

Gemeente Zundert

Bestemmingsplan Woongebieden Zundert

projectnr. 189173.00
revisie 07
september 2010

	datum	nummer besluit	resultaat
• voorontwerp			inspraak en vooroverleg
• ontwerp			ter inzage legging
• besluit gemeenteraad			gewijzigd vastgesteld
o besluit afdeling bestuursrechtspraak			besluit niet/volledig in stand gelaten

Opdrachtgever

Gemeente Zundert
Postbus 10.001
4880 GA Zundert

datum vrijgave

september 2010

beschrijving revisie 07

vastgesteld

goedkeuring

ing. R.A.E. Martens Msc

vrijgave

ing. P.F.G.M Kennes

	Inhoud	Blz.
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding & doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	3
2	De huidige situatie	5
2.1	Beschrijving plangebied	5
2.1.1	<i>Algemeen</i>	5
2.1.2	<i>Ontstaansgeschiedenis</i>	6
2.2	Ruimtelijke structuur	6
2.2.1	<i>Bebouwingsstructuur</i>	7
2.3	Functionele structuur	10
2.3.1	<i>Wonen</i>	10
2.3.2	<i>Detailhandel en horeca</i>	11
2.3.3	<i>Bedrijven en kantoren</i>	12
2.3.4	<i>Maatschappelijke voorzieningen</i>	12
2.3.5	<i>Sport en recreatie</i>	12
2.3.6	<i>Agrarisch</i>	13
2.4	Verkeer en parkeren	13
2.4.1	<i>Verkeersstructuur</i>	13
2.4.2	<i>Parkeren</i>	15
2.4.3	<i>Openbaar vervoer</i>	15
3	Beleidskader	17
3.1	Europees- en rijksbeleid	17
3.1.1	<i>Nota Ruimte</i>	17
3.1.2	<i>Nota Wonen</i>	17
3.1.3	<i>Nationaal Milieubeleidsplan 4</i>	18
3.1.4	<i>Wet op de archeologische monumentenzorg (Nota belvédère)</i>	18
3.1.5	<i>Water</i>	18
3.2	Provinciaal beleid	19
3.2.1	<i>Interim structuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in Ontwikkeling'</i>	19
3.2.2	<i>Uitwerkingsplan landelijke regio Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Rucphen en Zundert</i>	19
3.2.3	<i>Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord Brabant</i>	20
3.2.4	<i>Verordening Ruimte</i>	21
3.2.5	<i>Integrale Strategie Milieu</i>	22
3.3	Gemeentelijk beleid	23
3.3.1	<i>StructuurvisiePlus</i>	23
3.3.2	<i>Bestemmingsplannen</i>	23
3.3.3	<i>Woonvisie gemeente Zundert</i>	23
3.3.4	<i>Categoriseringsplan gemeente Zundert</i>	24
3.3.5	<i>Welstandsnota</i>	24
3.3.6	<i>Nota Economisch Beleid</i>	24
3.3.7	<i>Beleidsnota betreffende openbare inrichtingen waarin soft drugs verkocht worden</i>	25
3.3.8	<i>Rood licht op groen</i>	25
3.3.9	<i>Kadernota WMO-volksgezondheid 2008-2011</i>	26
3.3.10	<i>Groenbeleid</i>	26

4	Planuitgangspunten	27
4.1	Ruimtelijke structuur	27
4.1.1	<i>Bebouwingspatroon</i>	27
4.1.2	<i>Groen- en waterstructuur</i>	27
4.2	Functionele structuur	28
4.2.1	<i>Wonen</i>	28
4.2.2	<i>Detailhandel</i>	28
4.2.3	<i>Bedrijvigheid</i>	28
4.2.4	<i>Horeca</i>	29
4.2.5	<i>Seksinrichtingen</i>	29
4.2.6	<i>Maatschappelijke voorzieningen</i>	29
4.2.7	<i>Agrarisch</i>	29
4.2.8	<i>Verkeer en Parkeren</i>	29
4.2.9	<i>Evenementen</i>	30
4.3	Ontstaansgeschiedenis	30
4.3.1	<i>Archeologie</i>	30
4.3.2	<i>Cultuurhistorie</i>	32
4.4	Milieu- en overige aspecten	34
4.4.1	<i>Wegverkeerslawaaï</i>	34
4.4.2	<i>Bedrijvigheid</i>	35
4.4.3	<i>Bodem</i>	36
4.4.4	<i>Lucht</i>	37
4.4.5	<i>Water</i>	38
4.4.6	<i>Ecologie</i>	41
4.4.7	<i>Externe veiligheid</i>	43
4.4.8	<i>Kabels en leidingen</i>	51
5	Juridische aspecten	53
5.1	Indeling van de regels	53
5.2	De regels	53
5.2.1	<i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i>	53
5.2.2	<i>Hoofdstuk 2 Bestemmingen</i>	54
5.2.3	<i>Hoofdstuk 3 Algemene regels</i>	58
5.2.4	<i>Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels</i>	59
6	Handhaving	61
7	Economische uitvoerbaarheid	63
8	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	65
8.1	Inspraak ingevolge de inspraakverordening	65
8.2	Overleg ingevolge ex artikel 3.1.1 Bro	65

Bijlage

1. Toelichting staat van bedrijfsactiviteiten
2. Inspraak- en vooroverlegrapport
3. Onderzoeksmeldingen archeologie
4. Zienswijzenverslag

