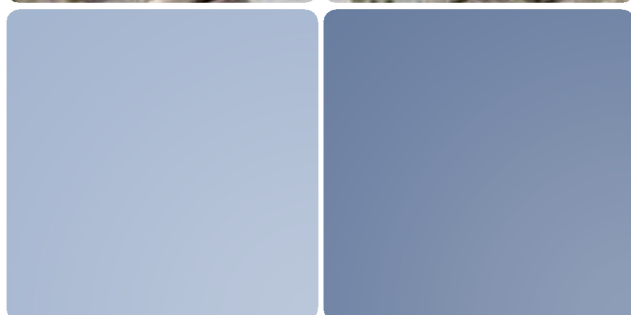


DHONDT



BESTEMMINGSPLAN UITBREIDING ALDI MOLENSTRAAT 47 - 53 ZUNDERT



BESTEMMINGSPLAN “UITBREIDING ALDI MOLENSTRAAT 47-53 ZUNDERT”

GEMEENTE ZUNDERT

Opdrachtgever: Anta B.V.
 Postbus 125
 4880 AC Zundert

Werknummer: S/10.016.00

Datum: 27 september 2012

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMEEN	pag. 6
1.1	Inleiding	pag. 6
1.2	Begrenzing van het plangebied	pag. 6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	pag. 7
1.4	Leeswijzer	pag. 7
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	pag. 8
3.	BELEIDSKADER	pag. 10
3.1	Rijksbeleid	pag. 10
3.2	Provinciaal beleid	pag. 11
3.3	Gemeentelijk beleid	pag. 13
4.	TOEKOMSTIG BELEID	pag. 16
4.1	Planbeschrijving	pag. 16
4.2	Beeldkwaliteit	pag. 17
5.	JURIDISCHE ASPECTEN	pag. 18
5.1	Inleiding	pag. 18
5.2	Planverbeelding	pag. 18
5.3	Regels	pag. 18
6.	MILIEU	pag. 20
6.1	Geluid	pag. 20
6.2	Bodem	pag. 21
6.3	Archeologie en cultuurhistorie	pag. 21
6.4	Hinder van bedrijven	pag. 23
6.5	Externe veiligheid	pag. 24
6.6	Waterhuishouding	pag. 27
6.7	Kabels en leidingen	pag. 28
6.8	Groenstructuur en ecologische waarden	pag. 28
6.9	Luchtkwaliteit	pag. 29
6.10	Besluit milieueffectrapportage	pag. 30
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	pag. 32

8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	pag. 34
8.1	Aankondiging	pag. 34
8.2	Inspraak	pag. 34
8.3	Resultaten inspraak	pag. 34
8.4	Vooroverleg	pag. 34
8.5	Resultaten vooroverleg	pag. 34
8.6	Ter inzage legging	pag. 35
8.7	Resultaten ter inzage legging	pag. 35

Bijlagen:

1. Raadsbesluit gemeente Zundert, d.d. 27 september 2012;
2. Raadsvoorstel gemeente Zundert, d.d. 27 september 2012;
3. Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta d.d. 13 april 2012;
4. Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant d.d. 28 februari 2012;
5. Advies Brandweer Midden- en West-Brabant d.d. 10 februari 2011.
6. Inspraakverslag

Afzonderlijke bijlagen:

1. Verkennend Bodemonderzoek "Molenstraat 47 t/m 53" Zundert, Wematech Bodem Adviseurs B.V., 21 september 2010;
2. Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek Molenstraat 47 t/m 53 te Zundert, ADC ArcheoProjecten, 7 april 2011;
3. Programma van eisen Plangebied Molenstraat 47 t/m 53 te Zundert, 6 september 2011;
4. Flora- en faunaonderzoek Molenstraat 47 t/m 53 te Zundert, BTL Advies B.V., 3 mei 2010;
5. Beschouwing Luchtkwaliteit "Uitbreiding Aldi" Molenstraat 47 t/m 53 te Zundert, Wematech Milieu Adviseurs B.V., 27 juli 2010;
6. Akoestisch onderzoek "Wegverkeerslawaaï" Molenstraat 47 t/m 53 te Zundert, Wematech Milieu Adviseurs B.V., 18 april 2011;
7. Akoestisch onderzoek "Industrielawaai" Molenstraat 47 t/m 53 te Zundert, Wematech Milieu Adviseurs B.V., 7 november 2011;
8. Akoestisch onderzoek "Gevelwering" Molenstraat 47 t/m 53 te Zundert, Wematech Milieu Adviseurs B.V., 7 november 2011;
9. Onderzoek "Externe Veiligheid" Molenstraat 47 t/m 53 te Zundert, Wematech Milieu Adviseurs B.V., 27 oktober 2011.

1. ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Vanuit particulier initiatief is de wens geuit om op de locatie Molenstraat 47 t/m 53 de bestaande winkelpanden aan te passen. De panden worden heringericht waardoor een extra commerciële ruimte ontstaat en wordt aan de achterkant uitgebreid waardoor de Aldi wordt vergroot. Tevens wordt het bestaande appartement op de verdieping gesplitst in twee appartementen.

Het realiseren van de uitbreiding 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 is gelegen aan de Molenstraat 47 t/m 53 te Zundert. De Molenstraat vormt de winkelstraat van de kern Zundert. De entree van de Aldi is gelegen aan de achterzijde van het perceel. Aan deze zijde is het parkeerterrein gelegen en wordt ontsloten via de Achtertuin.



Figuur 1 Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het onderhavige plangebied is het bestemmingsplan “Bebouwde kom Zundert/Wernhout” van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 februari 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 oktober 1997.

De locatie heeft in het bestemmingsplan de bestemming ‘Centrumvoorzieningen’ met de aanduiding (de) detailhandel en (ho) horeca en ‘Verkeers- en verblijfsdoeleinden Vb’. Bebouwing mag alleen binnen het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak worden gebouwd. De nieuwe voorgestane uitbreiding van de bebouwing past niet binnen het bestemmingsvlak. Het bestemmingsplan dient derhalve partieel te worden herzien.

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

De Molenstraat vormt het hart van de kern Zundert. Langs deze straat is Zundert ontstaan. Zundert is te omschrijven als een typisch Brabants lintdorp. De karakteristieke structuur met smalle diepe percelen is op een aantal plaatsen nog goed herkenbaar. De bebouwing staat dicht op de straat en volgt grotendeels het wegenpatroon. Kenmerkend voor de Molenstraat is de perceelsgerichte ontwikkeling. Iedere woning heeft zijn eigen expressie waardoor er een afwisselend en gevarieerd gevelbeeld is ontstaan. Dit afwisselend gevelbeeld wordt versterkt door een wisselende materialisering, goot- en nokhoogte en kapvorm.



Figuur 2 Molenstraat 43-45



Figuur 3 Molenstraat 47-47a

De planlocatie bestaat uit meerdere panden aan de Molenstraat 47 t/m 53 die ieder een wisselende verschijningsvorm hebben. De Molenstraat 47-47a is een traditioneel uit bruine baksteen opgetrokken gebouw met twee kopgevels en in het midden een erker. De Molenstraat 49 t/m 53 is een gebouw met betonnen kolommen en grote raampartijen met een horizontale geleiding waarbij de begane grond iets terug gelegen is. Daarboven bevindt zich één verdieping met twee appartementen. Het gebouw heeft een plat dak.



Figuur 4 Molenstraat 49 t/m 53



Figuur 5 Onderdoorgang

Tussen de panden Molenstraat 45 en 47 bevindt zich een passage. Via deze onderdoorgang wordt het parkeerterrein aan de achterzijde bereikt. Het parkeerterrein wordt via de Achtertuin ontsloten.



Figuur 6 Parkeerterrein aan achterzijde

3. BELEIDSKADER

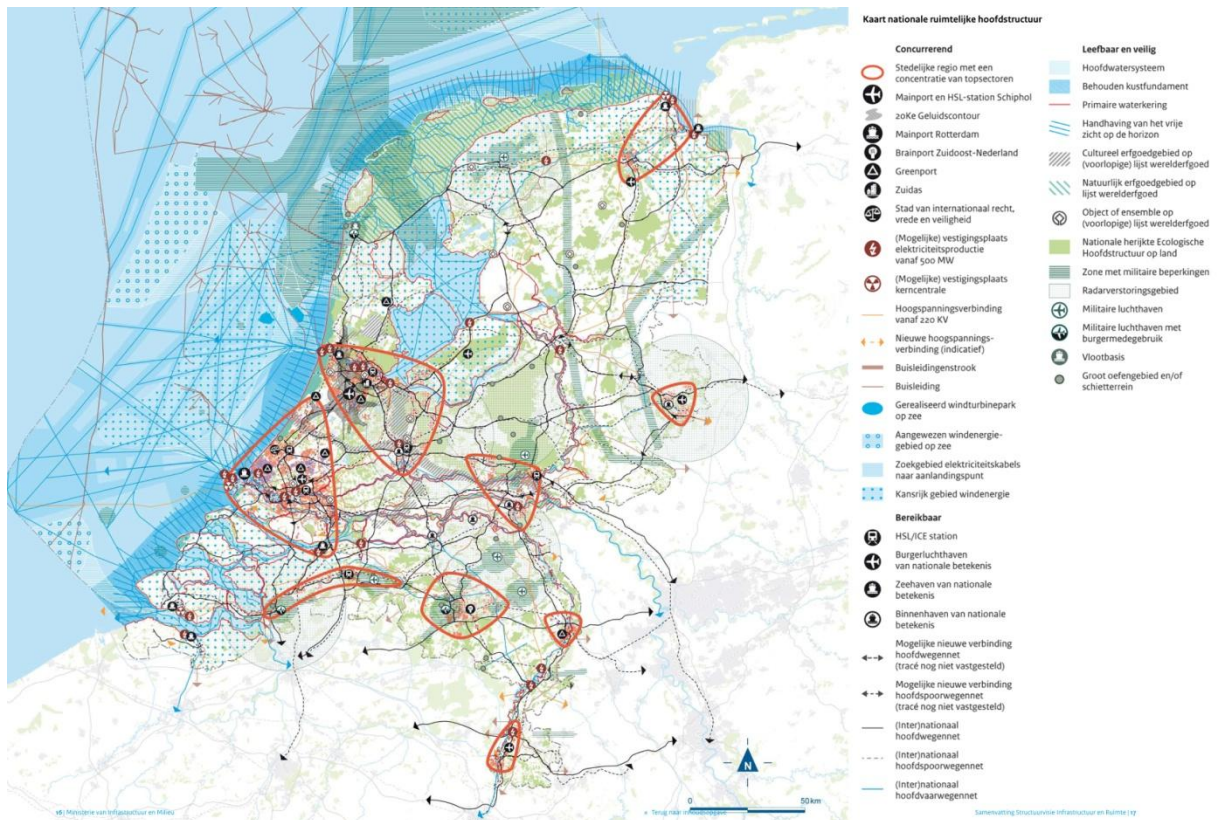
3.1 Rijksbeleid

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

De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn:

- 1) Concurrentiekracht
- 2) Bereikbaar
- 3) Leefbaar en veilig



Figuur 7 Kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

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. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein.

Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De introductie van een nieuwe bereikbaarheidsindicator maakt meer regionaal maatwerk mogelijk.

De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking op in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

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

Op 8 maart 2011 is de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 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

StructuurvisiePlus

De StructuurvisiePlus, vastgesteld op 14 februari 2002, geeft een visie op de ruimtelijke toekomst van de gemeente Zundert. De StructuurvisiePlus is enerzijds een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening. Anderzijds is de structuurvisie richtinggevend aan deze nieuwe ontwikkelingen om te komen tot een gewenst ruimtelijk beeld in 2015. De StructuurvisiePlus gaat uit van de zogenaamde lagenbenadering.

De onderste laag wordt gevormd door het landschapsbeeld, welke bestaat uit de geologische structuur, de ecologische structuur en de landschappelijke structuur. De tweede laag wordt gevormd door de verkeersstructuur en de derde laag bestaat uit het ruimtegebruik van wonen, werken, landbouw en recreatie.

Ten aanzien van de voorzieningen is het volgende in de StructuurvisiePlus opgenomen. Met de inrichting van de Molenstraat kan de winkelstructuur van de Molenstraat kwalitatief en kwantitatief worden versterkt. Aansluitend op het Distributie Planologisch Onderzoek (D.P.O.) voor de kern Zundert vindt de concentratie van winkels plaats van de Markt tot aan de Prinzenstraat.

Masterplan Zundert

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 in de directe nabijheid van de Eikenlaan. Kernbegrippen bij de uitwerking zijn intimiteit en rekening houden met de menselijke maat.

Boven de winkels kan prima gewoond worden in een divers aanbod aan appartementen en bovenwoningen. De gemiddelde bebouwingshoogte is één winkellaag met twee woonlagen. Onderhavig initiatief past binnen de uitgangspunten van het Masterplan.

Uitwerking masterplan Centrumvisie II Zundert Retailvisie

Met de aanleg van een nieuwe randweg zal de ruimtelijke situatie in de kern van Zundert gaan veranderen. Hierdoor wordt het mogelijk om het winkelgebied te herontwikkelen. De hoofddoelstelling van een mogelijke herontwikkeling van het winkelgebied is het creëren van een toekomstbestendig, c.q. duurzaam centrumgebied.

Een centrum waar de inwoners van Zundert efficiënt, makkelijk en plezierig zijn of haar dagelijkse / wekelijkse boodschappen kunnen doen. Daarnaast biedt het dorpscentrum goede mogelijkheden om te verblijven en heeft het een goede relatie met de omgeving. In het streven naar optimalisatie gelden de volgende aandachtspunten:

- Schaalgrootte supermarkten, optimaliseren.
- Aansluiting supermarkten op het overige winkelaanbod.
- Bereikbaarheid en parkeergelegenheid.
- Commerciële uitstraling

Om aan de landelijke formule van de Aldi te kunnen voldoen is een uitbreiding van het aantal m² bvo noodzakelijk. Aangezien de Aldi, binnen de Retailvisie, als trekker wordt aangeduid is het van belang om deze uitbreiding te realiseren. De uitbreiding past binnen het kader dat door de Retailvisie wordt omschreven.

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 wil in de nieuwe woonvisie meer inzoomen 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.

Sinds de vorige woonvisie en het Woonwensenonderzoek uit 2006 zijn er enkele relevante ontwikkelingen en nieuwe inzichten die om bijstelling van de plannen vragen. Een van deze nieuwe inzichten is de nieuwe prognose van de provincie Noord-Brabant. Wijzigingen in de bevolkingsopbouw hebben namelijk gevolgen voor de woningvraag. Een andere conclusie is dat ouderen in de toekomst een steeds prominere rol gaan spelen en een andere uitgangssituatie hebben dan de ouderen van nu. Verder zijn de actuele vraag-aanbodverhoudingen moeilijk in te schatten als gevolg van de economische crisis, waardoor huishoudens wellicht hun woonwensen bijstellen of niet (kunnen) vervullen.

Gewenste ontwikkelingsrichting en accenten in 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 één appartement op een centrumlocatie wordt aan het voorgaande voldaan, waarmee de extra woning past binnen de Woonvisie van de gemeente Zundert.

Welstand

In het kader van de Woningwet (2003) heeft de gemeente Zundert een welstandsnota vastgesteld. Deze nota bevat het welstandbeleid van de gemeente Zundert, zodat burgers goed inzicht kunnen verkrijgen in de gemeentelijke regels omtrent welstand. Het welstandbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt immers de leefkwaliteit, de waarde van onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

De welstandnota is opgedeeld in drie delen: Deel I “Beeldkwaliteitskader”, Deel II “Gebiedsgerichte criteria en objectcriteria” en Deel III “Sneltoetscriteria”. 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 binnen het gebied “Historische lintbebouwing”. De kernen in de gemeente Zundert zijn allemaal opgebouwd rond het historische wegenpatroon. De dorpskern betreft historische lintbebouwing. Vanuit de historische kern hebben de eerste uitbreiding van de dorpen plaatsgevonden langs historische landwegen. Het welstandsniveau dat geldt voor “Historische lintbebouwing” is niveau 2.

Dit betekent dat het uitgangspunt is dat er extra inspanning tot voordeel van de bestaande of gewenste ruimtelijke kwaliteit dient te worden geleverd. Nieuwe bouwkundige ingrepen dienen zorgvuldig te worden afgestemd op de omgeving. Het welstandstoezicht is gericht op het versterken van de bestaande en/of gewenste locaties die tot waardevol welstandsgebied horen.

4. TOEKOMSTIG BELEID

4.1 Planbeschrijving

Het plan behelst het aanpassen van de bestaande winkelpanden aan de Molenstraat 47 t/m 53. De panden worden heringedeeld waardoor een extra commerciële ruimte ontstaat en de Aldi aan de achterkant wordt uitgebreid. De oppervlakte van de Aldi wijzigt van ongeveer ca. 675m² naar ca. 1140m². De nieuwbouw zal bestaan uit één bouwlaag met plat dak. De maximale bouwhoogte zal ca. 5 meter bedragen, conform het bestaande gedeelte.

Door deze aanpassing komt er aan de zijde van de passage een nieuwe commerciële ruimte zodat de doorgang aantrekkelijker wordt. Deze nieuwe ruimte heeft een BVO van ca. 280m². Daarnaast wordt de doorgang vergroot en verdwijnt de overkapping. Op de verdieping wordt het huidige appartement boven de Molenstraat 47-47a opgedeeld in twee appartementen. De overige bestaande woonruimten blijven ongewijzigd.



Figuur 8 nieuwe situatie

Parkeren

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.

Voor detailhandel wordt een parkeernorm gehanteerd van 4,5 parkeerplaatsen per 100m² bvo. Dit betekent een parkeervraag van $(1.140/100 \times 4,5=)$ 51,3 parkeerplaatsen voor de Aldi. De nieuwe commerciële ruimte heeft een parkeervraag van $(280/100 \times 4,5=)$ 12,6.

Uitgangspunt voor de appartementen is een woning in de middenklasse omdat de oppervlakte ca. 90m² per appartement bedraagt. Voor een middenklasse woning is de parkeernorm 1,5 parkeerplaats. Het toevoegen/ splitsen van het appartement op de verdieping geeft derhalve een totale parkeervraag van 3 parkeerplaatsen.

functie	aantal	parkeernorm	totaal
woningen middelduur	2	1,5	3
Aldi	1140 m ²	4,5	51,3
nieuwe commerciële ruimte	280 m ²	4,5	12,6
TOTAAL			66,9 parkeerplaatsen

In totaal zijn derhalve 67 parkeerplaatsen nodig. In het ontwerp wordt uitgegaan van 68 parkeerplaatsen, daarnaast worden 62 plaatsen voor het stallen van fietsen gerealiseerd.

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.

Gezien de ligging aan een historisch dorpslint is het van belang dat nieuwe bouwkundige ingrepen zorgvuldig worden afgestemd op de omgeving. Daarnaast is het van belang om aandacht te besteden aan de inrichting van het parkeerterrein, de op- en overslag van afvalstoffen, stallingen voor fietsen en bromfietsen, laad- en losruimten voor toelevering en afvoer van producten en een zorgvuldige inpassing van reclame-uitingen.

Het uitbreiden van de Aldi aan de achterzijde en het splitsen van het appartement heeft geen invloed op de uitstraling van de Molenstraat. De gevel blijft intact, er zullen enkel kozijnen worden vervangen. Het plan is positief beoordeeld door de welstandscommissie van de gemeente Zundert, maar heeft aan de achterzijde echter enkele wijzigingen ondergaan waardoor een nieuwe beoordeling wenselijk is.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een adequaat juridisch-planologische regeling te scheppen voor de realisatie van een uitbreiding aan de achterzijde van de Molenstraat 47 t/m 53 in Zundert en het splitsen van het bovengelegen appartement.

5.2 Planverbeelding

Bij het bestemmingsplan is op de planverbeelding aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- gebieds-, functie- en bouwaanduidingen;
- bouwvlakken;
- verklaringen;
- het renvooi behorende bij het plangebied.

