektronische weg. De kennisgeving van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

8.2 Inspraak

De gemeenteraad van Zundert heeft aansluitend bij de gemeentelijke inspraakverordening besloten dat het voorontwerp-bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage zal worden gelegd. Belanghebbenden worden hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling opmerkingen te maken ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan. Op grond van artikel 4 lid 2 van de Inspraakverordening kan hiervan gemootiveerd worden afgeweken.

Voor het plan is op 15 mei 2014 voor geïnteresseerden een inloopavond gehouden. In onderhavige geval is ervoor gekozen de voorontwerpfase over te slaan.

8.3 Vooroverleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hoofdstuk 3 "Bestemmingsplannen", zijn in artikel 3.1.1 regels opgenomen met betrekking tot het voeren van overleg bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders zijn gehouden, daar waar nodig, overleg te plegen met de diensten van het Rijk en de provincie Noord-Brabant danwel met instanties die belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het onderhavige bestemmingsplan in het geding zijn.

8.4 Resultaten vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is toegestuurd aan de vooroverlegpartners. Onderstaande vooroverlegreacties zijn ontvangen.

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant niet aangepast.

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta heeft aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het bestemmingsplan geven zij een positief wateradvies.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de vooroverlegreactie van Waterschap Brabantse Delta niet aangepast.

Brandweer Midden- en West-Brabant

Bij brief van 17 april 2013 geeft de brandweer Midden- en West-Brabant haar vooroverlegreactie/ externe veiligheidsadvies.

In de nabijheid van het plangebied is een doorgaande weg (de Molenstraat) waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er vindt met name transport van brandbare gassen en brandbare vloeistoffen plaats. Verder is er 1 risicovolle inrichting aanwezig (Ardo bv). Dit heeft tot gevolg dat de volgende scenario's zich kunnen voordoen:

- Brand
- Explosie
- Toxische wolk

Wanneer zich één van de deze scenario's voordoet is de mate van zelfredzaamheid van bewoners essentieel. De zelfredzaamheid van de (toekomstige) bewoners van Molenstraat 200 is redelijk tot goed te noemen. De genoemde bouwkundige en organisatorische maatregelen zullen worden toegepast.

Reactie gemeente:

De opmerkingen van de brandweer zijn in het bestemmingsplan verwerkt en zullen, indien nodig, ook in het bouwplan worden opgenomen.

8.5 Ter inzage legging

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 3.8 bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In de Awb is bepaald dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp voor een termijn van 6 weken ter inzage legt. Een ieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

8.6 Resultaten ter inzage legging

Gedurende de termijn van de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is op enkele punten ambtshalve aangepast.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Aankondiging

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) paragraaf 1.3 “Vorbereiding van besluiten met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen”, is in artikel 1.3.1 bepaald dat bij de voorbereiding van o.a. een bestemmingsplan het college van burgemeester en wethouders kennis van dat voornemen met overeenkomstige toepassing van artikel 3:12, eerste en tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht geeft. De kennisgeving geschiedt tevens via de elektronische weg. De kennisgeving van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

8.2 Inspraak

De gemeenteraad van Zundert heeft aansluitend bij de gemeentelijke inspraakverordening besloten dat het voorontwerp-bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage zal worden gelegd. Belanghebbenden worden hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling opmerkingen te maken ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan. Op grond van artikel 4 lid 2 van de Inspraakverordening kan hiervan gemootiveerd worden afgeweken.

Voor het plan is op 15 mei 2014 voor geïnteresseerden een inloopavond gehouden. In onderhavige geval is ervoor gekozen de voorontwerpfase over te slaan.

8.3 Vooroverleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hoofdstuk 3 "Bestemmingsplannen", zijn in artikel 3.1.1 regels opgenomen met betrekking tot het voeren van overleg bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders zijn gehouden, daar waar nodig, overleg te plegen met de diensten van het Rijk en de provincie Noord-Brabant danwel met instanties die belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het onderhavige bestemmingsplan in het geding zijn.

8.4 Resultaten vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is toegestuurd aan de vooroverlegpartners. Onderstaande vooroverlegreacties zijn ontvangen.

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant niet aangepast.

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta heeft aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het bestemmingsplan geven zij een positief wateradvies.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de vooroverlegreactie van Waterschap Brabantse Delta niet aangepast.

Brandweer Midden- en West-Brabant

Bij brief van 17 april 2013 geeft de brandweer Midden- en West-Brabant haar vooroverlegreactie/ externe veiligheidsadvies.

In de nabijheid van het plangebied is een doorgaande weg (de Molenstraat) waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er vindt met name transport van brandbare gassen en brandbare vloeistoffen plaats. Verder is er 1 risicovolle inrichting aanwezig (Ardo bv). Dit heeft tot gevolg dat de volgende scenario's zich kunnen voordoen:

- Brand
- Explosie
- Toxische wolk

Wanneer zich één van de deze scenario's voordoet is de mate van zelfredzaamheid van bewoners essentieel. De zelfredzaamheid van de (toekomstige) bewoners van Molenstraat 200 is redelijk tot goed te noemen. De genoemde bouwkundige en organisatorische maatregelen zullen worden toegepast.

Reactie gemeente:

De opmerkingen van de brandweer zijn in het bestemmingsplan verwerkt en zullen, indien nodig, ook in het bouwplan worden opgenomen.

8.5 Ter inzage legging

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 3.8 bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In de Awb is bepaald dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp voor een termijn van 6 weken ter inzage legt. Een ieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

8.6 Resultaten ter inzage legging

Gedurende de termijn van de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Onderwerp: Vaststellen aangepast bestemmingsplan "Molenstraat 200 Zundert"

Algemene gegevens

Reg.nr. raadsvoorstel	2014/15741	Begrotingswijziging	Nee
Programma/ Paragraaf	3. Ontwikkeling openbare ruimte	Portefeuillehouder	Weth. J. de Beer
Product	Ruimtelijke ontwikkeling	Openbaar	Ja

De raad van de gemeente Zundert;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 02-09-2014 en 14-10-2014;

gehoord het advies van de Ronde Trouwzaal d.d. 16-09-2014

gelet op de betreffende bepalingen in de Gemeentewet;

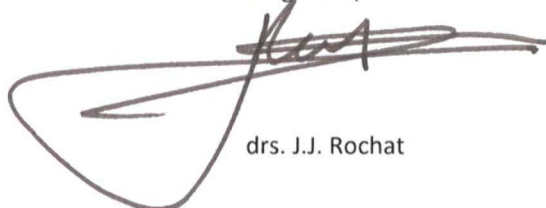
besluit:

1. Het bestemmingsplan "Molenstraat 200 Zundert", als vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met plannaam NL.IMRO.0879.BPmolenstraat200-VS01 met de daarbij behorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart met peildatum oktober 2014, langs elektronische weg vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Gelet op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking van dit vaststellingsbesluit.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 30-10-2014

De raad voornoemd.