1 Inleiding

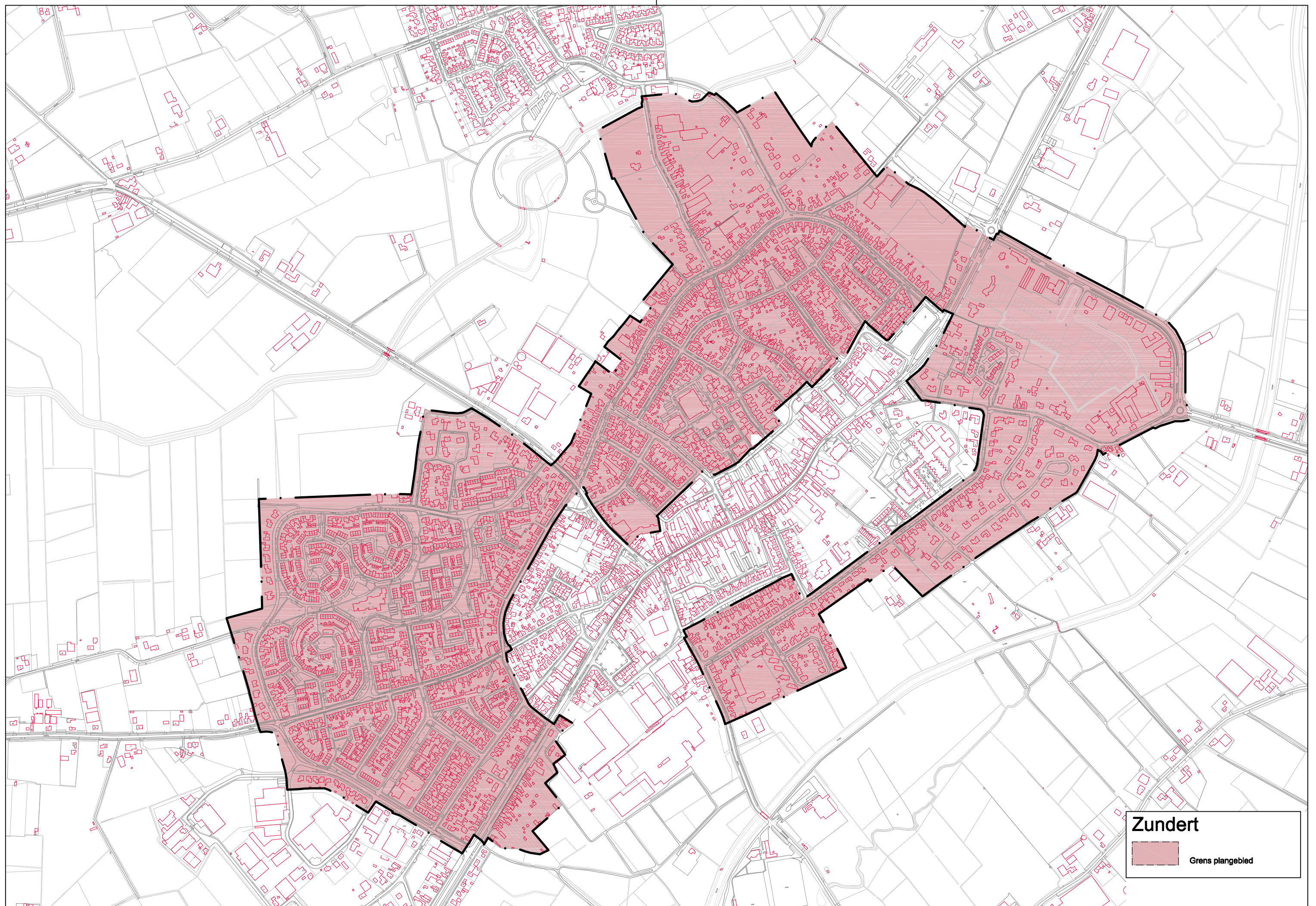
1.1 Aanleiding & doel

De gemeente is voornemens haar grondgebied te voorzien van een actuele, juridisch-planologische regeling. Aanleiding tot het actualiseren en digitaliseren van de bestemmingsplannen binnen de bebouwde kom is het feit dat de huidige bestemmingsplannen al geruime tijd gelden en daardoor niet altijd voldoende actueel zijn. Meer dan voorheen dwingt de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) gemeenten tot het actueel houden van de bestemmingsplannen en daarbij toepassing te geven aan de nieuwe standaarden (SVBP/IMRO). Het voorgaande vormt de voornaamste reden van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan "Woongebieden Zundert".

Het bestemmingsplan heeft als doel om de huidige planologische rechten te verankeren in een actuele regeling. Daarnaast is het bestemmingsplan bedoeld om in de gehele gemeente uniformiteit en rechtsgelijkheid in de bouw- en gebruiksmogelijkheden aan te brengen. Uitgangspunt hierbij vormen de voorschriften en mogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de woongebieden uit de kern Zundert. Het centrumgebied en het bedrijventerrein vallen buiten het plangebied. Voor het centrumgebied en het bedrijventerrein wordt te zijner tijd een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. De begrenzing is verder afgestemd op de grenzen van het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Buitengebied. In figuur 1 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Daarnaast blijven enkele gebieden buiten het bestemmingsplan. Dit zijn de gebieden waar zeer recent bestemmingsplanprocedures voor doorlopen zijn alsmede de gebieden waar momenteel bestemmingsplanprocedures voor worden doorlopen. Dit betreft de gebieden '4e partiële herziening bestemmingsplan Klein Zundert, Klein Zundertseweg - Kapellekestraat' en 'Het Laar'.



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Tot het moment waarop het nieuwe bestemmingsplan 'Woongebieden Zundert' in werking treedt, gelden de onderstaande bestemmingsplannen.

Vigerende Bestemmingsplannen woongebieden Zundert	Vaststelling	Goedkeuring
Bebouwde kom Zundert / Wernhout	20 februari 1997	9 oktober 1997
De Berk	11 augustus 1971	18 oktober 1972
De Berk 2	11 maart 1975	21 april 1976
Zundert Zuid	17 december 1981	15 maart 1983
Herziening De Berk	17 maart 1983	16 november 1983
Herziening De Berk 2	17 maart 1983	16 november 1983
Klein Zundert	16 augustus 1984	24 december 1985
1e herziening Klein Zundert	17 december 1992	5 april 1993
Jeugd- en kindercentrum	18 maart 2004	28 september 2004
Molenstraat	21 augustus 2006	--
Gezinsvervangend tehuis, hoek Beukenlaan/Eikenlaan	28 augustus 2007	4 december 2007
Lijsterstraat 6a	16 maart 2008	--
St. Annaklooster e. o.	25 september 2008	--
Klein Zundertseweg-Kapellekesstraat	24 april 2008	4 augustus 2008
Molenstraat 176		--
locatie hofdreef	27 juli 2004	--
Nederven	14 januari 2008	--
Wildertsedijk 4	--	--
Eikenlaan	--	--
Katerstraat	--	--
Katerstraat 46	--	--
Dennenlaan 2	--	--
Bredaseweg	--	--
Blauwstraat 10	--	--

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke structuur als de aanwezige functies. Hoofdstuk 3 beschrijft, voor zover relevant, in hoofdlijnen de beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van het plangebied zijn gepubliceerd. Dit geeft een impressie van het beleidskader voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 komen de planuitgangspunten naar voren alsmede de milieutechnische randvoorwaarden. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven en de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7.

2 De huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de karakteristiek, de functies en de structuur van het plangebied. Allereerst is een bondige beschrijving gegeven van de gemeente Zundert, hierin wordt kort ingegaan op de ontstaansgeschiedenis en vervolgens wordt voor Woongebieden Zundert een beschrijving gegeven van de ruimtelijke structuur.