De bestemming van de gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. De kleuraanduiding op de planverbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat. Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

5.3 Regels

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.

Centrum

Het bestaande pand, de beoogde uitbreiding en de zijpaden zijn bestemd als 'centrum'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen (ter plaatse van de aanduiding 'wonen'), kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel (ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'), horecabedrijven tot en met categorie 4 (ter plaatse van de aanduiding 'horeca'), verkeer, tuinen en erven en bij de bestemming behorende voorzieningen. Voor het bouwen zijn nadere aanduidingen opgenomen.

Verkeer

Het bestaande parkeerterrein is bestemd als 'verkeer'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wegen, langzaam verkeerroutes, terrassen, standplaatsen, markt, geluidsschermen en geluidwerende voorzieningen, evenementen en bij de bestemming behorende voorzieningen. Op de gronden is slechts beperkte bebouwing toegestaan in de vorm van kleine gebouwtjes (max. 6m²) of bouwwerken geen gebouwen.

Waarde-Archeologie 2

Bij het archeologisch bureauonderzoek worden direct onder het maaiveld archeologische resten uit de Nieuwe tijd en mogelijk ook Late Middeleeuwen verwacht. Een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven wordt aangeraden. Omdat dit onderzoek pas kort voor de bouw wordt uitgevoerd heeft het plangebied de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 gekregen. Bouwen is op deze gronden uitsluitend toegestaan nadat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

6. MILIEU

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

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

Op voorgaande aspecten zal nader worden ingegaan.

6.1 Geluid

Een winkel, supermarkt of warenhuis wordt niet aangemerkt als geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder.

Boven de supermarkt wordt een appartement gesplitst in twee appartementen. Voor deze woningen is onderzocht wat de geluidbelasting is vanwege verkeerslawaaï (Akoestisch onderzoek "Wegverkeerslawaaï" Molenstraat 47 t/m 53 te Zundert, Wematech Milieu Adviseurs B.V., 18 april 2011).

Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde met maximaal 19 dB wordt overschreden als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Molenstraat. Daarnaast bedraagt de cumulatieve geluidbelasting, als gevolg van alle wegen tezamen, maximaal 72 dB ter hoogte van de appartementen. Om aan de eisen van het Bouwbesluit te kunnen voldoen is een akoestisch onderzoek naar de gevelwering uitgevoerd (Akoestisch onderzoek "Gevelwering" Molenstraat 47 t/m 53 te Zundert, Wematech Milieu Adviseurs B.V., 7 november 2011). De in het rapport aanbevolen aanpassingen worden in het bouwplan verwerkt. Dit betekent dat de noordgevel als dove gevel wordt uitgevoerd waardoor deze gevel buiten de Wet geluidshinder valt en derhalve geen procedure voor hogere grenswaarden nodig is. Omdat de aan deze gevel grenzende ruimten op andere plaatsen ventilatiemogelijkheden hebben, is het toepassen van de dove gevel technisch uitvoerbaar.

Tevens is door Wematech Milieu Adviseurs B.V. onderzocht wat de geluidbelasting is vanwege industrielawaaï (Akoestisch onderzoek "Industrielawaaï" Molenstraat 47 t/m 53 te Zundert, Wematech Milieu Adviseurs B.V., 7 november 2011). Het doel van het onderzoek was inzicht te geven in de geluidsemissie van het bedrijf, de Aldi, naar de omgeving. Hierbij gaat het onder andere over geluid dat geproduceerd wordt door het laden en lossen, technische installaties op de supermarkt en het gebruik van winkelwagentjes.

Uit het onderzoek blijkt dat de grenswaarden uit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim) en de voorkeursgrenswaarde uit de Schrikkelcirculaire van het ministerie van VROM (29 februari 1996) niet worden overschreden.

6.2 Bodem

Bij duurzame ontwikkelingen/investeringen is het van belang inzicht te hebben in de bestaande bodemkwaliteit, zodat vooraf kan worden bepaald of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Bij aan- en afvoer van grond, moet worden voldaan aan het Besluit bodemkwaliteit.

Door Wematech Bodem Adviseurs B.V. is in september 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat bij de uitgevoerde grondboringen op basis van zintuiglijke beoordeling plaatselijk zwakke bijmengingen met puin zijn aangetroffen. Tevens zijn in een boring stukjes metaal aangetroffen. Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond licht verontreinigd is met minerale olie.

De ondergrond is licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik, lood en PAK. Tevens is de ondergrond bij een boring plaatselijk sterk verontreinigd met zink. Het gehalte zink is naar alle waarschijnlijkheid veroorzaakt door een metallisch deeltje in het grondmengmonster. Het grondwater is licht verontreinigd met benzeen en xylenen.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese “niet verdachte locatie” formeel gezien verworpen te worden. Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermengmonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklassse geen gebruiksbependingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie.

Het sterk verhoogde gehalte zink in de ondergrond geeft formeel gezien aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Gezien de diepte van de verontreiniging en aangezien zink een immobiele stof betreft, wordt een nader bodemonderzoek naar de omvang van de zinkverontreiniging in het kader van de voorgenomen bouwplannen echter niet zinvol geacht. De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren.

De eventueel tijdens de bouwactiviteiten vrijkomende bovengrond is geschikt voor hergebruik ter plaatse. Mogelijk kan de bovengrond voldoen aan de eisen voor klasse wonen. Voor een formeel oordeel van de toepassingsmogelijkheden van de vrijkomende grond dient voldaan te worden aan hetgeen wat beschreven staat in de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit. Vooralsnog dienen voor de overtollige grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, de eisen van het binnen de gemeente van toepassing zijnde beleid in acht genomen te worden.

6.3 Archeologie en cultuurhistorie

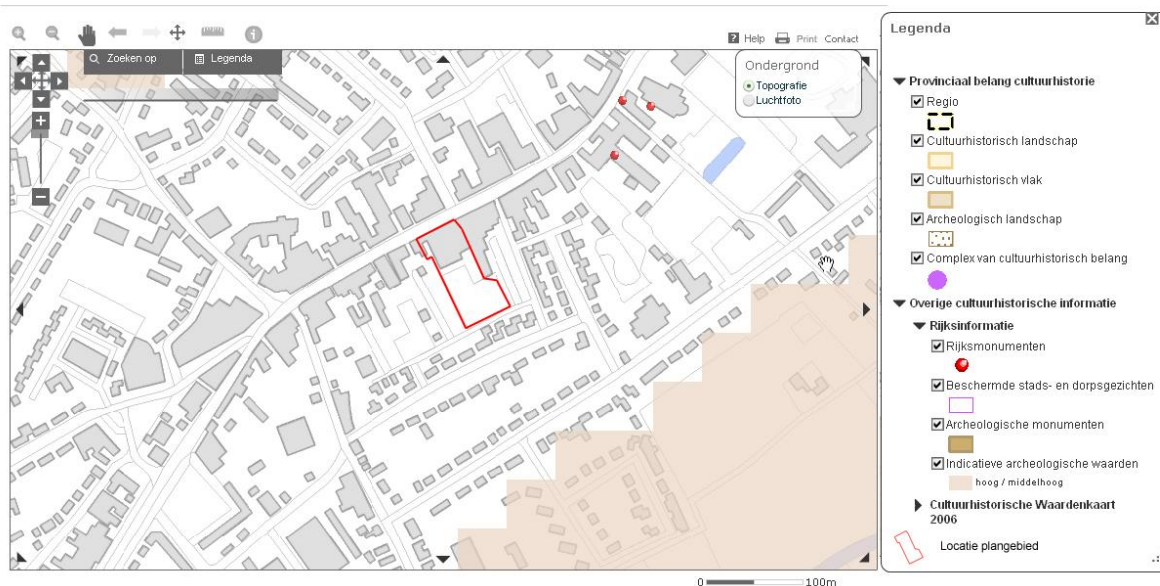
Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden in het landschap (in potentie) aanwezig zijn.

Archeologie

Met betrekking tot archeologische waarden wordt op de Cultuurhistorische Waardenkaart het archeologisch landschap weergegeven.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is het plangebied aangeduid als locatie zonder gegevens. Dit betekent dat nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (CHW)



Figuur 9 Cultuurhistorische Waardenkaart 2010

Bron: Provincie Noord-Brabant

Door ADC ArcheoProjecten is derhalve in mei en juni 2010 een archeologisch onderzoek verricht. Op basis van het bureauonderzoek worden direct onder het maaiveld archeologische resten uit de Nieuwe tijd en mogelijk ook Late Middeleeuwen verwacht. De vondsten uit dit niveau zullen waarschijnlijk deel uitmaken van een ophogingspakket, waarvan de dikte niet bekend is. De archeologische resten uit deze perioden bestaan waarschijnlijk uit funderingsresten, waterputten en beerputten of andere bewoningssporen.

Het vondstniveau van de archeologische perioden tot de Middeleeuwen wordt verwacht onderin het mogelijk aanwezige esdek en in de top van de oorspronkelijke C-horizont; het betreft hier waarschijnlijk een doorwerkte oude bodem tussen het esdek en de ongeroerde ondergrond met kleine fragmenten aardewerk, natuursteen, vuursteen of houtskool. Archeologische sporen zullen zich naar verwachting bevinden tot ongeveer 25 cm in de top van de C-horizont. De beperkte beschikbare gegevens laten niet toe, het complextype en de omvang van de verwachte resten nader te specificeren.

Om deze verwachting te toetsen werd in het plangebied een booronderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn 5 boringen tot een maximale diepte van 160 cm onder het maaiveld verspreid over het plangebied gezet. Het booronderzoek heeft aangetoond dat de ondergrond van het plangebied uit dekzand bestaat, waarvan de top is omgewerkt en in het bovengelegen plaggendek is opgenomen. Dit plaggendek is ongeveer 70 cm dik en bevat baksteen- en puinresten. Boring 3 is op een diepte van 155 cm onder het maaiveld gestuit, wellicht op funderingsrestanten. In het noorden van het plangebied is de top van het plaggendek deels afgegraven; het plangebied is hier opgehoogd met bouwzand.