De griffier,



drs. J.J. Rochat

De voorzitter,



L.C. Poppe-de Looff

Voorstel aan de raad

Datum De Ronde: 16-09-2014
 Datum Besluit: 30-10-2014
 Registratienummer: 2014/15741
 Agendapunt: 3

Plaats van handeling	Trouwzaal gemeentehuis		Aanvang: uur		Einde: uur	
Onderwerp	Vaststellen aangepast bestemmingsplan "Molenstraat 200 Zundert"				Openbaar Ja	
Behandelend ambtenaar	Dhr. T. van Oosterhout Ambtelijk contact: Griffier drs. J.J. Rochat (076-599 55 59)			Technische vragen per email: griffie@zundert.nl Griffie stuurt door naar MT/B&W		
Programma/ Paragraaf	3. Ontwikkeling openbare ruimte	Begrotingswijziging		Nee		
Product	Ruimtelijke ontwikkeling					
Portefeuillehouder	Weth. J. de Beer		Datum B&W besluit: 02-09-2014 en 14-10-2014			
Aanlever- en behandeldata	Aanleveren B&W	Voorkeur B&W	Uiterste B&W	Uiterlijk bij de griffie	De Ronde	Het Besluit
	13-10-2014	14-10-2014	21-10-2014	23-10-2014	16-09-2014	30-10-2014
Samenvatting	Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld om 9 appartementen aan Molenstraat 200, maximaal 4 grondgebonden woningen aan de Rutvenstraat ongenummerd en het aanleggen van drie openbare parkeerplaatsen aan de Rutvenstraat te kunnen realiseren. Vragen van uit De Ronde d.d. 16-9 2014 worden beantwoord.					
Doel activiteit	Advisering gemeenteraad			Soort document: Raadsvoorstel		
Wat vooraf ging	Na het collegebesluit van 16 juni 2014 om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen, heeft het ontwerpplan gedurende een periode van zes weken, vanaf 26 juni 2014 t/m 6 augustus 2014, voor een ieder ter inzage gelegen. Op 15 mei 2014 is een inloopavond voor de bewoners van de gemeente Zundert georganiseerd. Naar aanleiding van de behandeling van het bestemmingsplan in de Ronde van 16 september 2014 zijn de gedane opmerkingen nader uitgewerkt. Deze nadere uitwerking resulteert in een gewijzigd bestemmingsplan.					
Reden van aanbidding	Vaststellen bestemmingsplan			Verwachte behandeltijd: 30 minuten		
Van raad- en burgerleden wordt gevraagd	Fractiestandpunt innemen + 1 minuut rondje voorbereiden					
Vervolgtraject	Na de gewijzigde vaststelling wordt de provincie op de hoogte gebracht en gevraagd eerder dan zes weken te mogen publiceren. Bij goedkeuring van de provincie wordt het bestemmingsplan voor beroep gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Indien er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan na zes weken onherroepelijk. Anders volgt behandeling bij de Raad van State.					
Opmerking (loco)griffier					Akkoord griffier: JJR	
Bijbehorende documenten met registratienummer	Bestemmingsplan "Molenstraat 200 Zundert" met registratienummer 2014/15682					

Voorstel aan de raad

Datum De Ronde: 16-09-2014
Datum Besluit: 30-10-2014
Registratienummer: 2014/15741
Agendapunt: 3

Onderwerp: Vaststellen aangepast bestemmingsplan "Molenstraat 200 Zundert"

Aan de raad,

Samenvatting

Het project Molenstraat 200 te Zundert houdt de realisatie in van maximaal 9 appartementen aan de Molenstraat 200. Daarnaast komen aan de Rutvenstraat ongenummerd maximaal 4 grondgebonden woningen en worden tevens aan de Rutvenstraat drie openbare parkeerplaatsen aangelegd.

De ruimtelijke ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan "Bebouwde kom Zundert/Wernhout" uit 1997 niet mogelijk. Om dit juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is een bestemmingsplan opgesteld en is de bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgestart. Ten behoeve van deze procedure heeft een ontwerpbestemmingsplan vanaf 26 juni 2014 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan naar voren kon brengen. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn tegen dit ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend. Dit ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan ging echter uit van een commerciële ruimte (inclusief detailhandel) aan Molenstraat 200 van circa 320 m² bvo op de begane grond en daarboven maximaal 6 appartementen.

Het bestemmingsplan met de commerciële ruimte is behandeld in de Ronde van 16 september 2014. In de Ronde van 16 september 2014 zijn gedurende de behandeling van het bestemmingsplan vanuit enkele fracties vraagtekens gezet bij de opgenomen aanduiding 'detailhandel' binnen de bestemming 'Gemengd'. De fracties zijn van mening dat er geen detailhandel ter hoogte van Molenstraat 200 gewenst is. Zij zien liever dienstverlening, kantoren of de mogelijkheid tot woningbouw middels het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Gelet op de reacties heeft de portefeuillehouder aangegeven nader te onderzoeken wat de mogelijkheden binnen het plangebied zijn.

Deze nadere uitwerking heeft geresulteerd in het onderhavige bestemmingsplan waarbij de bestemming 'Gemengd', met de nadere aanduidingen 'detailhandel' en 'wonen', zijn omgezet naar de bestemming 'Wonen', waarbij maximaal 9 woningen toelaatbaar zijn. Met andere woorden: de commerciële functie is niet meer mogelijk en er zijn 3 woningen aan het plan toegevoegd. In totaal mogen er maximaal 13 woningen in het plangebied Molenstraat 200 te Zundert gebouwd worden.

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst en hierop een nadere aanvulling met Somnium Real Estate B.V., is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen. Het verplichte kostenverhaal is door het sluiten van de overeenkomst 'anderszins' verzekerd.

Voorstel aan de raad

Datum De Ronde: 16-09-2014
Datum Besluit: 30-10-2014
Registratienummer: 2014/15741
Agendapunt: 3

Inleiding

Aanleiding

Al enige jaren is Hadrie B.V. uit Zundert met de gemeente in gesprek betreffende de herontwikkeling van het braakliggend perceel aan Molenstraat 200 te Zundert. Aangezien het project niet van de grond komt heeft Somnium Real Estate B.V. uit Rijsbergen onlangs het project 1 op 1 overgenomen.