2.1 Beschrijving plangebied

2.1.1 Algemeen

De gemeente bestaat uit vijf kernen. Zundert vormt de hoofdkern met een ruim aanbod aan voorzieningen. Een deel van de kernen (Rijsbergen, Zundert en Wernhout) is gesitueerd aan de oude weg van Breda naar Antwerpen.

De kernen zijn als esdorp¹ ontstaan met een pleinvormige centrale open ruimte (de brink) waar vanuit wegen in een onregelmatig stervormig patroon uitwaaien. Met de aanleg van de oude weg van Breda naar Antwerpen hebben de aangelegene kernen zich vooral langs deze weg ontwikkeld. De verdichting langs deze weg is zo sterk dat deze kernen als straatdorp aangemerkt kunnen worden. Achtmaal en Klein Zundert zijn kerkdorpen die ontstaan zijn op een kruispunt van wegen. Achtmaal is enkel langs de historische wegen uitgebreid en heeft hiermee de historische structuur sterk behouden. Klein Zundert heeft enkele kleinere naoorlogse uitbreidingswijken waarbij de oude dorpskern nog steeds gevormd wordt door het plein bij de kerk.

Binnen de landelijke regio Zundert is een zeer herkenbare landschapsstructuur waarneembaar. Het afhellend dekzandplateau wordt doorsneden door beken die voor een groot deel samenkomen bij Breda. Gezamenlijk vormen ze het deelstroomgebied van de Mark.

Direct noordelijk van de regio ligt de brede stedenband Roosendaal, Etten-Leur, Breda en Tilburg. Deze band valt binnen twee stedelijke regio's. De stedenband markeert ook de overgang van zandgronden in het zuiden naar de kleigronden van West-Brabant. De belangrijkste beken in de gemeente zijn de Aa of Weerij, de Kleine Beek, de Hazeldonkse Beek, de Turfvaart en de Bijloop. Ze zijn gelegen op de lagere delen tussen de zandplateaus. De beekdalen zijn vrij van bebouwing. Parallel aan de beekdalen liggen de hogere gebieden.

1. Dorpstype op de zandgronden waarvan de kern van het dorp wordt gevormd door een dorpsplein (brink), omgeven door boerderijen en akkers (essen), ook bekend onder de naam brinkdorp.

2.1.2 *Ontstaansgeschiedenis*

De naam Zundert is voor het eerst terug te vinden in een akte uit 1157, waarbij de bisschop van Luik de schenking van tienden van Sunderda bevestigt. Met Sunderda is hier bedoeld het huidige Klein Zundert; de kerk was gelegen aan het Palmbos op de Raamberg. Naast hun geestelijke arbeid hielden de kloosterlingen zich ook bezig met de ontginning van het toen nog ruige grondgebied van moerassen, vennen en heidevelden en met verbetering van de landbouwmethoden. In de prehistorische tijd moeten al mensen bij Rijsbergen geleefd hebben, al is niet duidelijk of zij daar woonden, of voorbij trokken.

Uit de 2e of 3e eeuw is een Romeins altaar gevonden. Maar of dit op een vaste verblijfplaats duidt, is onbekend. Het kan ook een veldkapel geweest zijn. Van na de Romeinse tijd tot aan de 12e eeuw zijn geen archeologische vondsten meer gedaan, zodat aangenomen wordt dat toen de streek onbewoond was.

De eerste keer dat van Rijsbergen wordt vernomen is in 1159. Werner van Rijsbergen schenkt dan zijn goederen te Essen aan de abdij van Tongerlo. Dit betekent dat er dan reeds een plaats van die naam moet zijn. Het patronaatsrecht had het Hof van Sombeke te Bouchout bij Lier, dat in 1223 in het bezit van de Sint Bavo-abdij te Gent kwam. Ook de oorsprong van het burgerlijk bestuur is niet bekend. Rijsbergen heeft altijd tot het Land van Breda behoord, maar was geen eigen heerlijkheid. Samen met Zundert en Klein Zundert vormde zij 'Zundert-Nassau'. Het silhouet van het dorp Rijsbergen werd gedomineerd door de middeleeuwse parochiekerk. In de 19e eeuw vonden veel ontginningen plaats. Hierdoor vond het merendeel van de bevolking arbeid in de agrarische sector. Nog in 1960 was meer dan 50% daarin werkzaam. De grensovergang Hazeldonk zorgde daarna voor veel werk, maar door het wegvallen van de grensposten in het kader van de eenwording van Europa is dit nu enigszins vervallen. In 1997 werd Rijsbergen samengevoegd met Zundert en ging Hazeldonk over naar Breda.

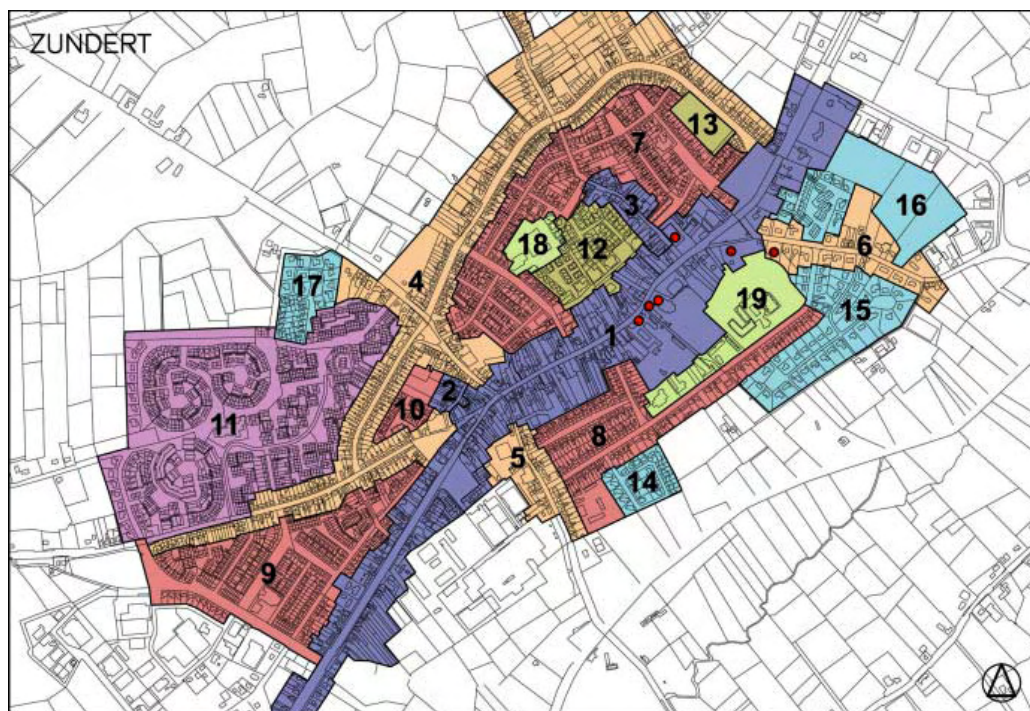
2.2 Ruimtelijke structuur

De bebouwingsstructuur van de verschillende kernen wordt met name gedragen door het oude wegenpatroon van wegen naar de oude internationale route, naar Roosendaal en de andere kernen binnen de gemeente. De nieuwe planmatige woonbuurten alsmede de overige elementen van het 'oude wegenpatroon zijn als structuurondersteunende elementen aan te merken. De nieuwe planmatige woonbuurten zijn deels aan te merken als voortzetting van het lintbebouwingspatroon, terwijl later de invulling van de ontstane binnengebieden plaatsvond.