Geadviseerd wordt om in het plangebied een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P) om meer duidelijkheid te verkrijgen over de daadwerkelijk aan- of afwezigheid van archeologische resten. Indien archeologische resten worden aangetroffen, kan door het onderzoek door middel van proefsleuven de gaafheid, omvang, datering en conservering van de archeologische resten worden bepaald. Hiervoor is inmiddels een Programma van Eisen opgesteld dat is goedgekeurd door het bevoegde orgaan.

Het proefsleuvenonderzoek wordt kort voorafgaand aan de bouw uitgevoerd. Daarom krijgen de gronden de bestemming Waarde-Archeologie 2.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 is terug te vinden dat in de omgeving van het plangebied aan de Molenstraat veel waardevolle bebouwing is te vinden. Zo geven de rode stippen de rijksmonumenten St. Annaklooster en het gemeentehuis aan.

6.4 Hinder van bedrijven

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG van 2009 wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en instellingen. De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de afstand, die tussen de diverse bedrijfstypen en een rustige woonwijk dient te worden aangehouden, om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Milieucategorie 1 en 2-bedrijven en instellingen zijn volgens de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” goed te integreren in een woongebied. Binnen het plangebied komen geen bedrijven in een hogere milieucategorie voor, in de omgeving zijn enkel winkels en horeca gevestigd.

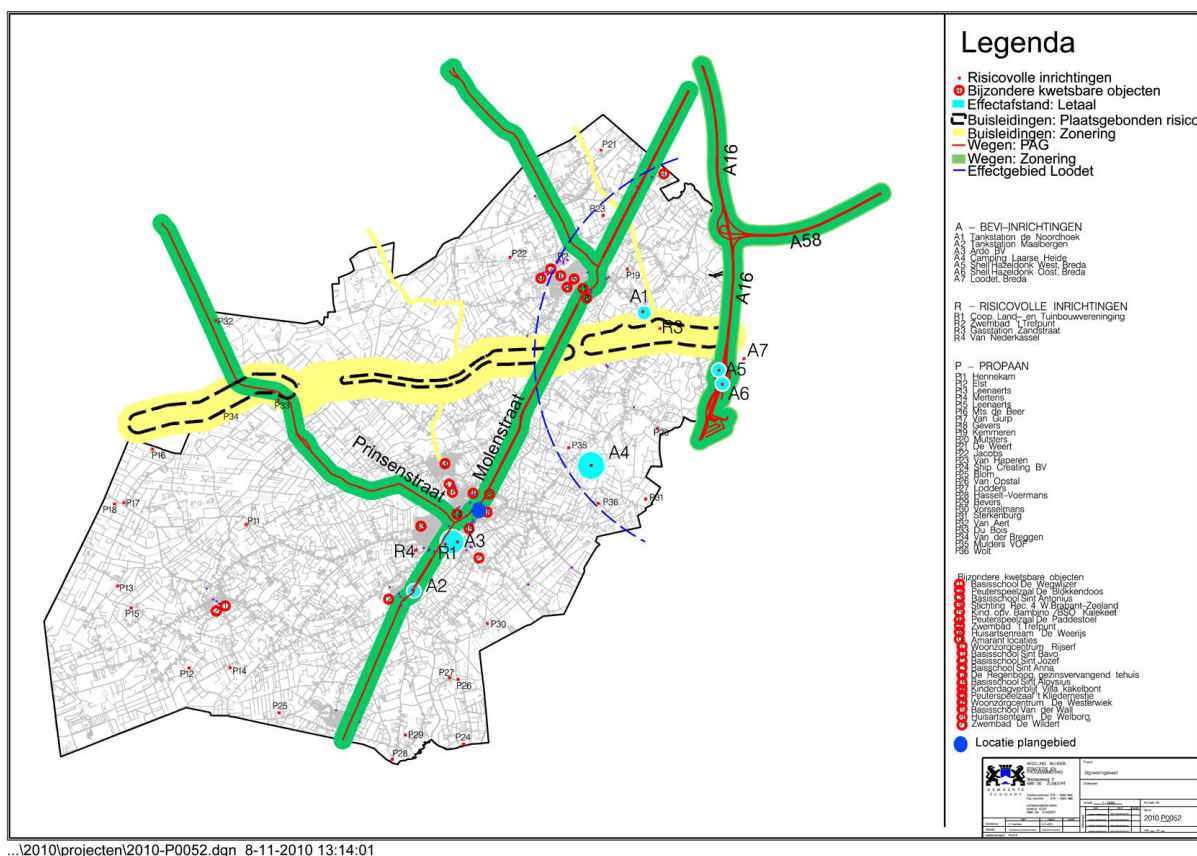
De winkels en horeca in de omgeving van het plangebied kennen een richtafstand van 10 meter, maar die afstand kan met één afstandsstap worden verlaagd als er sprake is van een omgevingstype ‘gemengd gebied’. Aangezien het hier een gebied betreft met diverse functies direct naast wonen kan het worden aangemerkt als gemengd en kan een kleinere richtafstand worden gerechtvaardigd. De richtafstand wordt daarmee 0 meter.

Op grond van bovenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat er, voor wat betreft omliggende bedrijven, voor de supermarkt en bovengelegen appartementen geen sprake is van hinder in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar.

Voor de supermarkt geldt ten opzichte van de omgeving een richtafstand voor geur en stof van 0 meter en voor geluid en gevaar 10 meter. Omdat er sprake is van een gemengd gebied mag een reductie worden toegepast. Hierdoor wordt ook deze richtafstand 0 meter. Dit betekent dat geen van de vier aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand hebben die een overlapping heeft met de omgeving. Vanuit het oogpunt van milieuhinder zijn er derhalve geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling ten opzichte van de bestaande omgeving. Vanuit het aspect hinder zijn geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

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.

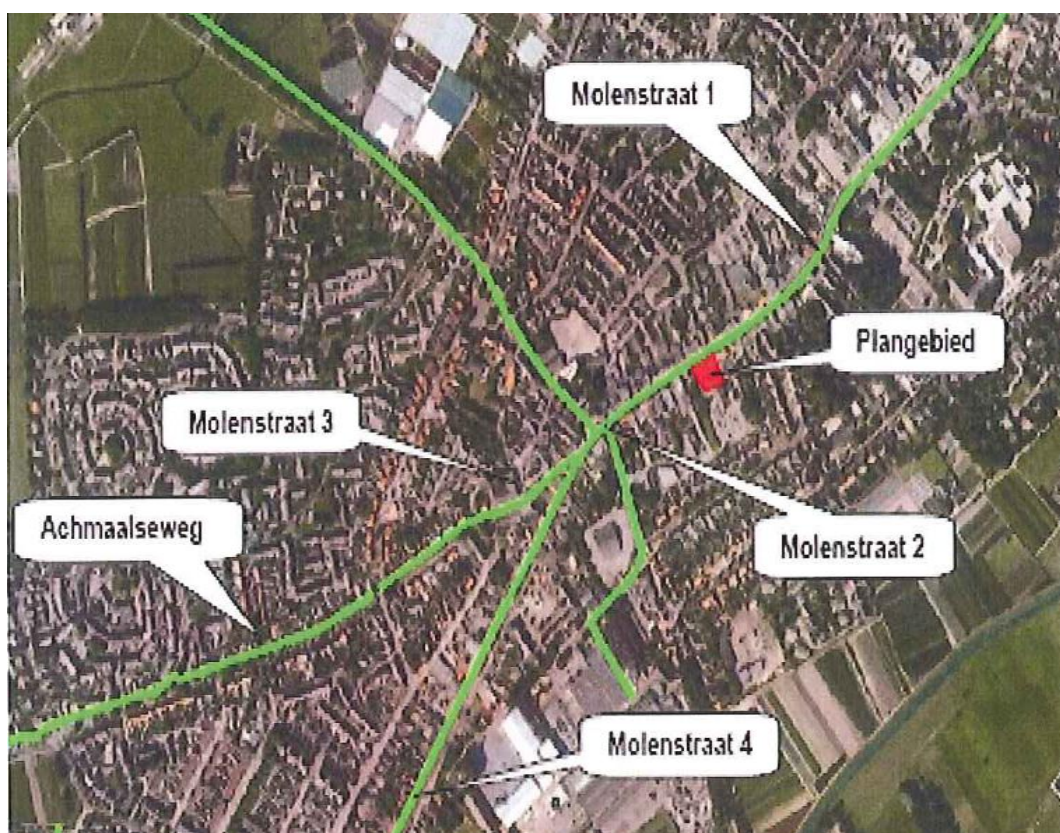


Figuur 10 Signaleringskaart externe veiligheid

Bron: gemeente Zundert

Op de Signaleringskaart externe veiligheid valt de planlocatie binnen het invloedsgebied van de Molenstraat. Nieuwe ontwikkelingen binnen die invloedsgebied dienen nader te worden beschouwd en getoetst aan de Beleidsvisie externe veiligheid. In deze beleidsvisie worden woningen en complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk b.v.o. > 1000 m² bedraagt aangemerkt als kwetsbare objecten. Dit laatst is bij onderhavige ontwikkeling niet het geval zodat de winkels worden aangemerkt als een beperkt kwetsbaar object.

Wematech Milieu Adviseurs B.V. heeft daarom een onderzoek uitgevoerd met betrekking tot externe veiligheid. Uit de analyse van de 'Risicokaart Prof' is gebleken dat in de omgeving geen hogedruk aardgasleidingen of Bevi-inrichtingen aanwezig zijn waarvan het invloedsgebied overlapt met het plangebied. Wel is een toetsing nodig van het risico veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen over de Molenstraat.



Figuur 11 Ligging plangebied en wegen met transport van gevaarlijke stoffen

Bron: Memo externe veiligheid Wematech

De transportintensiteit op deze weg door de bebouwde kom veroorzaakt een plaatsgebonden risico kleiner dan de grenswaarde van $1.0 \times 10^{-6}/\text{jr}$. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor realisatie van het bouwplan.