Met Hadrie B.V. was een plan overeengekomen dat de realisatie inhield van circa 320 m² commerciële ruimte (inclusief detailhandel) en 6 appartementen aan de Molenstraat 200. Daarnaast komen aan de Rutvenstraat ongenummerd maximaal 4 grondgebonden woningen en worden tevens aan de Rutvenstraat drie openbare parkeerplaatsen aangelegd.

Dit plan is vertaald naar een ontwerpbestemmingsplan. Op 16 juni 2014 heeft het college besloten om dit ontwerpbestemmingsplan "Molenstraat 200 Zundert" in procedure te brengen. Uw raad is hierover geïnformeerd door middel van raadsmededeling 2014/9630. Aansluitend heeft dit ontwerpbestemmingsplan van 26 juni tot en met 6 augustus 2014 ter inzage gelegen. Daarnaast is op 15 mei 2014 is een inloopavond voor de bewoners van de gemeente Zundert en andere belangstellenden georganiseerd. Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Zonder aanpassingen is het bestemmingsplan "Molenstraat 200 Zundert" voorgelegd aan uw raad. Gedurende de behandeling van het bestemmingsplan zijn vanuit enkele fracties vraagtekens gezet bij de opgenomen aanduiding 'detailhandel' binnen de bestemming 'Gemengd'. Immers de in 2010 vastgestelde "Structuurvisie Centrum Zundert" beschrijft dat detailhandel meer geconcentreerd dient te worden in het centrum van de kern Zundert. De gronden aan Molenstraat 200 vallen buiten dit centrum, derhalve is het niet gewenst om hier detailhandel toe te staan. Een commerciële ruimte voor dienstverlening en kantoren is akkoord. Om niet voor leegstand te bouwen, is door een andere fractie voorgesteld om een wijzigingsbevoegdheid naar 'wonen' in het bestemmingsplan op te nemen. De portefeuillehouder heeft in de Ronde aangegeven nader te onderzoeken wat de mogelijkheden binnen het plangebied zijn.

Doelstelling

In de Programmabegroting 2014-2017 staat onder het Programma Ontwikkeling openbare ruimte:

- product Ruimtelijke ontwikkeling als doelstelling om van de kern Zundert een aantrekkelijke en goed functionerende dorpskern te maken. Als activiteit is genoemd: uitvoeringsprogramma Structuurvisie Zundert uitvoeren.
- product Ruimtelijke ontwikkeling als doelstelling het optimaliseren van de woningvoorraad zoals aangegeven in de Woonvisie. Als activiteit is genoemd: uitvoeren van woningbouwprogramma per kern binnen kaders van provincie, samenwerken met marktpartijen en corporaties en het bevorderen van passende woningbouwlocaties.

De gewenste ontwikkeling draagt direct bij aan de doelstellingen uit de Programmabegroting 2014-2017.

Voorstel aan de raad

Datum De Ronde: 16-09-2014
Datum Besluit: 30-10-2014
Registratienummer: 2014/15741
Agendapunt: 3

Verantwoordelijkheid raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan is op basis van artikel 3.1 Wro een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Onderbouwing

Zienswijzen

Tegen het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de reacties vanuit enkele fracties, is het bestemmingsplan nu aangepast en dient derhalve gewijzigd te worden vastgesteld.

Aanpassingen

Na de Ronde is met de ontwikkelaar, Somnium Real Estate B.V. uit Rijsbergen, overleg gevoerd. De ontwikkelaar heeft stedenbouwkundig bureau Dhondt uit Breda de opdracht gegeven uit te zoeken of er woningen op de begane grond met name milieutechnisch en fysiek mogelijk zijn. Immers als dit niet mogelijk is heeft het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid naar wonen geen enkele zin.

Uit het door Wematech aangepast akoestisch onderzoek 'Gefelbelasting wegverkeer Molenstraat 200 te Zundert' van Wematech Milieu Adviseurs B.V. d.d. 1 oktober 2014 blijkt dat er milieutechnisch geen belemmeringen bestaan tegen het oprichten van woningen op de begane grond. Ook fysiek is het mogelijk om binnen de bestaande afmetingen maximaal 3 woningen te realiseren. Aangezien een wijzigingsbevoegdheid de ontwikkelaar opzadelt met extra bouwkosten (verbouwen van commerciële ruimte naar woningen, andere voorgevel, procedurekosten, etc.) is het voor de ontwikkelaar van belang om nu een beslissing te maken ten aanzien van de invulling van de begane grond. De ontwikkelaar heeft zich uitgesproken om geen commerciële ruimte meer te realiseren, maar daarvoor in de plaats 3 woningen.

Dit houdt in dat bestemming 'Gemengd' met diens aanduidingen 'detailhandel' en 'wonen' omgezet wordt naar de bestemming 'Wonen', waarbinnen in totaal maximaal 9 wooneenheden gerealiseerd mogen worden. In totaal mogen er maximaal 13 woningen in het plangebied Molenstraat 200 te Zundert gebouwd worden.

Door de ontwikkelaar is aangegeven dat de 6 appartementen op de tweede en derde bouwlaag aan de Molenstraat op dit moment al verkocht zijn. Mede gelet op de afzetbaarheid van de woningen is de ontwikkelaar overtuigd dat ook de woningen op de begane grond verkocht gaan worden.

Exploitatieplan

Op 25 augustus 2014 is met Somnium Real Estate BV een anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie en planschade gesloten. Op deze wijze is het verplichte kostenverhaal op basis van artikel 6.12, lid 2, sub a Wro verzekert. Omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie 'anderszins' is verzekerd, is het opstellen van een exploitatieplan niet vereist. Hiertoe dient op grond van artikel 6.12 Wro door uw raad expliciet besloten te worden.

Na de aanpassing is met Somnium Real Estate een aanvulling op de gesloten anterieure overeenkomst overeengekomen.

Voorstel aan de raad

Datum De Ronde: 16-09-2014
Datum Besluit: 30-10-2014
Registratienummer: 2014/15741
Agendapunt: 3

Woonvisie 2010-2014

In hoofdstuk 6 van de Woonvisie 2010-2014 staan de gewenste ontwikkelingsrichting en accenten per kern verwoord. Voor onderhavige bouwontwikkeling zijn de onderstaande punten uit de woonvisie van belang:

- Realisatie van ca. 45- à 50% van het gemeentebrede nieuwbouwprogramma, circa 350 woningen in de periode 2012-2022.
- Appartementen, met name in het centrum, wel passend bij de schaal en karakter van Zundert.