In de volgende paragrafen wordt kort ingegaan op de ligging van Zundert in het landschap en volgt een beschrijving van de bebouwingsstructuur. Voor de beschrijving van Zundert is aangesloten op de welstandsnota en de daarin gehanteerde gebiedsindeling.

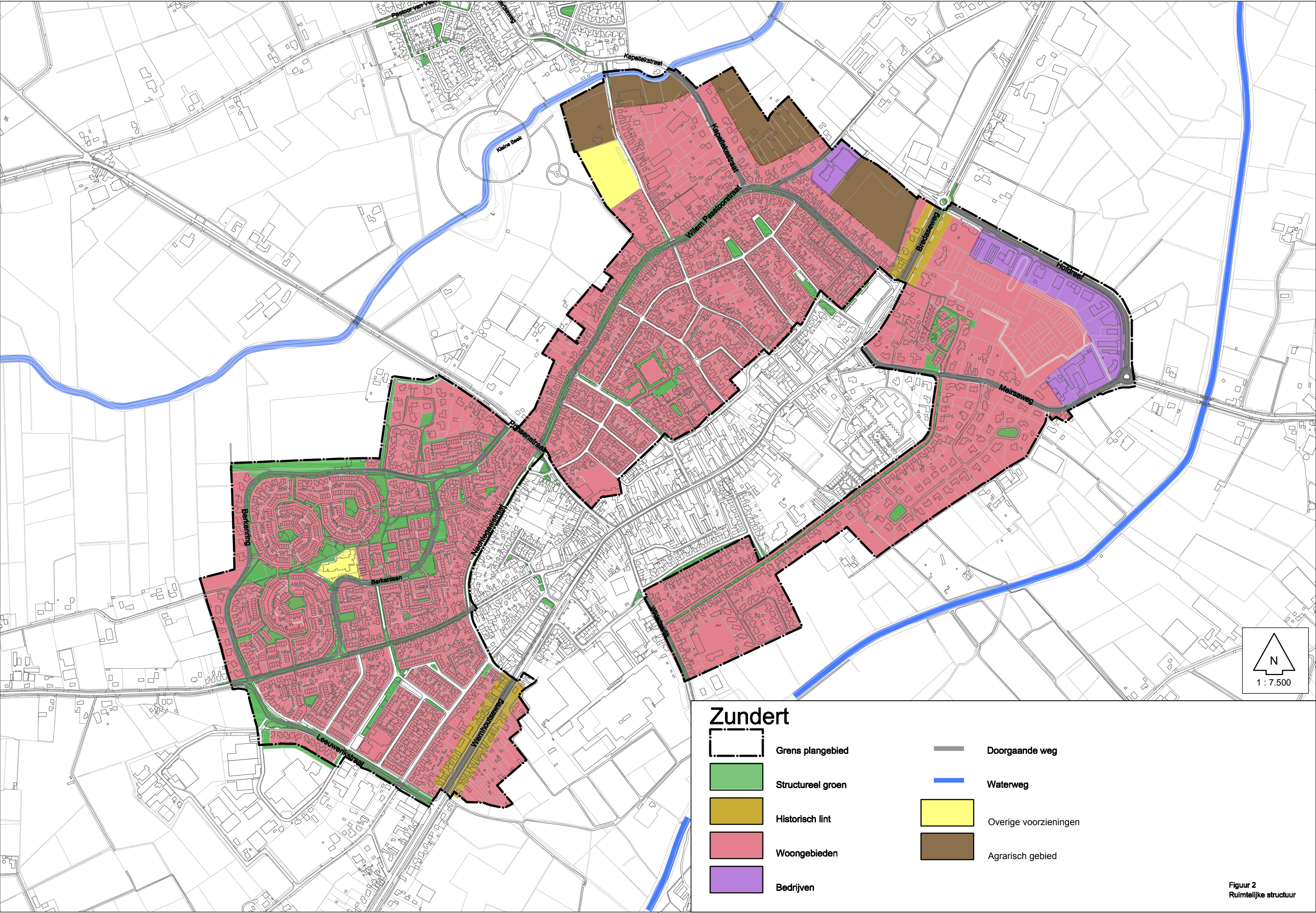
2.2.1 *Bebouwingsstructuur*

Zundert is een landelijke kern met ruim uitgelegde bebouwing en relatief veel groen. Het aanwezige groen is in grote delen van de kern sterk beeldbepalend. Structuurbepalende lijnelementen in de kern Zundert zijn de Molenstraat, de Prinsenstraat en de Veldstraat. De kern Zundert is aan de oostzijde gelegen aan het beekdal van de Aa of Weerij. In het zuidoosten is een geleidingszone met de kern Wernhout.



Figuur 2: overzicht onderscheiden gebieden in Zundert (bron: welstandsnota Zundert)

Het plangebied van het op te stellen bestemmingsplan bestaat globaal uit de gebieden zoals te zien op figuur 2 behalve de gebieden 2, 3, 5, 10 en 19. Ten behoeve van de beeldvorming zijn toch alle gebieden beschreven.