Naast harde normen die een basisveiligheid moeten garanderen, is er ook nog een maatschappelijke, politieke afweging of het blootstellen van grote groepen mensen aan een potentiële ramp wel verantwoord is. Deze afweging van blootstelling van grote groepen mensen aan risico's noemen we ook wel het groepsrisico. Hiervoor geldt geen normstelling maar een oriëntatiewaarde en de gemeente moet zelf bepalen wat zij acceptabel vindt.

In de toekomstige situatie wordt de supermarkt uitgebreid en worden een extra appartement en een commerciële ruimte gerealiseerd. In huidige situatie zijn overdag gemiddeld in totaal 52 personen en 's nachts in totaal gemiddeld 2 personen aanwezig. In de nieuwe situatie is dit 75 respectievelijk 4. In deze aantallen zijn personeelsleden, consumenten en bewoners meegenomen. De voorgenomen uitbreiding leidt dan ook tot een toename van het groepsrisico. Het bevoegd gezag dient deze toename te verantwoorden. Voor het groepsrisico geeft het Bevi een richtwaarde en een verantwoordingsplicht. In artikel 13 is aangegeven dat bij (ruimtelijke) besluiten een verantwoordingsplicht geldt, waarbij moet worden aangegeven waarom het groepsrisico van dat besluit acceptabel is en wat de regionale brandweer ervan vindt. Verder is er een oriëntatiewaarde waarmee het werkelijke groepsrisico moet worden vergeleken.

Het groepsrisico ligt meer dan een factor tien onder de oriëntatiewaarde, hetgeen aangeeft dat het groepsrisico zich nog steeds op een acceptabel niveau bevindt. Het groepsrisico wordt bepaald door het transport dat plaatsvindt over de Molenstraat. Daarom is het van belang dat wanneer zich daarmee een incident voordoet voor de aanwezige personen in de winkels en appartementen nooduitgangen en vluchtroutes bestaan die van de bron af gericht zijn.

De nooduitgangen voor de winkels en woningen bevinden derhalve zich niet aan de Molenstraat maar aan de achterkant en zijkant van het gebouw. Bij een incident zullen dus vluchstromen ontstaan vanaf de zijkanten en achterkant van het gebouw in de richting van het parkeerterrein en de Achtertuin en De Tuintjes (bronaafwaarts dus).

De maatschappelijke aanvaarding van risico's is niet voor iedereen gelijk. Er zijn bevolkingsgroepen die extra bescherming nodig hebben, zoals ouderen en gehandicapten. Het huisvesten van deze groepen personen binnen een invloedsgebied van een risicobron brengt een maatschappelijk risico met zich mee. Omdat de appartementen enkel per trap bereikbaar zijn, er is geen lift, zijn de appartementen niet geschikt voor gehandicapten en of mensen die slecht ter been zijn. De appartementen worden daarom bewoond door zelfredzame bewoners/ personen waarvoor geen speciale voorzorgsmaatregelen getroffen hoeven te worden. Voor de appartementen geldt verder dat zij hun toegang aan de achterzijde hebben. Bij het ontstaan van een incident zullen de bewoners dus ook via de achterzijde (bronaafwaarts) wegvluchten.

Advies Brandweer Midden- en West-Brabant

De brandweer Midden- en West-Brabant heeft op 10 februari 2011 geadviseerd over het plan. Zij hebben onder andere aangegeven dat het object vanuit twee onafhankelijke aanrijdroutes te benaderen moet zijn. Door de ligging van het object aan de Molenstraat zijn de commerciële ruimte en de bovenliggende woningen vanuit twee onafhankelijke aanrijdroutes te benaderen.

De Aldi wordt via de achterzijde benaderd. Eén aanrijdroute loopt via de Achtertuin. De Aldi is tevens via de Tuintjes bereikbaar, hiervoor zijn echter enkele aanpassingen nodig. De aanrijdroute via de Tuintjes is op dit moment afgesloten met één neerklapbaar paaltje en twee vaste paaltjes. De twee vaste paaltjes worden vervangen door twee neerklapbare paaltjes. Alle neerklapbare paaltjes zijn c.q. worden voorzien van de zogenaamde 'driekant sleutel', die in het bezit is van de brandweer.

De vrije doorrijdhoogte van 4,20 meter wordt in de huidige situatie niet gehaald omdat een particuliere boom de doorrijdhoogte belemmert. De eigenaar heeft aangegeven de boom in juli-augustus te snoeien tot de gewenste hoogte. De rijbreedte is op zijn smalst 3,60 meter en voldoet derhalve aan de richtlijn dat deze minimaal 3,50 meter dient te zijn. Het wegprofiel voldoet aan de inrichtingseis dat de buitenbochtstraal 10 meter moet zijn en de binnenbochtstraal 5,50 meter. Bovendien is het wegprofiel verhard en geschikt voor een asbelasting 100 kN.

Ook heeft de brandweer aangegeven dat op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang een ondergrondse brandkraan aanwezig moet zijn (primaire bluswatervoorziening). 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. Aan de zijde van de Molenstraat is voorzien in een primaire bluswatervoorziening. Aan de Achtertuin is geen primaire bluswatervoorziening aanwezig. Deze wordt door de initiatiefnemer aangebracht. Er zijn geen nadere maatregelen voor een secundaire bluswatervoorziening noodzakelijk

6.6 Waterhuishouding

Uitgangspunt van het overheidsbeleid is dat in het kader van een ruimtelijke orderingsprocedure 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 orderingsprocedure 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 2.000m², of voor locaties waar het verhard oppervlak met niet meer dan 2.000m² toeneemt geen infiltratie danwel retentie toegepast hoeft te worden. De uitbreiding is kleiner dan 2.000m² derhalve behoeft geen infiltratie danwel retentie toegepast te worden.

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.

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 uitbreiding van de Aldi kunnen belemmeren.

6.8 Groenstructuur en ecologische waarden

Door BTL is in mei 2010 een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Het plangebied is onderzocht op de aanwezigheid van beschermde soorten van zowel dieren als planten in het kader van de Flora- en faunawet. Hierbij is met name gelet op het voorkomen van nesten van beschermde vogelsoorten en verblijfplaatsen van vleermuizen in de aanwezige bebouwing en bomen.

In het plangebied zijn geen soorten aanwezig of te verwachten, die in de Flora- en faunawet zijn aangemerkt als overige en streng beschermde inheemse soort en door de ingreep mogelijk schade ondervinden. Aanvullend onderzoek en eventueel een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet is dan ook niet nodig.

In de te rooien bomen in de particuliere tuin komen geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen voor. Mogelijk wordt wel gevoerageerd om/boven de bomen. Na verwijdering van de bomen blijft voldoende alternatief foerageergebied (in de vorm van bomen/beplanting aan de west- en oostzijde) in de omgeving over. Door de werkzaamheden overdag uit te voeren kan worden voorkomen dat mogelijk foeragerende/migrerende vleermuizen worden verstoord. In de aanwezige bebouwing bevinden zich naar verwachting geen vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen. Vanwege de drukte aan de zuidzijde en slechte isolatie van de schuur, zijn vleermuizen eerder in de meer geschikte bebouwing in de directe omgeving te verwachten.

Ook zijn in de te rooien bomen geen vogelnesten aangetroffen. In de aanwezige heesters bevinden zich mogelijk wel vogelnesten van bijvoorbeeld de merel. Aangezien de werkzaamheden in het najaar en dus ver buiten het broedseizoen (ongeveer 15 maart- 15 juli) gepland zijn, wordt de kans zeer klein geacht dat tijdens de werkzaamheden in gebruik zijnde nesten zullen worden aangetroffen.

Mocht dit toch het geval zijn, dan geldt een rustzone waarbinnen geen werkzaamheden mogen worden uitgevoerd totdat de vogels hun nest vanzelf weer hebben verlaten, dat wil zeggen nadat het broedsel is afgerond of de jongen zijn grootgebracht.

Mogelijk ondervinden kleine zoogdieren als muizen en egels tijdelijke verstoring van de werkzaamheden of worden onbedoeld individuen gedood. Het betreft algemeen beschermde soorten waarvoor geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft te worden aangevraagd. De zorgplicht is wel van toepassing, schade aan deze soorten moet zo veel mogelijk worden voorkomen.

Biodiversiteit

Om een bijdrage te leveren aan het vergroten van biodiversiteit (aantal dier- en plantensoorten) is het aanbevelingswaardig nestkasten voor de huismus op te hangen aan de 'rustige' muren (bijvoorbeeld aan de zijmuren) van het pand waarin Aldi zich bevindt. Deze aanbeveling zal worden uitgevoerd.

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).

Door Wematech Milieu Adviseurs is in juli 2010 een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van de uitbreiding van de Aldi een verkeerstoename verwacht wordt van 488 motorvoertuigen en 1 vrachtwagen per werkdag. De emissiefactor van een zware vrachtwagen is voor PM10 circa 5 maal zo groot als die van een personenauto en voor NO2 20 maal zo groot als die van een personenauto. De emissie naar de lucht van 1 vrachtwagen komt overeen met die van maximaal 20 personenauto's per dag (40 bewegingen). De verkeersintensiteit als gevolg van de uitbreiding van de Aldi bedraagt maximaal 528 motorvoertuigbewegingen (488 + 40) oftewel 264 motorvoertuigen per werkdag.

De "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wijst een aantal categorieën van gevallen aan die in elk geval als "niet in betekenende mate" worden aangemerkt in de zin van artikel 5.16, vierde lid, van de Wet milieubeheer. Hiermee wordt voorkomen dat voor bepaalde projecten waarvan op voorhand gesteld kan worden dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit een uitgebreide toetsing aan de grenswaarden plaats dient te vinden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg, die netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvatten, aangewezen als "niet in betekenende mate" bijdragend aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarbij is door het ministerie van VROM, zo blijkt uit het rapport 'Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten' van december 2006, uitgegaan van gemiddeld 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag. Een toename van de verkeersintensiteit met 3.900 voertuigbewegingen per weekdag (1500 woningen x 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag) draagt dus niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In onderhavige situatie bedraagt de verkeersintensiteit in verband met de uitbreiding van de Aldi maximaal 528 motorvoertuigbewegingen per etmaal, dat minder is dan de eerder genoemde verkeersintensiteit van 3900 voertuigbewegingen per weekdag bij een project van 1500 woningen. Uit voorgaande kan geconcludeerd worden dat de uitbreiding van het winkel-pand en de toevoeging van één appartement niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden ingevolge de Wet milieubeheer is derhalve niet noodzakelijk.