Daarnaast is in hoofdstuk 4 verwoord, dat geïnvesteerd wordt in levendige kernen voor jong en oud. Het behouden van jongeren en starters is één van de grootste zorgen van de inwoners van de gemeente Zundert. Het onderhavige plan ziet toe in het creëren van een levendige kern voor zowel jongeren als ouderen door de bouw van een zestal appartementen en vier (goedkope) grondgebonden woningen. Om meer kansen te bieden aan starters worden startersleningen aangeboden. In de begrotingsvergadering van 7 november 2013 heeft uw raad besloten om per 1 januari 2014 wederom startersleningen te gaan verstrekken. Dit betekent dat er weer gemeentelijke startersleningen kunnen worden aangevraagd.

Beantwoording vragen De Ronde d.d. 16 september 2014 met betrekking tot bodemsanering

Historie:

Voor de locatie Molenstraat 200 is in 1938 een oprichtingsvergunning verleend voor een benzine bewaarplaats. Aansluitend hierop zijn meerdere uitbreidingsvergunningen verleend voor de uitbreiding van de benzine opslagplaats. Parallel aan de opslag en verkoop van benzine is er een garagebedrijf ontstaan. Het garagebedrijf was bekend onder de naam: Marijnissen - van Hassel.

Met de verplaatsing van de grenspost Wernhoutsburg naar Hazeldonk is ook het tankstation Molenstraat 200 verplaatst naar Hazeldonk en is de locatie vrijgekomen. Na een periode van leegstand is het pand in gebruik genomen als supermarkt. Achtereenvolgens hebben de supermarktketens: "Prijsslag" en "A&P" hier hun winkel gehad. Omstreeks de eeuwwisseling (2004) is de supermarkt uit het pand vertrokken en is het pand weer leeg komen staan. Vervolgens is het pand in 2009 volledig afgebrand. De betonnen begane grondvloer en de fundering zijn nog op de locatie aanwezig en sluiten daarmee de ondergrond af.

Omvang bodemverontreiniging:

In 1992 is door de gemeente Zundert vastgesteld dat er aan de voorzijde van het pand Molenstraat 200 een olieverontreiniging aanwezig was. Uit een verkennend bodemonderzoek bleek ook dat er sprake was van een ernstig geval van bodemverontreiniging, waarvoor niet de gemeente maar de Provincie het bevoegd gezag is. De Provincie is hierna schriftelijk in kennis gesteld van de aangetroffen verontreiniging.

Aansluitend hierop is de Provincie gestart met een nader-onderzoek, met als doel de omvang van de verontreiniging en de noodzaak van sanering te kunnen bepalen. In 1995 is de omvang vastgesteld. Naast de verontreiniging aan de Molenstraat bleek er een tweede locatie aan de Rutvenstraat verontreinigd.

Aanpak bodemsanering:

Nadat de omvang van de bodemverontreiniging was vastgesteld zijn er verschillende saneringsmethodieken tegen elkaar afgezet. Afgraven was een optie, echter omdat de verontreiniging zich ook onder het winkelpand en onder

Voorstel aan de raad

Datum De Ronde: 16-09-2014
Datum Besluit: 30-10-2014
Registratienummer: 2014/15741
Agendapunt: 3

de rijbaan van de Molenstraat bevond, is er in 1998 gekozen voor een in-situ-saneringstechniek. Door het toepassen van deze nieuwe saneringstechniek kon zowel het winkelpand als de Molenstraat in gebruik blijven. De nieuwe techniek ging uit van bodemlucht extractie. Ingeschat werd dat deze nieuwe saneringstechniek goed toepasbaar was bij de aanwezige bodemopbouw en de soort bodemverontreiniging. In 1999 is gestart met het aanbrengen van de voorzieningen, waarna de reiniging kon aanvangen. De in-situ-bodemsanering is uitgevoerd door Ecotechniek, in opdracht van de Provincie Noord-Brabant.

Na enkele jaren bleek dat er na een voorspoedige start de reiniging van de vervuilde grond stagneerde. Het bleek lastig de kern van de verontreiniging te bereiken. De oorzaak hiervan werd toegewezen aan de aanwezige leemlagen. In 2003 is door de Provincie Noord Brabant besloten om de restverontreiniging op de beide locaties af te graven en af te voeren naar een verwerker. Deze tweede fase bodemsanering is in mei-juni 2004 uitgevoerd. De mogelijke restverontreiniging onder de rijbaan van de Molenstraat en onder de fundering van het winkelpand is blijven zitten. De eigenaar van het winkelpand was bevreesd voor schade aan de fundering en voorgevel, zodat de ontgraving onder talud heeft plaats gevonden. Dezelfde situatie deed zich voor op de andere locatie aan de Rutvenstraat. Vanwege de mogelijke restverontreiniging is de bodemsanering nooit afgemeld en is de Provincie nog steeds het bevoegd gezag.

Actuele situatie:

Na de brand van 2009 zijn er initiatieven ontwikkeld om de open plek op de locatie op te vullen. Ten behoeve van de planontwikkeling is er in 2012 een nieuw verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin is het hele perceel opgenomen. Omdat nu wel overal kon worden geboord en bemonsterd, is de omvang van de restverontreiniging onder het voormalige winkelpand vastgesteld. Bij het verkennend bodemonderzoek is een kelder aangetroffen, met daarin een slib-olie mengsel. De kelder lijkt gesloten, zodat geen nieuwe verontreiniging is ontstaan.

Plan van aanpak 2012:

Aansluitend op het verkennend bodemonderzoek is er een plan van aanpak opgesteld, waarin de nog af te graven locaties zijn aangegeven.

De provincie Noord-Brabant heeft laten weten in te stemmen met het plan van aanpak, zodat er gestart kan worden met het verwijderen van de verontreiniging. Nadat er een evaluatierapport van de bodemsanering is opgesteld en aan de Provincie is overlegd, waarin ook moet zijn aangetoond dat de locatie voldoende is gereinigd, kan de bodemsanering door de Provincie worden afgesloten. De bodemsanering wordt daarna uit het provinciaal bodemsaneringsprogramma verwijderd.

Oude olie- en benzinetanks:

Bij de actie tankslag in 1993 zijn de oude tanks gereinigd en afgevuld. Bij de bodemsanering in 2003 zijn deze tanks opgegraven en afgevoerd.