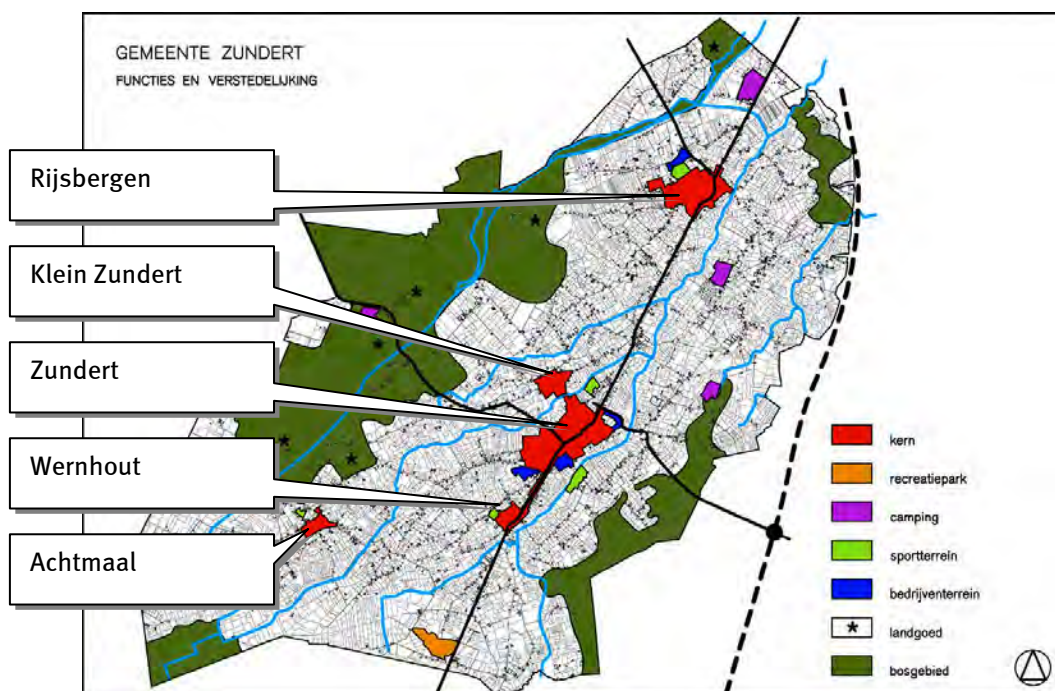
Figuur 2
Ruimtelijke structuur

- Oude dorpskern / historische lintbebouwing (1/2/3): de historische kern van Zundert wordt gevormd door de lintbebouwing in de Molenstraat. Door de verbetering van de weg Breda – Antwerpen vanaf 1750 heeft het dorp zich ontwikkeld als een straatdorp. De hoofdzakelijk lineaire ontwikkeling langs de hoofdweg is duidelijk zichtbaar. Het vormt de drager voor het dorp als belangrijke ontsluitingsweg waaraan nagenoeg alle voorzieningen, winkels en horeca zijn gesitueerd. Het oude lint is tevens beeldbepalend voor de kern door de vele historische bebouwing. Het waardevolle karakter van de Molenstraat en de waarde van het gebied als winkelcentrum conflicteert met de verkeersfunctie. In de oude dorpskern is veelal sprake van oude bebouwing in grote dichtheid. Er is weinig tot geen openbaar groen, hoogstens als randgroen bij parkeerpleinen. Wel is er relatief veel particulier groen in de vorm van tuinen. Bij het oude lint van Zundert moet rekening gehouden worden met het jaarlijkse bloemencorso, dit stelt specifieke eisen aan verschillende openbare voorzieningen.
- Oudste woonuitbreidingen (4/5/6): uitbreiding van de kern gebeurde in eerste instantie langs historische landwegen. Vanaf het midden van de 19e eeuw werden percelen tussen de reeds aanwezige agrarische bebouwing ingevuld met woningen. Het betreft overwegend individuele ontwikkelingen en kleine clusters van complexgewijze bebouwing. Het gebied kent een grote variatie en afwisseling in oude boerderijen en woningen vanaf midden 19e eeuw tot en met nu. Hierdoor is er veelal bebouwing in lagere dichtheden waarbij het groen is geconcentreerd in linten in het straatprofiel (veelal gras met bomen) of groene pleintjes. Het groen heeft in dit deelgebied een duidelijke aankledende functie.
- Gemengde dorpsuitbreiding (7/8/9/10): de gemengde dorpsuitbreidingen zijn divers van opzet. Het betreft uitbreidingen die ingepast zijn ofwel in de bestaande landschapsstructuur of de bestaande dorpsstructuur. De bebouwing is per onderscheiden gebied zeer verschillend maar vertoont toch enkele overeenkomsten. Nagenoeg alle bebouwing in deze gebieden heeft een bouwhoogte van 2 bouwlagen met kap en bestaat uit vrijstaande-, twee-onder-een-kap- en rijtjeswoningen.
- Woonerven (11): woonerven worden gekenmerkt door een gedifferentieerde structuur en korte zichtlijnen. Er is een grote mate aan beslotenheid als gevolg van een voortdurende verspringende rooilijn, zowel tussen als in blokken. De woningen zijn geclusterd in en rond woonerven, waarbij het onderscheid tussen voor- en achterkanten vaak slecht zichtbaar is. Bovendien is er een grote mate aan variatie in oriëntatie, schakeling, verkavelingsvormen en vormgeving van openbaar en privé. Binnen de hofjesstructuur zijn veel grote parkachtige situaties.
- Thematische dorpsuitbreidingen (12 en 13): deze dorpsuitbreidingen zijn gerealiseerd met een eenduidige structuur en uitgesproken architectuur. Plannen werden gebaseerd op het bestaande landschap of de eerdere functie van een plek. In het ontwerp is veel aandacht voor de openbare ruimte. Per straat, blok of buurt komen er diverse woningtypen voor. De verschillende buurten worden visueel met elkaar verbonden door grote lijnen zoals wegen, water of historische structuren. Er is met name gebouwd in lage dichtheden en er is veel sprake van geconcentreerd groen.
- Individuele woningbouw (14/15/16/17): kenmerkend zijn de solitaire bebouwingselementen, vrijstaande woningen die samen een buurt vormen. Onderling is er een grote diversiteit in stijlen. Meestal is er sprake van een informeel stedenbouwkundig patroon, waarbij de bebouwing verschillend op de kavels is gesitueerd. Privé-groen zorgt voor een groene uitstraling van het gebied.

- Voorzieningen (18 /19) : deze deels buiten het plangebied gelegen voorzieningen hebben als belangrijkste karakteristiek de vrijstaande situering van bouwmassa's en hebben eenzijdige oriëntatie. Het zijn kleine gebieden met een sterk eigen karakter en vormgeving. De gebieden zijn grotendeels opgenomen binnen de planmatige woonwijken of liggen aan de rand van de kern.

2.3 Functionele structuur

De gronden van het plangebied zijn hoofdzakelijk in gebruik als woongebied of gemengd gebied (detailhandel/voorzieningen). Op figuur 4 zijn de verschillende functies voor de gehele gemeente Zundert afgebeeld. Op figuur 3 zijn de verschillende functies binnen Woongebieden Zundert te zien.