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 wijzigingsplan 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 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.

8.2 Inspraak

De gemeenteraad van Zundert heeft aansluitend bij de gemeentelijke inspraakverordening besloten dat het voorontwerpbestemmingsplan 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 voorontwerpbestemmingsplan.

8.3 Resultaten inspraak

Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

8.4 Vooroverleg

In het Besluit ruimtelijke ordening 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.

8.5 Resultaten vooroverleg

Er zijn schriftelijke reacties gegeven door de provincie Noord-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta en de brandweer Midden- en West-Brabant. De reacties zijn als bijlagen aan dit bestemmingsplan toegevoegd. In het inspraakverslag worden de reacties behandeld. Dit verslag is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

8.6 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.

8.7 Resultaten ter inzage legging

Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bleek wel dat het plan aanpassingen behoeft. Dit ter verbetering van het plan en naar aanleiding van voortschrijdend inzicht.

Kort samengevat houden de doorgevoerde aanpassingen het volgende in:

1. In de regels is onder artikel 3.2.1 lid f toegevoegd met de tekst: 'ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'balkon' is uitsluitend een balkon toegestaan';
2. Op de verbeelding is bij de bestemming 'Centrum' op een vlak de specifieke bouwaanduiding 'balkon' met een maatvoeringsaanduiding opgenomen. Het bouwvlak is ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'balkon' verkleind.

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Uitbreiding Aldi Molenstraat 47-53 Zundert"

Algemene gegevens

Reg.nr. raadsvoorstel	2012/12159	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. 14-08-2012;

gehoord het advies van de commissie Grondgebied d.d. 11-09-2012;

gelet op de betreffende bepalingen in de Gemeentewet en de Wro;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan "Uitbreiding Aldi Molenstraat 47-53 Zundert", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0879.BPuitbreidingaldi-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, peildatum augustus 2012, langs elektronische weg vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen;
2. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Uitbreiding Aldi Molenstraat 47-53 Zundert" geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
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 27-09-2012

De raad voornoemd.

De griffier,

B.A.M. Rijsbergen

De voorzitter,

L.C. Poppe-de Looff

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Uitbreiding Aldi Molenstraat 47-53 Zundert"

Algemene gegevens

Programma/ Paragraaf	3. Ontwikkeling openbare ruimte	Begrotingswijziging	Nee
Product	Ruimtelijke ontwikkeling	Portefeuillehouder	Weth. J. de Beer

Aan de raad,

Samenvatting

Anta B.V. heeft een principeverzoek ingediend voor de verbouw van de bestaande panden c.q. winkels aan de Molenstraat 47-53, een uitbreiding van de Aldi aan de achterzijde, het toevoegen van dagwinkels langs de passage, en het splitsen en verbouwen van het bestaande appartement boven de bloemwinkel aan Molenstraat 47.

Teneinde de ontwikkeling daadwerkelijk te kunnen realiseren is op kosten van Anta B.V. een bestemmingsplan opgesteld dat na ambtelijke beoordeling in vooroverleg en inspraak is gebracht. De formele bestemmingsplan procedure is gestart met het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Inleiding

Aanleiding

Anta B.V. (hierna: de initiatiefnemer) heeft een principeverzoek ingediend voor de verbouw van de bestaande panden c.q. winkels aan de Molenstraat 47-53, een uitbreiding van de Aldi aan de achterzijde, het toevoegen van dagwinkels langs de passage, en het splitsen en verbouwen van het bestaande appartement boven de bloemwinkel aan Molenstraat 47.

Het vigerende bestemmingsplan "Bebouwde kom Zundert/Wernhout" uit 1997 staat de ruimtelijke ontwikkeling niet rechtstreeks toe. Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is gekozen voor een bestemmingsplan procedure ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). Het onderhavige bestemmingsplan "Uitbreiding Aldi Molenstraat 47-53 Zundert" is opgesteld om bovengenoemde ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren.

Op 7 februari 2012 heeft het college het voorontwerp van het onderhavige bestemmingsplan besproken. Het college heeft met het voorontwerp ingestemd en besloten dit voorontwerp op de wettelijk voorgeschreven wijze in procedure te brengen. Vanaf 16 februari 2012 heeft het voorontwerp gedurende een periode van zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn geen reacties ingediend.

Voorstel aan de raad

Datum Raadsvergadering: 27-09-2012

Registratienummer: 2012/12159

Agendapunt: 9

Op 29 mei 2012 is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Door het aangaan van een anterieure overeenkomst is het verplichte kostenverhaal (op basis van artikel 6.12, lid 2, sub a Wro) van met name de voor de ontwikkeling benodigde civiele werkzaamheden 'anderszins' verzekerd.

Gelijktijdig met het aangaan van de anterieure overeenkomst heeft het college op 29 mei 2012 ingestemd met (het in procedure brengen van) het ontwerpbestemmings plan "Uitbreiding Aldi Molenstraat 47-53 Zundert". Op grond van artikel 3.8 Wro heeft het ontwerpbestemmingsplan vervolgens vanaf 7 juni 2012 gedurende zes weken (tot en met 18 juli 2012) ter inzage gelegen. Het plan is tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Er is kennis gegeven van de terinzagelegging door publicatie in de Zundertse Bode, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende genoemde termijn van zes weken kon een ieder omtrent het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze, naar keuze schriftelijk of mondeling, naar voren brengen bij uw raad. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Het ontwerp bestemmingsplan behoeft wel ambtshalve te worden aangepast. Deze aanpassingen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Doelstelling

Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling valt binnen programma 3 'Ontwikkeling openbare ruimte', product 'Ruimtelijke ontwikkeling'. Doelstellingen hierbij zijn o.a. "het verbeteren van de woonomgeving van de centrumbewoners en het minimaal in stand houden van het huidige voorzieningenniveau in het centrum van Zundert (project Centrumplan)" en "het komen tot een goede ruimtelijke indeling van het gemeentelijk grondgebied binnen de bebouwde kom". Onderhavige ontwikkeling draagt direct bij aan het realiseren van de eerder genoemde doelstellingen uit de Programmabegroting 2011-2014.

Verantwoordelijkheid raad

Het (on-)gewijzigd vaststellen van een bestemmingsplan, of het besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen, is op basis van artikel 3.1 Wro een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Onderbouwing

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve aanpassingen

Ter verbetering van het plan en naar aanleiding van voortschrijdend inzicht worden de volgende ambtelijke wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan voorgesteld:

- In de regels is onder artikel 3.2.1 lid f toegevoegd met de tekst: 'ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'balkon' is uitsluitend een balkon toegestaan' toegevoegd.
- Op de verbeelding is bij de bestemming 'Centrum' op een vlak de specifieke bouwaanduiding 'balkon' met een maatvoeringsaanduiding opgenomen. Het bouwvlak is ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'balkon' verkleind.

Exploitatieplan

Omdat het verhaal van kosten 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.

Verzoek eerdere bekendmaking

Op grond van artikel 3.8 lid 6 Wro dient het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan pas zes weken na de vaststelling bekend te worden gemaakt. De reden daarvoor is dat Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant dan meer tijd hebben om te reageren op het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Als de wijzigingen echter geen betrekking hebben op provinciaal belang, heeft de provincie aangegeven dat een verzoek kan worden ingediend om te verklaren dat er geen bezwaar is tegen eerdere bekendmaking van het vaststellingsbesluit. Dit verzoek moet echter wel in het vaststellingsbesluit worden gemeld. De wijzigingen in het bestemmingsplan "Uitbreiding Aldi Molenstraat 47-53 Zundert" hebben geen betrekking op provinciaal belang. Aangezien Gedeputeerde Staten geen zienswijze hebben ingediend over het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgesteld om een dergelijk verzoek in te dienen.

Risico's

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Door het sluiten van de overeenkomst is de gemeente gevrijwaard van alle kosten die de gewenste ontwikkeling met zich mee brengt. In de overeenkomst is bovendien een planschadeverhaalsovereenkomst opgenomen waarin afspraken zijn gemaakt over de afhandeling van eventueel inkomende planschadeverzoeken als gevolg van het wijzigen van het planologisch regime. De gemeente heeft daarmee het planschaderisico neergelegd bij de initiatiefnemer.

Consequenties voor de middelen:

In de anterieure overeenkomst zijn reeds afspraken gemaakt over de financiële consequenties. Ook de kosten voor de procedure zijn in de anterieure overeenkomst opgenomen.