Burgerparticipatie

Op 15 mei 2014 is een inloopavond voor de bewoners van de gemeente Zundert georganiseerd. Middels een publicatie in de Zundertse Bode en berichtgevingen in diverse social media is de inloopavond kenbaar gemaakt. De direct belanghebbenden zijn tevens schriftelijk op de hoogte gebracht van de inloopavond.

Voorstel aan de raad

Datum De Ronde: 16-09-2014
Datum Besluit: 30-10-2014
Registratienummer: 2014/15741
Agendapunt: 3

Risico's

Niet van toepassing.

Consequenties voor de middelen:

Er zijn geen financiële consequenties voor de gemeente.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Molenstraat 200 Zundert", als vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met plannaam NL.IMRO.0879.BPmolenstraat200-VS01 met de daarbij behorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart met peildatum oktober 2014, langs elektronische weg vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Gelet op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking van dit vaststellingsbesluit.

Vervolg

Planning

Van het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt 'onverwijld' kennis gegeven aan de provincie. Na een reactietermijn van zes weken, of eerder indien Gedeputeerde Staten aangeven geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking, wordt het besluit tot gewijzigde vaststelling openbaar bekend gemaakt op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze.

Daags na de bekendmaking wordt het bestemmingsplan met alle daarbij behorende stukken gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Daarnaast in het vastgestelde bestemmingsplan te raadplegen via de landelijke voorziening: www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen deze termijn wordt de mogelijkheid geboden beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of – indien gedurende de termijn beroep is ingesteld en gelijktijdig een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend – op het moment dat op dat verzoek is beslist.

Monitoring en evaluatie

Niet van toepassing.

burgemeester en wethouders van Zundert,
de secretaris, de burgemeester,

ing. F.J.J. Priem

L.C. Poppe-de Looff

BRANDWEER



Gemeente Zundert
T.a.v. de heer M. Hoogmoed
Postbus 10.001
4880 GA Zundert

Postbus 3208
5003 DE Tilburg

Datum	2 februari 2011	Behandeld door	G. Castelijm
Onze referentie	201000843	Telefoon	076-5024093
Uw referentie		E-mail	gert.castelijm@brandweermwb.nl
Uw brief van	20 januari 2011	Onderwerp	Principeverzoek locatie Molenstraat 200 te Zundert

Geachte heer Hoogmoed,

Bij de gemeente Zundert is een principeverzoek ingediend ten behoeve van de locatie Molenstraat 200 te Zundert. Hierbij ontvangt u het brandweeradvies. Dit advies is gebaseerd op:

- Bouwkundige tekening; Dhondt; d.d. 29-11-2010 met kenmerk A/06.013.00;
- Memo Milieutoets BBSC locatie: Molenstraat 200 en
- Advies Brandweer Midden- en West-Brabant; d.d. 15 december 2006.

Externe veiligheid:

In de interne memo van de gemeente Zundert met onderwerp milieutoets BBSC wordt nader ingegaan op externe veiligheid. Hetgeen is verwoord in deze memo is correct en vormt op dit moment geen aanleiding tot het stellen van nadere eisen c.q. maatregelen.

Om de locatie daadwerkelijk te ontwikkelen dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld met daarin een paragraaf externe veiligheid. De Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant zal in de gelegenheid moeten worden gesteld om als wettelijk adviseur advies uit te kunnen brengen. Wellicht dat dit advies wel aanleiding is tot het stellen van nadere eisen.

Wij verzoeken u om de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant, op basis van de nog op te stellen ruimtelijke onderbouwing inclusief paragraaf externe veiligheid, in de gelegenheid te stellen om advies uit te kunnen brengen.

Bereikbaarheid:

De Molenstraat en de Rutvenstraat zijn vanuit twee onafhankelijke aanrijdroutes te benaderen. Dit is nodig, omdat één aanrijdroute tijdelijk geblokkeerd zou kunnen zijn. Nadere eisen c.q. maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Bluswatervoorziening:

Op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang dient een ondergrondse brandkraan aanwezig te zijn; ook wel primaire bluswatervoorziening genoemd. De capaciteit van de brandkraan dient minimaal 60 m³ per uur te bedragen bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen.

Zowel in de Molenstraat als in de Rutvenstraat zijn ondergrondse brandkranen aanwezig. Deze brandkranen voldoen zowel aan de onderlinge afstand als aan de opbrengst per brandkraan.

BRANDWEER



Naast de primaire bluswatervoorziening is het noodzakelijk om te voorzien in een secundaire bluswatervoorziening. Dit is een voorziening die aanvullend is op de primaire bluswatervoorziening en als noodvoorziening fungeert op het moment dat de primaire bluswatervoorziening niet gebruikt kan worden. Op het terrein van de CLTV is een secundaire bluswatervoorziening aanwezig. Het is niet noodzakelijk om te voorzien in een secundaire bluswatervoorziening.

Opkomsttijd brandweer:

Globaal is de opkomsttijd te definiëren als de tijd tussen het moment dat een incident wordt gemeld bij de meldkamer en het moment dat de brandweer ter plaats is. De opkomsttijd is geregeld in het Besluit Veiligheidsregio's. In dit besluit is bepaald dat de brandweer binnen 8 minuten ter plaatse moet zijn in geval van een woningbrand (maatgevend scenario). Op basis van een theoretische berekening door de afdeling Operationele Voorbereiding van de Brandweer Midden- en West-Brabant is gesteld dat de brandweer vanuit de kazerne Zundert binnen 4:30 minuten ter plaatse moet kunnen zijn. Conclusie is dat de locatie binnen het gestelde bereikbaar is.

Inzetdiepte brandweer:

Ondanks dat wordt voldaan aan de bereikbaarheid en bluswatervoorziening plaatsen wij de volgende opmerking met betrekking tot de inzetdiepte. De brandweer kan in eerste aanleg een inzetdiepte overbruggen van maximaal 60 meter. Gezien de functies en indeling van het bouwwerk kan het noodzakelijk zijn om aanvullende maatregelen ter treffen ten behoeve van de inzetdiepte.

Wij hopen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

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

J.L.P. Suijkerbuijk.

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

Gemeente Zundert
Reg nr: 2013/3683
Behandelaar: Projecten
Ingekomen: 19 MAART 2013
Class code: -1.731.21
CC:
Aantekening:

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 10 MAART 2013

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Molenstraat 200'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Molenstraat 200'.

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

13 maart 2013

Ons kenmerk

C2112302/3373106

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. v.d. Broek

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Telefoon

(073) 681 27 83

Fax

(073) 680 76 45

Bijslage(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.