Figuur 4: onderscheiden structuur (bron: welstandsnota Zundert)

2.3.1 Wonen

Woonfunctie

Het plangebied kent hoofdzakelijk een woonfunctie, variërend van historisch gegroeide woonlinten met diverse bouw- en woonvormen tot planmatige woonuitbreidingen. In de kern Zundert stonden per 1 januari 2005: 3.183 woningen waarvan 74 % koop woningen betrof, 23% sociale huur en 3 % particuliere huur.

Niet-woonfuncties

Verder is op verschillende locaties binnen het plangebied sprake van nevenfuncties binnen of naast de woonfunctie. Naast enkele aan huis verbonden beroepen zijn er kapperszaken gevestigd, pedicures, schoonheidssalons, internetbedrijven, garagebedrijven en andere beroepsmatige danwel kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Deze staan in de tabel op de volgende pagina.

Woongebied Zundert		
Adres :	Gebruik	Milieuaspecten
Achtmaalseweg 50	Wonen / pedicure	n.v.t.
Achtmaalseweg 104	Café / wonen	Categorie 2
Berkenring 41	Pedicure	n.v.t.
Berkenring 66	Kantoor	n.v.t.
Egelantier 9	Bedrijf aan huis	n.v.t.
Egelantier 11	Bedrijf aan huis	n.v.t.
Elzenstraat 17	Wonen / tandarts	n.v.t.
Fazantstraat 3	Schoonheidssalon	n.v.t.
Fazantstraat 4a	Mondhygiëne	n.v.t.
Kapellekestraat 6	Fysiotherapeut	n.v.t.
Kapellekestraat 8	Autohandel	n.v.t.
Kapellekestraat 12	Schoonheidssalon	n.v.t.
Klein Zundertseweg 2	Schoonheidssalon	n.v.t.
Klein Zundertseweg 2a	Wonen / winkel / kapper	n.v.t.
Leeuwerikstraat 72	Wonen / cateringbedrijf	n.v.t.
Prinsenstraat 57	Wonen/ taxibedrijf	n.v.t.
Prinsenstraat 79	Wonen/ bedrijf aan huis	n.v.t.
Reigerstraat 9	Wonen / pedicure	n.v.t.
Veldstraat 14	Wonen / garagebedrijf	n.v.t.
Veldstraat 20	Wonen / verwarmingsbedrijf	n.v.t.
Veldstraat 27	Wonen / schoonheidssalon	n.v.t.
Veldstraat 34	Wonen / aannemersbedrijf	n.v.t.
Veldstraat 40	Wonen / garagebedrijf	n.v.t.
Veldstraat 55	Wonen / winkel	n.v.t.
Veldstraat 82	Wonen / bedrijf aan huis	n.v.t.
Wernhoutseweg 25	Wonen / bedrijf	n.v.t.
Wernhoutseweg 39	Wonen / winkel	n.v.t.
Willem Passtoorsstraat 28	Wonen / bedrijf	n.v.t.

2.3.2 Detailhandel en horeca

De meeste horeca en detailhandel in de gemeente Zundert is geconcentreerd in de centra van de kernen Zundert en Rijsbergen, waarbij Zundert de hoofdkern van de gemeente vormt. Het centrum van Zundert ligt buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. In onderstaande tabel is de binnen het plangebied voorkomende detailhandel en horeca weergegeven.

Woongebieden Zundert		
Adres :	Gebruik	Milieuaspecten
Katerstraat 54	Winkel / wonen	n.v.t.
Katerstraat 81	Winkel / wonen	n.v.t.
Prinsenstraat 40	Detailhandel	n.v.t.
Veldstraat 1	Winkel / wonen	n.v.t.

Woongebied Zundert		
Adres:	Gebruik	Milieuaspecten
Bredaseweg 10	Café / Restaurant	Categorie 2
Katerstraat 12	Café	n.v.t.
Katerstraat 17	Café	n.v.t.
Wernhoutseweg 8	Restaurant	n.v.t.

2.3.3 *Bedrijven en kantoren*

Binnen het plangebied is op enkele locaties sprake van een bedrijfsvestiging en/of een kantoorlocatie. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de in het plangebied voorkomende bedrijven, naast de kantoren / bedrijven die primair bestemd zijn voor wonen.

Woongebied Zundert		
Adres :	Gebruik	Milieuaspecten
Bredaseweg 7	Bedrijf	n.v.t.
Hofdreef 2	Advocatenkantoor	n.v.t.
Hofdreef 4-8	Bedrijfsverzamelgebouw	Categorie 1
Hofdreef 14-20	Bedrijfsverzamelgebouw	Categorie 1
Hofdreef 22	Politiebureau	Categorie 2
Katerstraat 26	Atelier / Wonen	n.v.t.
Katerstraat 37	Uitvaartzorg	n.v.t.
Katerstraat 44	Bedrijf aan huis	n.v.t.
Katerstraat 50	Bedrijf aan huis	n.v.t.
Katerstraat 44	Bedrijf aan huis	n.v.t.
Meierseweg 13b	Notariskantoor / Wonen	n.v.t.
Onder de mast 7	Opticare / Wonen	n.v.t.
Wernhoutseweg 9	Garagebedrijf	n.v.t.
Wernhoutseweg 26	Kantoor	n.v.t.
Wernhoutseweg 26	Fysiotherapeut / accountant	n.v.t.

2.3.4 *Maatschappelijke voorzieningen*

Binnen het plangebied zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen gelegen, variërend van kerken, onderwijsgebouwen tot kinderdagverblijven. Ook bevindt zich een zorginstelling binnen het plangebied. In de volgende tabel is hiervan een overzicht opgenomen.

Woongebied Zundert		
Adres:	Gebruik	Milieuaspecten
Beukenlaan 5	Zorginstelling	n.v.t.
Klein Zundertseweg 1a	Kapelletje	n.v.t.
Klein Zundertseweg 1f	JeeKaaCee*	n.v.t.
Onder de mast 1	Bibliotheek	n.v.t.
Vincent van Goghstraat 21	Basisschool	n.v.t.
Berkenlaan 156	Basisschool	n.v.t.
Akkermolenweg 2d	Voortgezet onderwijs	n.v.t.

* In het JeeKaaCee hebben zich Kinderdagverblijf Villa Kakelbont, Buitenschoolse opvang de Kakelkeet Jongerenwerk Zundert, Peuterspeelzaal 't Kliederneestje, 't Stokperdje en Scouting Zundert gevestigd

2.3.5 *Sport en recreatie*

In het plangebied zijn enkele trapveldjes en speellocaties aanwezig.