Voorstel

Op grond van het bovenstaande stellen wij u voor:

1. Het bestemmingsplan "Uitbreiding Aldi Molenstraat 47-53 Zundert", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0879.BPuitbreidingaldi-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, peildatum augustus 2012, langs elektronische weg vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen;
2. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Uitbreiding Aldi Molenstraat 47-53 Zundert" geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
3. Gelet op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Gedeputeerde Staten van de provincie 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.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan "Uitbreiding Aldi Molenstraat 47-53 Zundert" (2012/12296)

Zundert, 14-08-2012

burgemeester en wethouders van Zundert,

de secretaris,

de burgemeester,

ing. F.J.J. Priem

L.C. Poppe-de Looff

Reg nr:

Behandelaar:

2012/6133

projecten

Ingekomen: 16 APR. 2012

Glass code: -1731-21
CG

Aantekening:

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

Water *kleurt* het leven



Uw brief van : 14 februari 2012

Uw kenmerk :

Ons kenmerk : *12UT004749*

Barcode :

Behandeld door : de heer G. Hendrickx

Doorkiesnummer : 076 564 15 42

Datum : 13 april 2012

Verzenddatum :

13 APR. 2012

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Molenstraat 47-53 te Zundert

Geachte heer Van Oosterhout,

Op 14 februari 2012 heeft u voorontwerp bestemmingsplan Molenstraat 47-53 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 voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

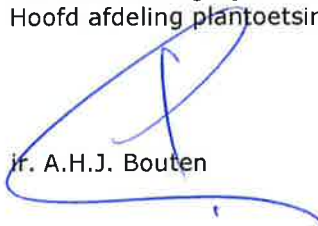
Toelichting

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

jr. A.H.J. Bouten



Gemeente Zundert

Reg nr: 2012/3284
Behandelaar: Projecten

Ingekomen: 29 FEB. 2012

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

Class code: -1731.21
CC :

Aantekening: 2012/1699

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
Postbank 1070176

VERZONDEN 28 FEB. 2012

Onderwerp

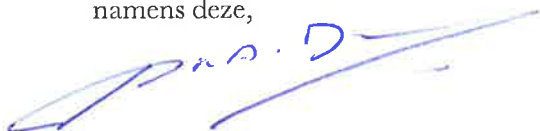
Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Molenstraat 47-53
Zundert'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd
op het voorontwerp bestemmingsplan 'Molenstraat 47-53 Zundert'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt
tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid
relevant zijn. Uw voorontwerpplan 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

Datum

28 februari 2012

Ons kenmerk

C2066098/2899449

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. v.d. Broek

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 27 83

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

gvdbroek@brabant.nl

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



BalieIPB Zundert - Doorgest.: Reactie vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Molenstraat 47-53 te Zundert

Van: Twan van Oosterhout
Aan: BalieIPB Zundert
Datum: Di, mrt 6, 2012 8:41
Onderwerp: Doorgest.: Reactie vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Molenstraat 47-53 te Zundert
Bijlagen: Advies Molenstraat 53a Zundert 10-02-2011.docx

Beste IPB,

Onderstaande mail is een reactie van de Brandweer op het voorontwerpbestemmingsplan "Molenstraat 47-53 Zundert".

Willen jullie deze reactie voor mij inboeken.

Met vriendelijke groet,

Twan van Oosterhout
 Beleidsmedewerker RO
 Gemeente Zundert

Bredaseweg 2, 4881 DE Zundert
 Postbus 10.001, 4880 GA Zundert
 t. 076 - 596 98 44
 e. t.voosterhout@zundert.nl

Gemeente Zundert

Reg nr:

Behandelaar:

2012/3585 3585
 Projecten

Ingekomen: - 6 MAART 2012

Class code:
 CC

- 1-731-21

Aantekening:

210 oek: 2012/2602
 2011/20592

>>> "Castelij, Gert" <gert.castelij@brandweermwb.nl> 03/06/12 7:33 >>>
 Geachte heer Van Oosterhout,

Op dinsdag 14 februari j.l. zijn wij in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan Molenstraat 47-53 te Zundert.

Op 10 februari 2011 hebben wij schriftelijk advies (kenmerk 201100554) uitgebracht in het kader van het vooroverleg aangaande dit principeverzoek.

Uit de meegestuurde stukken blijkt dat het brandweeraadvies van 10 februari 2011 niet is verwerkt in deze documenten. Gezien de inhoud van het brandweeraadvies verzoeken wij u vriendelijk, doch dringend, dit advies in de overwegingen van het ruimtelijke besluit mee te nemen en te borgen dat de noodzakelijk maatregelen worden gerealiseerd. Het brandweeraadvies van 10 februari 2011 hebben wij als bijlage nogmaals toegevoegd.

Hopende u voldoende te hebben geïnformeerd.

Groeten,

Gert Castelij | Adviseur Risicobeheersing | Brandweer Midden- en West-Brabant | Cluster Etten-Leur, Rucpen, Zundert | Afdeling Risicobeheersing
 | Bezoekadres: Wipakker 8, 4872 XH Etten-Leur | Postbus 3208 5003 DE Tilburg | (076) 5024093 | gert.castelij@brandweermwb.nl

Brandweer Midden- en West-Brabant maakt onderdeel uit van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

BRANDWEER



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

Postbus 3208
5003 DE Tilburg

Datum	10 februari 2011	Behandeld door	G. Castelijns
Onze referentie	201100554	Telefoon	076-5024093
Uw referentie		E-mail	gert.castelijns@brandweermwb.nl
Uw brief van	2 februari 2011	Onderwerp	Principeverzoek locatie Molenstraat 52a te Zundert.

Geachte heer Hoogmoed,

Bij de gemeente Zundert is een principeverzoek ingediend ten behoeve van de locatie Molenstraat 53a te Zundert. Hierbij ontvangt u het brandweeradvis. Dit advies is gebaseerd op:

- Situatietekening Dhondt; d.d. 20-12-2010 met kenmerk A/08.009.00;
- Voorlopig ontwerp Dhondt; d.d. 20-12-2010 met kenmerk A/08.009.00.

Externe veiligheid:

In de ruimtelijke onderbouwing dient een paragraaf externe veiligheid te worden opgenomen. Op basis van de provinciale risicokaart zal moeten worden ingegaan op de eventuele aanwezigheid van risicobronnen. Dit geldt niet alleen voor opslag maar ook voor het transport van gevaarlijke stoffen. Aandachtspunten hierbij zijn in de nabijheid de Ardo B.V., zwembad De Wildert en het vervoer van gevaarlijke stoffen door de Molenstraat (rekening houdend met de toekomstige randweg Zundert).

Bereikbaarheid:

De commerciële ruimten en de bovenliggende woningen zijn bereikbaar via de Molenstraat. De Molenstraat is 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.

De Aldi dient te worden benaderd via de Achtertuin. Dit is noodzakelijk omdat de bereikbaarheid via de Molenstraat in combinatie met de inzetdiepte niet voldoet. De Achtertuin is een doodlopende weg. Hiermee voldoet de Achtertuin niet aan de twee onafhankelijke aanrijdroutes. Het is noodzakelijk om ervoor te zorgen dat de bereikbaarheid blijvend is gegarandeerd. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden. Doodlopende wegen zijn toegestaan indien de profielbreedte aan bepaalde voorwaarden voldoet. Verder kan in overweging worden genomen om aan het einde van de Achtertuin een aansluiting te realiseren op de Tuintjes.

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.

Aan de zijde van de Molenstraat is voorzien in de primaire bluswatervoorziening. Nadere maatregelen zijn niet noodzakelijk. Aan de Achtertuin is geen primaire bluswatervoorziening aanwezig. Het is noodzakelijk om te voorzien in een primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter van de toegang van het object.



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 dit moment is een plan in voorbereiding die gaat voorzien in de secundaire bluswatervoorziening. Bij de realisatie van dit plan vallen de objecten (uitbreiding Aldi) binnen deze voorzieningen en zijn nadere maatregelen voor de secundaire bluswatervoorziening niet noodzakelijk.

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 8 minuten ter plaatse moet kunnen zijn. Conclusie is dat de locatie binnen het gestelde bereikbaar is.

Inzetdiepte bouwwerk:

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. Bij de aanvraag om bouwvergunning toetsen wij op bovenstaande criteria.

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.

Inspraakverslag

n.a.v. de ingekomen reacties op het voorontwerpbestemmingsplan
"Molenstraat 47-53 Zundert"

Zundert, d.d. 29 mei 2012

INHOUD:

1. Procedure
2. Schriftelijke reacties
3. Inhoud reacties en beantwoording
4. Conclusie
5. Ambtshalve aanpassingen
6. Bijlage(n)

1. Procedure

Ingevolge artikel 5 van de inspraakverordening van de gemeente Zundert, vastgesteld door de raad op 5 februari 2004, stellen burgemeester en wethouders ter afronding van een inspraakprocedure, een weergave van de meningen die tijdens de inspraak mondeling of schriftelijk naar voren zijn gebracht op alsmede een reactie op voornoemde meningen.

1.1 Onderwerp

In de vergadering van 7 februari 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zundert ingestemd met het in procedure brengen van het voorontwerpbestemmingsplan "Molenstraat 47-53 Zundert".

Met een publicatie in weekblad "De Zundertse Bode" van 15 februari 2012 is -ter voldoening aan het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening- kennis gegeven van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan "Molenstraat 47-53 Zundert". In aansluiting op de publicatie heeft het voorontwerp tezamen met de daarbij behorende stukken gedurende een periode van zes weken (vanaf 16 februari 2012 t/m 28 maart 2012) ter inzage gelegen bij de gemeente, afdeling Strategie en Programmering (Bredaseweg 2 te Zundert). Het voorontwerp was daarnaast ook digitaal te raadplegen via de gemeentelijke website: www.zundert.nl en de landelijke voorziening: www.ruimtelijkeplannen.nl. De kennisgeving met de bijbehorende stukken is langs elektronische weg verzonden aan de wettelijke overlegpartners. Gedurende de periode van terinzagelegging heeft een ieder zowel een mondelinge als een schriftelijke inspraakreactie kunnen richten aan het college van burgemeester en wethouders.

1.2 Informatiebijeenkomst

Voor onderhavig project is gekozen om geen informatieavond te houden en alleen het voorontwerpplan ter inzage te leggen.

2. Schriftelijke reacties

De inspraakmogelijkheid heeft tot drie schriftelijke reacties geleid afkomstig van de aangeschreven overlegpartners. Twee ingediende reacties zijn binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en derhalve ontvankelijk. De derde reactie is buiten de gestelde termijn ingediend, maar aangezien het een reactie is van een overlegpartner derhalve toch meegenomen. De reacties worden in hoofdstuk 3 eerst kort samengevat en daarna (puntsgewijs) van antwoord voorzien. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de reacties aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan plaatsvindt. Hierbij wordt benadrukt dat elke reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

Ingekomen reacties

1. Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520, 4801 DZ Breda per brief van 13 april 2012, 2012/6133
2. Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Brabantlaan 1, Postbus 90151 5200 MC s-Hertogenbosch per brief van 28 februari 2012, 2012/1699
3. Brandweer Midden en West-Brabant, Cluster Etten-Leur, Rucphen, Zundert, Wipakker 8, 4872 XH Etten-Leur Per mail van 6 maart 2012, 2012/3589

3. Inhoud reactie en beantwoording

Beoordeling ingebrachte reacties

Reactie 1. Waterschap Brabantse Delta

Het Waterschap geeft aan dat de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Derhalve geven zij een positief wateradvies.