Gemeente Zundert

Reg nr: 2013/4454
Behandelaar: *SB*
Gemeente Zundert
De heer A. van Gogh
Postbus 10001
4880 GA ZUNDERT
Ingekomen: 28 MAART 2013

Class code: -1.731.21
CC :

Aantekening: 

Uw brief van : 7 maart 2013
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : *13UT003166*
Barcode : 
Behandeld door : de heer G. Hendrickx
Doorkiesnummer : 076 564 15 42
Datum : 25 maart 2013
Verzenddatum :

27 MAART 2013

Onderwerp: wateradvies concept bestemmingsplan Molenstraat 200 te Zundert

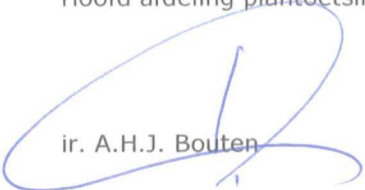
Geachte heer Van Gogh,

Op 7 maart 2013 heeft u concept bestemmingsplan Molenstraat 200 te Zundert toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het concept bestemmingsplan hebben wij geen op- en aanmerkingen.

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het concept 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



BRANDWEER

Ingekomen: 19 APR. 2013

Class code: -173121
CC :

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

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

VERZONDEN 18 APR. 2013

Datum	17 april 2013	Behandeld door	Mevr. M. de Heer
Onze referentie	U13.002711/MHR	Telefoon	(076) 529 6681
Uw referentie	T. van Oosterhout	E-mail	Metha.de.heer@brandweermwb.nl
Uw mail van	7 maart 2013	Onderwerp	Advies externe veiligheid bestemmingplan Molenstraat 200

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek om advies externe veiligheid voor het bestemmingplan Molenstraat 200, treft u hierbij ons advies aan, inzake art 13 lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en art 4.3 circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het advies is gebaseerd op de door u toegezonden toelichting, regels en rapportage externe veiligheid (2009).

Algemeen

Het betreft het realiseren van 6 appartementen, 1 maisonnette woning, 3 grondgebonden woningen met atelierruimte en circa 314 m² commerciële ruimte. Voor dit bestemmingplan is nog niet eerder geadviseerd in het kader van externe veiligheid, maar is al wel een preadvies brandveiligheid gegeven.

Risicoschets

In de nabijheid van het plangebied is een doorgaande weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er vindt met name transport van brandbare gassen en brandbare vloeistoffen plaats. Verder is er 1 risicovolle inrichting aanwezig (Ardo bv). De volgende scenario's kunnen zich voordoen.

Brand

Bij een ongeval met een brandbare vloeistof op de weg kan de tankwand lekken of openscheuren. Indien de tankwand openscheurt hebben we te maken met het ergste scenario. In dat geval ontstaat er een brand waarbij er op 60 m¹ van de tankwagen nog doden kunnen vallen en mensen tot op een afstand van 80 m¹ nog 1^o graad brandwonden op kunnen lopen. In de nabijheid van de brand kunnen, door aanstraling, tot op circa 55 m¹ vanaf de rand van de plas secundaire branden ontstaan.

Het hele plangebied zal getroffen worden door dit scenario.

Explosie

Indien een vrachtwagen met brandbaar gas (zoals LPG of propaan) bij een incident zonder brand betrokken is kan de tank van de vrachtwagen het begeven waarbij er drukgolven vrijkomen, een zogenaamde koude Blevé. Deze drukgolven kunnen tot op 70 m¹ dodelijk zijn en zorgen tot op 180 m¹ voor schade aan gebouwen. Daarnaast kunnen er tot op 180 m¹ gewonden vallen, als gevolg glasscherven.

Indien de vrachtwagen echter bij een brand betrokken is kan er een warme Blevé ontstaan. Bij een warme Blevé ontstaat er een vuurbal met een straal van 90 m¹. Deze vuurbal duurt circa 12 seconden, door de intense hitte zal iedereen die binnen of buiten verblijft binnen de 150 m¹ komen te overlijden. Daarnaast komen er drukgolven vrij die voor mensen die buiten verblijven tot op een afstand van 230 m¹ letaal kunnen zijn. Deze drukgolven en rondvliegende delen van de vrachtwagen zullen tot op een afstand van 600 m¹ (ernstige) schade aan gebouwen als gevolg hebben. Tot op 400 m¹ kunnen personen die zich buiten



BRANDWEER

bevinden 1^o graad brandwonden oplopen. Naast de letale slachtoffers zullen er nog veel gewonden zijn als gevolg van rondvliegend glas, rondvliegende delen en brandwonden. Een warme Blevé ontstaat afhankelijk van de staat van de vrachtwagen binnen 8 tot 20 minuten. Let op: LPG tankwagens met een brandwerende coating zijn 90 minuten bestand tegen een Blevé. Wanneer er sprake is van voldoende bluswater, in combinatie met voldoende materieel/materiaal en een goede opkomsttijd hoeft met dit scenario geen rekening te worden gehouden.

Het hele plangebied zal getroffen worden door dit scenario.

Toxische wolk

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

Het hele plangebied zal getroffen worden door dit scenario.

Zelfredzaamheid

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

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

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

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

Scenario	Gebouw- type	Afwegingscriteria				
		Fysieke gesteldheid personen	Zelfstandig- heid personen	Alarmerings- mogelijkheden personen en aanwezigen	Vlucht- mogelijkheden gebouw & omgeving	Gevaar- inschattings- mogelijkheden- scenario
Toxisch	Woning	+	+	+	+	-
	Detailhandel	+	+	+	+	-
Explosie	Woning	+	+	+	+/-	+/-
	Detailhandel	+	+	+	+/-	+/-
Brand	Woning	+	+	+	+/-	+
	Detailhandel	+	+	+	+/-	+

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

Hulpverlening

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

Opkomsttijd

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



BRANDWEER

Bluswater

In de directe nabijheid van de risicobron en het plangebied zijn voldoende effectieve bluswatervoorzieningen aanwezig.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid voor de hulpdiensten is in orde.

Waarschuwinginstallatie

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

Maatregelen

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de mogelijkheden voor het verkleinen van de effecten door middel van bouwkundige, planologische of organisatorische maatregelen. Deze maatregelen dienen tevens ter verbetering van de zelfredzaamheid. De maatregelen richten zich niet slechts tot Molenstraat 200 maar tot de gehele gemeentelijke organisatie.