2.3.6 Agrarisch

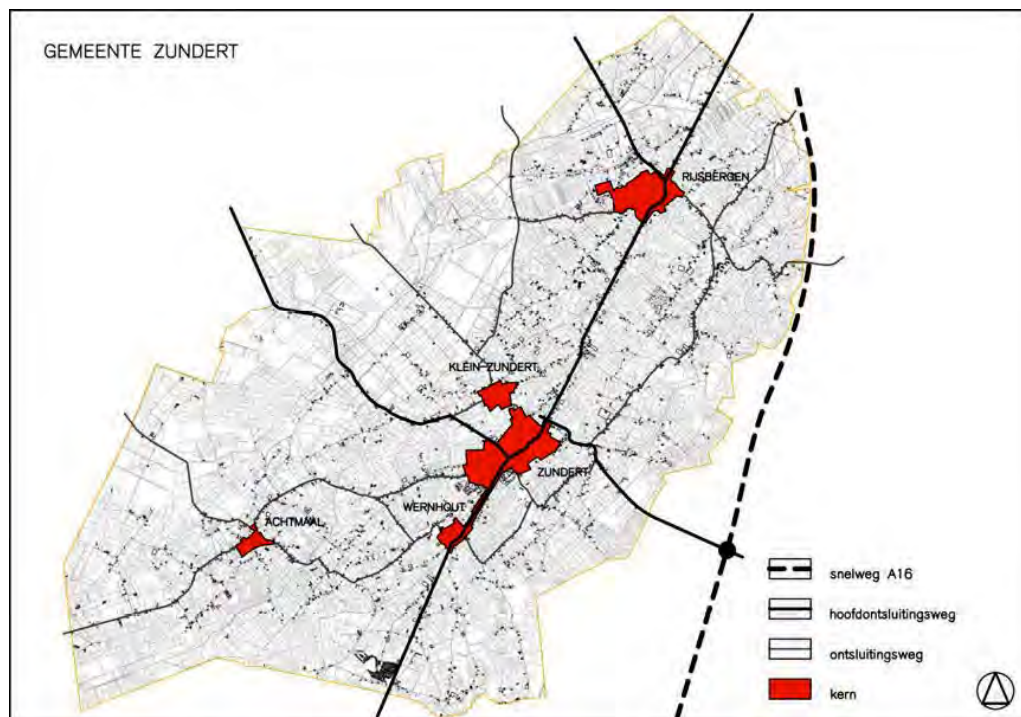
In het plangebied zijn enkele gronden in agrarisch gebruik dan wel bestemd voor agrarisch gebruik. In de volgende tabel is hiervan een overzicht opgenomen.

Woongebied Zundert		
Adres:	Gebruik	Milieuaspecten
Klein Zundertsweg 28a	agraris (inclusief agrarisch bouwvlak zie §5.2.2)	n.v.t.
Achterzijde van de percelen Kapellekestraat 6 t/m 18	agraris	n.v.t.
Achterzijde van de percelen Akkermolenweg 1-9B	agraris	n.v.t.
Achterzijde van de percelen Willem Pastoorstraat 2 t/m 36 en 46 b	agraris	n.v.t.
Ten noorden van de Bredase weg 15	agraris	n.v.t.

2.4 Verkeer en parkeren

2.4.1 Verkeersstructuur

Ten oosten van de gemeente ligt de snelweg A16 en de HSL-lijn. Het vormt een (inter-) nationale bundel infrastructuur. Binnen de gemeente vormt de oude weg van Breda naar Antwerpen (N263) de belangrijkste drager in de wegenstructuur. De weg doorsnijdt de dorpen Rijsbergen, Zundert en Wernhout. De N263 maakt van oudsher onderdeel uit van de route Breda-Antwerpen.



Figuur 5: wegenstructuur gemeente Zundert (bron: Welstandsnota Zundert)

In de twintigste eeuw nam de verkeersdruk op de N263 verder toe door de groei van het gemotoriseerd verkeer. Het internationale vrachtverkeer, dat was aangewezen op het grenskantoor Wernhout-Wuustwezel, maakte intensief gebruik van deze route. Dit leverde

de nodige problemen op in de dorpen langs de oude hoofdweg. De winkels, die zich in de dorpscentra langs de weg hadden gevestigd, kwamen steeds meer in de knel.

Mede daardoor werd in de jaren '60 besloten een nieuwe rijksweg Breda-Antwerpen aan te leggen ten oosten van de oude route. Het weren van het vrachtverkeer uit de dorpen is maar gedeeltelijk gelukt. Er bevinden zich nog steeds enkele vervoersbedrijven langs de oude route. Deze gebruiken nog steeds de oude route over de oude hoofdweg.

Woongebieden Zundert

De belangrijkste dragers van de verkeersstructuur van het plangebied vormen de wegen Bredaseweg, Wernhoutseweg, Meirseweg, Willem Passtoorsstraat, Hofdreef, Prinsenstraat, Berkenlaan, Berkenring, Leeuwerikstraat en de Kappelekestraat. Deze wegen bieden via verschillende aansluitingen toegang tot de diverse wijken en de omliggende kernen. De wegen hebben een maximumsnelheid van 50 km/h. Alle overige straten in de woongebieden vervullen een functie voor het bestemmingsverkeer en kennen een maximumsnelheid van 30 km/h. Het verblijfsklimaat staat hier centraal. Erftoegangswegen die direct aansluiten op de wijkontsluitingswegen vervullen een verzamelfunctie binnen het gebied.

Randweg Zundert

De gemeente Zundert en de provincie Noord-Brabant zijn voornemens de Randweg Zundert aan te leggen. Het zoekgebied voor de Randweg is gelegen ten noordwesten van Zundert tussen de Bredaseweg en Rucphenseweg. Het tracé zal komen te liggen tussen de kernen van Zundert en Klein Zundert, parallel aan de Kleine Beek.

Met de ontwikkeling van de Randweg worden twee primaire doelen nagestreefd. Enerzijds moet de Randweg de huidige verkeers- en leefbaarheidsproblematiek in de kern van Zundert oplossen. Anderzijds zal met de ontwikkeling van de Randweg de ontbrekende schakel worden gerealiseerd in de verbinding tussen de A58 en de A16, beter bekend als de N638.

Door de ligging aan de Kleine Beek zal de ontwikkeling van de Randweg worden gekoppeld aan de realisatie van de ecologische verbindingszone (EVZ) die aan de Kleine Beek is toegekend. Ten tijden van de opstelling van dit bestemmingsplan waren de plannen hiervoor nog in ontwikkeling. De inrichting van de EVZ zal conform de leidraad 'realisering ecologische verbindingszones' van de provincie Noord-Brabant en in overleg met waterschap De Brabantse Delta, de provincie Noord-Brabant en het Brabantslandschap worden vormgegeven.