Beantwoording

Deze reactie behoeft geen inhoudelijke beantwoording en wordt voor kennisgeving aangenomen.

Reactie 2. Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

De reactie bevat de volgende gronden:

- 2.1 De provincie deelt mee dat het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording

Deze reactie behoeft geen inhoudelijke beantwoording en wordt voor kennisgeving aangenomen.

Reactie 3. Brandweer Midden en West-Brabant, Cluster Etten-Leur, Rucphen, Zundert

De reactie bevat de volgende gronden:

- 3.1 Op 10 februari 2011 heeft de brandweer een schriftelijk advies (met kenmerk 201100554) op de onderstaande aspecten gegeven:
1. Externe veiligheid: in de ruimtelijke onderbouwing dient een paragraaf externe veiligheid te worden opgenomen, waarbij moet worden ingegaan op de eventuele aanwezigheid van risicobronnen.
 2. Bereikbaarheid: een object moet vanuit twee onafhankelijke aanrijdroutes te benaderen zijn. De Aldi wordt benaderd via de Achtertuin. De Achtertuin is een doodlopende weg, derhalve voldoet de Achtertuin niet aan twee onafhankelijke aanrijdroutes. Het is noodzakelijk om ervoor te zorgen dat de bereikbaarheid blijvend is gegarandeerd. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden. Doodlopende wegen zijn toegestaan indien de profielbreedte aan bepaalde voorwaarden voldoet. Verder kan in overweging worden genomen om aan het einde van de Achtertuin een aansluiting te realiseren op de Tuintjes.
 3. 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 een primaire bluswatervoorziening genoemd. 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.
 4. 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 plaatse is. De opkomsttijd is geregeld in het Besluit Veiligheidsregio's en dit besluit bepaald dat de brandweer binnen 8 minuten ter plaatse moet zijn in geval van een woningbrand.
 5. Inzetdiepte bouwwerk: 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 te treffen ten behoeve van de inzetdiepte.

Beantwoording

Ad 1. Zowel in het voorontwerp- als in het ontwerpbestemmingsplan is een paragraaf Externe veiligheid opgenomen, waarin o.a. wordt ingegaan op de aanwezigheid van risicobronnen en de wettelijke verantwoordingsplicht.

Ad 2. Door de ligging van het object aan de Molenstraat zijn de commerciële ruimte en de bovenliggende woningen vanuit twee onafhankelijke aanrijdroutes te benaderen.

De brandweer is in het advies van 10 februari 2011 uitgegaan van het feit dat de Aldi niet via de Tuintjes te bereiken is. Dit is echter niet geheel juist. Deze mogelijkheid is wel aanwezig, alleen dienen enkele aanpassingen te worden gedaan.

De aanrijdroute via de Tuintjes is op dit moment afgesloten met één neerklapbare paaltje en twee vaste paaltjes. De twee vaste paaltjes worden vervangen door twee neerklapbare paaltjes. Alle drie de neerklapbare paaltjes zijn c.q. worden voorzien van de zogenaamde 'driekant sleutel', die in het bezit is van de brandweer.

De vrije doorrijdhoogte van 4,20 meter wordt in de huidige hoedanigheid niet gehaald. Door het team Handhaving is contact opgenomen met de eigenaar van de boom. De eigenaar heeft aangegeven de boom in juli-augustus te snoeien tot de gewenste hoogte.

De rijbreedte is op zijn smalst 3,60 meter en voldoet derhalve aan de richtlijn dat deze minimaal 3,50 meter dient te zijn.

Het wegprofiel voldoet aan de inrichtingseis dat de buitenbochtstraal 10 meter moet zijn en de binnenbochtstraal 5,50 meter. Bovendien is het wegprofiel verhard en geschikt voor een asbelasting 100 kN.

Door de bovenste aanpassingen uit te voeren is de Aldi vanuit twee onafhankelijke aanrijdroutes te benaderen. Via de Achtertuin en via de Tuintjes.

Bijlage 1 geeft de bovenstaande maatvoeringen en de plaats van de neerklapbare paaltjes aan.

Ad 3. Aan de zijde van de Molenstraat is voorzien in een primaire bluswatervoorziening. Aan de Achtertuin is geen primaire bluswatervoorziening aanwezig. Deze wordt door de initiatiefnemer aangebracht.

Er zijn geen nadere maatregelen voor een secundaire bluswatervoorziening noodzakelijk.

Ad 4. 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 8 minuten ter plaatse moet kunnen zijn. De locatie is binnen het gestelde bereikbaar.

Ad 5. De inzetdiepte wordt door de brandweer bij de omgevingsvergunning aanvraag getoetst.

4. Conclusie

De ingebrachte reacties zijn deels gegrond en deels ongegrond. De ingediende reacties geven echter geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan “Molenstraat 47-53 Zundert” aan te passen. De ingediende reacties geven derhalve ook geen aanleiding tot het staken van verdere medewerking aan het betrokken verzoek.

5. Ambtshalve aanpassingen

Het ontwerpbestemmingsplan is ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan op enkele punten aangepast. Deze punten zijn als volgt:

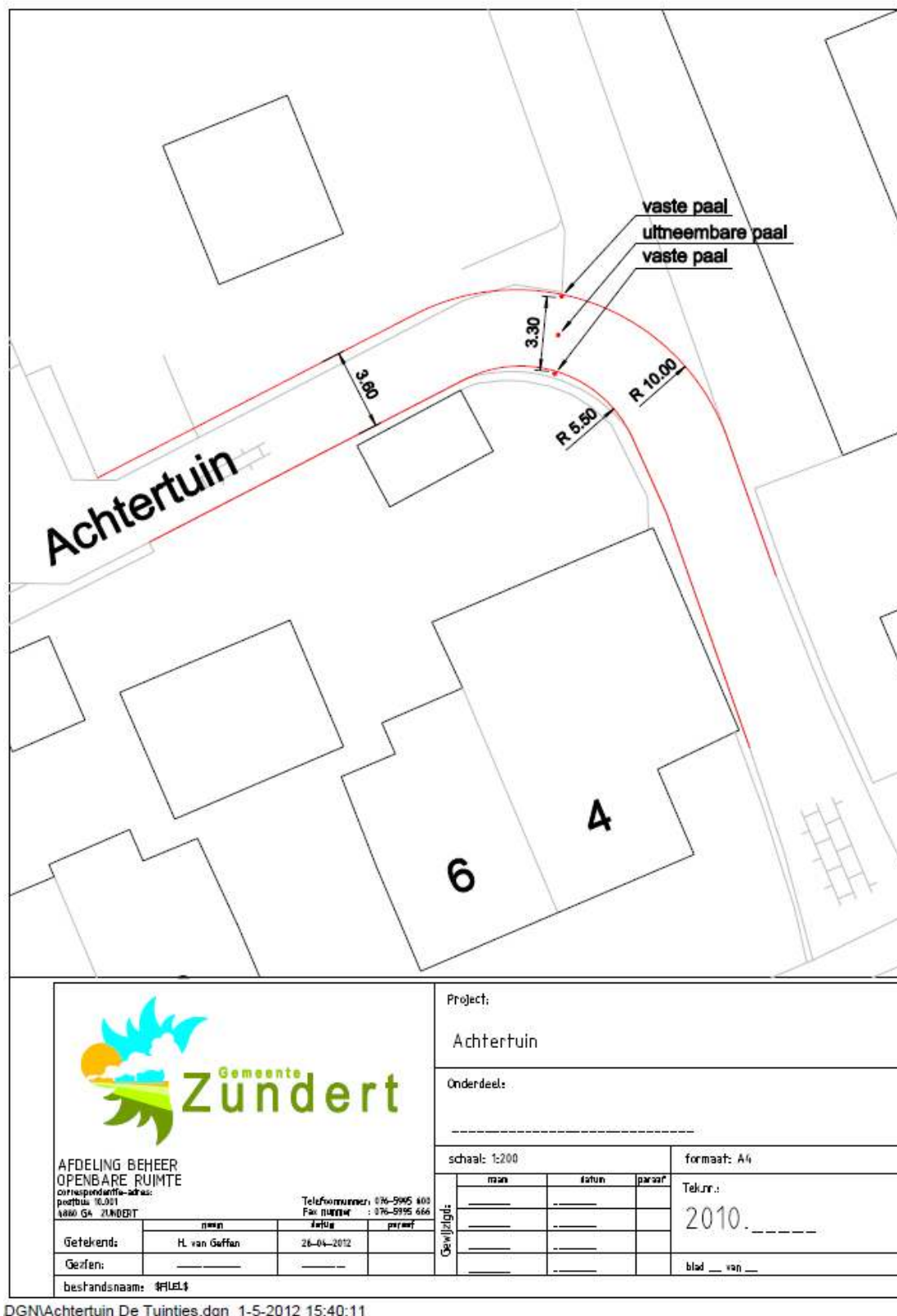
Toelichting:

1. De titel van het bestemmingsplan is verandert in “Uitbreiding Aldi Molenstraat 47-53 Zundert”.
2. In het ontwerpbestemmingsplan is aandacht geschonken aan het verplichte ‘Besluit milieueffectrapportage’.
3. Er is gekozen om de bestemming “Waarde-Archeologie 2” op de gronden van het plangebied te leggen.
4. De adviezen van de brandweer met de hierbij horende conclusies zijn in het ontwerpplan opgenomen.
5. De hoofdstukken ‘Economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid’ zijn aangepast naar aanleiding van de te sluiten anterieure overeenkomst en het ter inzage gelegde voorontwerpplan.
6. Er zijn enkele redactionele aanpassingen gedaan.

Regels:

1. In de regels is het vastgestelde beleid ten aanzien van Bed & Breakfast opgenomen.
2. De bestemming “Waarde-Archeologie 2” is binnen de regels opgenomen.
3. Er zijn enkele redactionele aanpassingen gedaan.

7. Bijlage(n)



DGNAchtertuintje De Tuintjes.dgn 1-5-2012 15:40:11

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.