Bouwkundige

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

Organisatorische

- Risicocommunicatie, wij adviseren u om, eventueel samen met de afdeling communicatie van de Veiligheidsregio, actief te communiceren over de risico's en de te nemen maatregelen. Werknemers en bewoners moeten op de hoogte zijn van wat men moet doen in geval van een ongeval.
- Ontruimingsplan, nooduitgangen en vluchtplannen
Aandacht moet worden besteed aan goede ontruimingsplannen bij inrichtingen (ook voor externe incidenten), hoorbaarheid van sirenes en nooduitgangen. De zelfredzaamheid kan met behulp van ontruimingsplannen en de bedrijfshulpverleningsorganisatie worden voorbereid en beoefend.

Hulpverleningscapaciteit

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

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

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

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

G.J. Verhoeven

Verantwoordingsplicht groepsrisico m.b.t. bouwplan Molenstraat 200 in Zundert

Verantwoordingsplicht groepsrisico art. 13 Bevi

Lid.1a.

De aanwezige en de op grond van dat besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting of inrichtingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, voorzover het invloedsgebied ligt binnen het gebied waarop dat besluit betrekking heeft, op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld;

In de QRA van Ardo BV, opgesteld door Tebodin d.d. 21-12-2009, is de populatie binnen het invloedsgebied van de 10^{-8} contour bepaald en inzichtelijk gemaakt (tabel 18 in de QRA). Bij de bepaling van de woondichtheid van het invloedsgebied is rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van Ardo BV. De vermelde aantallen bewoners is gebaseerd op een worst-case, waarbij de aantallen bewoners naar boven zijn afgerond. Sedert 2009 hebben zich geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorgedaan waardoor de genoemde aantallen niet in betekende mate afwijken.

De ontwikkeling Molenstraat 200 is op zich niet vermeld in de tabel. De toename valt binnen de 70 personen/ha zoals vermeld in tabel 18 van de QRA. Doordat het in de QRA berekende groepsrisico ver onder de oriëntatiewaarde ligt (figuur 2), heeft de toename als gevolg van Molenstraat 200 geen invloed op het rekenresultaat van het groepsrisico.

Lid 1b

Het groepsrisico per inrichting op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-7} per jaar en met de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-9} per jaar;

Naast Ardo BV zijn er geen andere inrichtingen, die onder het BEVI vallen en als gevolg daarvan een invloedsgebied heeft die over de bouwlocatie valt. Hierdoor zijn deze inrichtingen dan ook niet betrokken bij de bepaling van het groepsrisico.

Lid.1c

Indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door degene die de inrichting drijft, die dat risico mede veroorzaakt en, indien van toepassing, de voorschriften die zijn of worden verbonden aan de voor die inrichting geldende omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1 van de Wabo;

Het vrijkomen van een grote hoeveelheid ammoniak kan tot slachtoffers en ernstige gewonden met onherstelbare schade aan de huid en luchtwegen leiden. Een kleinere dosis (blootstellingsduur en concentratie) zal leiden tot (ernstige) gewonden. De ammoniak werkt bijtend op de ogen, de huid en de ademhalingsorganen. Inademing van de dampen en of nevel kan ademnood veroorzaken (longoedeem). Daarnaast is ammoniak giftig voor het watermilieu.

De inrichtinghouder dient er voor te zorgen dat de inrichting voldoet aan het gestelde in de richtlijn Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen 13 (PGS 13), "Ammoniak, Toepassing als koelmiddel voor koelinstallaties en warmtepompen", van juli 2005.

Maatregelen ter verkleining van de kans op het vrijkomen van ammoniak

Een goed en deugdelijk ontwerp, gebruik kwalitatief goede en duurzame materialen, onderdelen, verbindingen appendages, instrumenten en technische installaties. Vooral een goede controle van de bestaande leidingen en hulpstukken.

Veiligheidsvoorzieningen zoals brandblustoestellen, noodstop- en alarmeringssystemen, automatische ammoniakdetectie en inblikvoorzieningen.

De machinekamer te voorzien van een mechanische ventilatie overeenkomstig 5.3 van PGS 13, met in de uitlaat van het ventilatiesysteem een ammoniakvernietigingsinstallatie overeenkomstig paragraaf 5.4 van PGS 13.

Verkleinen effecten

Naast bovenstaande voorzieningen is er een aantal bouwkundige, installatietechnische en organisatorische maatregelen mogelijk die het effect kunnen verkleinen. Dit geldt ook voor incidenten die kleiner van omvang zijn dan de genoemde scenario's. Genoemd zijn de maatregelen waar het bevoegde gezag invloed op kan uitoefenen.

Preventieve maatregelen voor de bedrijfsvoering bij de inrichting:

- instructies hoe te handelen in noodsituaties;
- windzak of -vaan;
- afstanden tot brandbare objecten, zoals palletopslag e.d. binnen de inrichting;
- vloeistof opvangbakken onder tanks realiseren ten behoeve van het verkleinen van de gifwolk.

Lid. 1d

Indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in dat besluit zijn opgenomen;

Maatregelen die in het bouwproject kunnen worden getroffen:

- Het aanbrengen van ramen en deuren met een goede kierafdichting en knevelsluiting.
- Een afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen. Om binnen goed afgeschermd te zijn van toxische stoffen, moet de ventilatie of centraal of met een noodknop uit te zetten zijn.

Lid. 1e

De voorschriften ter beperking van het groepsrisico die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden aan de voor een inrichting, die behoort tot een categorie van inrichtingen ten behoeve waarvan dat besluit wordt vastgesteld, te verlenen vergunning, bedoeld in artikel 2.1 van de Wabo;

Zie onder 1c.

Lid. 1f

De voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;

- De gekozen inrichting van het project genereert een relatief lage woondichtheid.
- Een inrichting met een lagere woondichtheid ondermijnt de realiseerbaarheid van het bouwproject. Het bouwproject is stedenbouwkundig zeer gewenst en wordt aangemerkt als een belangrijke verbetering van het straatbeeld.
- Onderdeel van het bouwproject is de sanering van een oude bodemverontreiniging (voormalig tankstation). Deze bodemsanering wordt vanuit milieu als een kans gezien.

Lid. 1g

De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;

Zie onder 1c.

Lid. 1h

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval in de inrichting, die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, waarvan de gevolgen zich uitstrekken buiten die inrichting;

Om bij een ongeval effectief en efficiënt hulp te kunnen bieden zijn de opkomsttijd, de bereikbaarheid, de bluswatervoorzieningen en alarmering van groot belang.

Binnen de Brandweer Midden- en West-Brabant wordt door middel van een inzetmatrix bepaald wat de benodigde operationele brandweercapaciteit dient te zijn van willekeurige incidenten. De tankautospuitten komen uit Zundert en zijn binnen 6 minuten aanwezig, schuimblusvoertuigen komen uit Breda en zijn 20 minuten onderweg. Daarnaast is er een tankwagen met 17.000 liter binnen het cluster beschikbaar.

De Brandweer Midden- en West-Brabant geeft aan, dat de gemeente Zundert en de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant voldoende zijn ingericht om in het eerste uur de benodigde technische brandweercapaciteit van de beschreven situatie te kunnen leveren.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid voor de hulpdiensten is in orde.

Bluswater

In de directe nabijheid van de risicobron en het plangebied zijn voldoende effectieve bluswatervoorzieningen aanwezig.

Alarmering

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

Lid. 1i

De mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de inrichting, die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp of zwaar ongeval voordoet.

De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in staat zijn om zich op eigen kracht en initiatief in veiligheid te brengen. Onder zelfredzaamheid wordt verstaan dat personen, op eigen gelegenheid en initiatief, het gebied kunnen verlaten. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen de volgende afwegingscriteria een rol:

1. Fysieke gesteldheid bewoners (*kunnen de bewoners en aanwezigen zich tijdig voortbewegen en zelfstandig in veiligheid brengen?*)

Voor woningen en bedrijven wordt geacht dat de bewoners voldoende zelfredzaam zijn.

2. Zelfstandigheid bewoners (*kunnen de bewoners en aanwezigen zelfstandig een gevaarinschatting maken en zich zelfstandig in veiligheid brengen?*)

De aanwezige populatie wordt door middel van risicocommunicatie vooraf geïnformeerd en geïnstrueerd om een zelfstandige gevaarinschatting te maken.

3. Alarmeringsmogelijkheden bewoners en aanwezigen (*kunnen de bewoners en/of aanwezigen tijdig worden gealarmeerd?*)

Een incident geeft de mogelijkheid om tijdig te alarmeren, Ardo BV beschikt daarvoor over een bedrijfsnoodplan, over detectiesystemen om ammoniaklekken snel te kunnen waarneemen, alsmede over een door de brandweer goedgekeurd automatische meldinstallatie.

4. Vluchtmogelijkheden gebouw & omgeving (*heeft het gebouw voldoende vluchtmogelijkheden en zijn er voldoende mogelijkheden om het gebied te ontluchten?*)

De hulpdiensten zijn niet in staat dit gebied zonder voorafgaande risicocommunicatie, goede voorbereidingen en ontruimingsoefeningen te ontruimen.

5. Mogelijkheden tot gevaarinschatting van scenario (*laat het ongeval zich tijdig aankondigen en/of is de dreiging duidelijk herkenbaar?*)

Alleen met goede risicocommunicatie is de gevaarinschatting te beïnvloeden en kan de dreiging sneller worden onderkend.

De Brandweer Midden- en West-Brabant stelt dat wanneer vooraf voldoende aandacht wordt besteed aan risicocommunicatie, kan worden bewerkstelligd dat aanwezigen in de directe omgeving op afstand blijven. De zelfredzaamheid kan met behulp van ontruimingsplannen en de bedrijfshulpverleningsorganisatie van de risicoveroorzakende inrichting worden voorbereid en beoefend.

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

Gebouw- type	Afwegingscriteria				
	Fysieke gesteld- heid per- sonen	Zelfstan- digheid personen	Alarmerings- mogelijkheden personen en aanwezigen	Vluchtmo- gijkheden ge- bouw & om- geving	Gevaar- inschatting- mogelijkhe- den-scenario
Woning	+	+	+	+	-
Detailhan- del	+	+	+	+	-
Woning	+	+	+	+/-	+/-
Detailhan- del	+	+	+	+/-	+/-
Woning	+	+	+	+/-	+
Detailhan- del	+	+	+	+/-	+

De zelfredzaamheid is redelijk tot goed te noemen.

Lid. 2

Alvorens het bevoegd gezag een besluit als bedoeld in het eerste lid vaststelt, voert dat bevoegd gezag overleg met het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 2.1 van de Wabo.

Niet van toepassing.

Lid. 3

Het bestuur van de regionale brandweer in wier gebied het gebied ligt waarop het besluit betrekking heeft, in de gelegenheid stellen advies uit te brengen over het groepsrisico en de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval van personen in het invloedsgebied van de inrichting.

Van de Brandweer Midden- en West-Brabant is op 17 april 2013 een advies ontvangen.

Art. 4

In afwijking van het eerste lid kan het bevoegd gezag in de toelichting bij of in de ruimtelijke onderbouwing van een besluit als bedoeld in het eerste lid, verwijzen naar een gemeentelijke, regionale of provinciale structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, indien in die structuurvisie een samenhangende visie is opgenomen over de gewenste planologische ontwikkeling van een breder gebied in relatie tot voorkoming of bestrijding van een ramp of zwaar ongeval en in die structuurvisie ten minste aandacht is besteed aan de onderwerpen, bedoeld in het eerste lid, onderdelen f tot en met i.

Niet van toepassing.

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

Baronielaan 23
4818 PA Breda

Telefoon: 076 - 5229520
Telefax : 076 - 5202422
E-mail : info@dhondt.nl
Website: www.dhondt.nl

Dhondt Stedenbouw en Architectuur is onafhankelijk. Het werkterrein van Dhondt Stedenbouw bevindt zich op het gebied van het voorbereiden, uitwerken en begeleiden van structuur- en beleidsvisies, bestemmingsplannen, verkavelings- en inrichtingsplannen, stedelijke beheersplannen, stadsvernieuwingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en diverse vormen van ruimtelijk-planologisch onderzoek. Dhondt Architectuur houdt zich bezig met het ontwerp, de uitwerking en begeleiding van bouwplannen, zowel op het gebied van utiliteitsbouw als woningbouw. Door de nauwe verweving van beide disciplines, beschikt het bureau over een brede kennis en ervaring met diverse vraagstukken op het gebied van bouwen en ruimtelijke ordening.

Het bureau stelt zich als doel de opdrachtgever een kwalitatief hoogwaardig product of dienst te leveren, in overeenstemming met contractuele eisen en erkende normen. Het bureau is lid van de Beroepsvereniging van Nederlandse Stedebouwkundigen en Planologen BNSP onder nummer 2.890131.049 en lid van de Bond van Nederlandse Architecten BNA onder nummer 1.890115.115.