Voor de Randweg en de ecologische verbindingszone moet een nieuw, separaat bestemmingsplan opgesteld worden. In het kader van de r.o.-procedure moet eerst een m.e.r.-procedure worden doorlopen, omdat het de aanleg van een autoweg betreft. Bij het opstellen van het bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" waren de m.e.r.- en de bestemmingsplan-procedure ten behoeve van de Randweg nog niet afgerond, waardoor zowel het tracé van de Randweg en de EVZ niet in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen. Na afronding van de m.e.r.-procedure zal het voorkeursalternatief worden gekozen en wordt een separaat bestemmingsplan voor de Randweg en EVZ opgesteld.

Het plangebied van het bestemmingsplan Randweg zal gedeeltelijk over het plangebied van bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" liggen. De betreffende gronden zullen te zijner tijd voorzien worden van bestemmingen die behoren bij de Randweg en EVZ.

2.4.2 *Parkeren*

Parkeren in het plangebied vindt zowel plaats op eigen terrein als op de openbare weg.

2.4.3 *Openbaar vervoer*

Het openbaar vervoer binnen de gemeente wordt door Veolia Transport Brabant verzorgd. Er is binnen de gemeente alleen openbaar vervoer per bus mogelijk. Lijndienst 115 verbindt Wernhout, via Zundert en Rijsbergen met het centraal station van Breda. De busdienst 220 is een buurtbus en verbindt Klein Zundert, Zundert en Achtmaal met Roosendaal.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk is kort en voor zover relevant het beleidsprofiel opgenomen voor het plangebied.

3.1 Europees- en rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd. Daarbij gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de Nationaal ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (NRHS) een belangrijke rol zal spelen. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel, vormt samen de NRHS. Opgebouwd vanuit deze twee invalshoeken, bevat deze nota de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Op de kaart 'Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: economie, infrastructuur, verstedelijking' in de Nota Ruimte is de gemeente Zundert (en daarmee het plangebied) niet gelegen binnen een specifieke aanduiding.

3.1.2 Nota Wonen

De Nota Wonen: Wonen in de 21^e eeuw is opgezet onder het motto "de burger centraal". Daarbij wordt veel aandacht besteed aan de individualisering van de samenleving. De nota gaat uit van: meer keuzevrijheid voor burgers, aandacht voor maatschappelijke waarden en een betrokken overheid bij beheerste marktwerking. Het gaat om het principe van prestatie en tegenprestatie die als basis dient voor transacties tussen de partijen. Dit wil niet zeggen dat er geen wetgeving meer noodzakelijk is.

3.1.3 *Nationaal Milieubeleidsplan 4*

Met het Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit juni 2001 wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid. De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

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

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

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

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

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

3.1.5 *Water*

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

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Interim structuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in Ontwikkeling'*

Op 1 juli 2008 hebben Provinciale Staten de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in Ontwikkeling' vastgesteld. Op provinciaal niveau vervangt de structuurvisie het streekplan. Met de vaststelling van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant heeft de provincie een beleidsdocument beschikbaar dat voldoet aan de nieuwe wettelijke eisen, volgend uit de per 1 juli 2008 in werking getreden nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro).

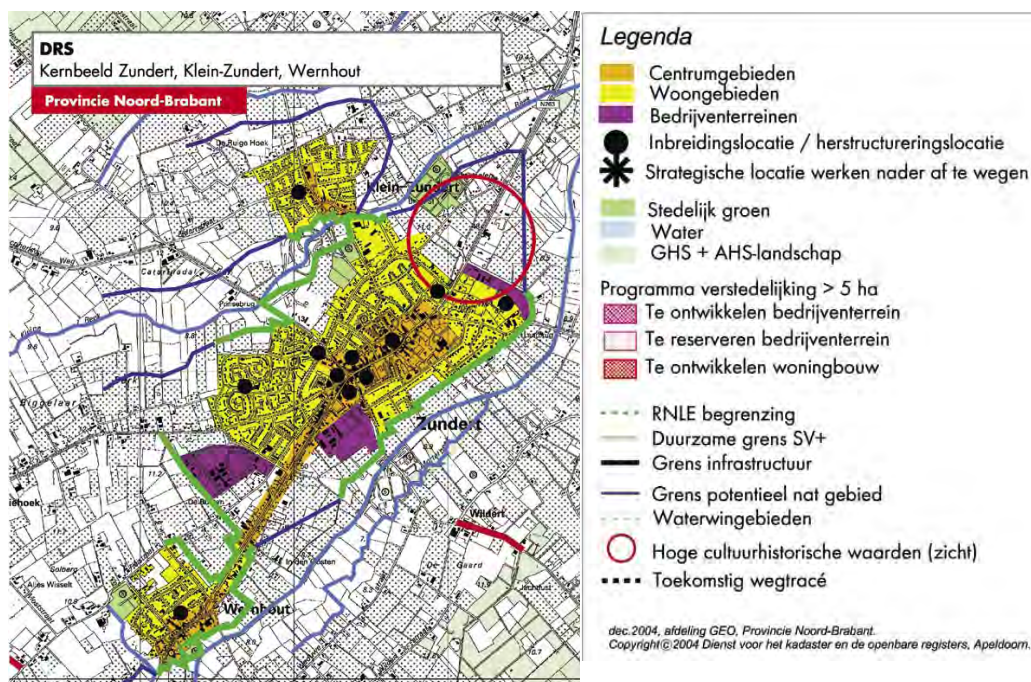
In de Interimstructuurvisie zijn de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling zoals die door de provincie Noord-Brabant tot 2020 na worden gestreefd weergegeven. De visie is de leidraad bij het ruimtelijk handelen van de provincie in de komende jaren en basis voor de inzet van de instrumenten die de Wro biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen.

Het streven is dat Brabant zich verder ontwikkelt tot een aantrekkelijk woon-, werk-, en leefgebied. Daarbij kiest de provincie voor een visie waarin respect voor de natuurlijke leefomgeving en de landschappelijke en cultuurhistorische rijkdom centraal staan en waarin het eigen karakter, de specifieke kwaliteiten en contrasten van Brabant duidelijk herkenbaar zijn. Om deze visie te realiseren moet het ruimtelijk beleid bijdragen aan een balans tussen het economische, het ecologische en het sociaal-culturele kapitaal van Brabant. Het hoofdbelang van de provincie voor het ruimtelijk beleid is zorgvuldig ruimtegebruik. Maar met ruimte voor ontwikkelingen die bijdragen aan het op provinciale schaal behouden en verkrijgen van samenhang en balans tussen economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten.

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

3.2.2 *Uitwerkingsplan landelijke regio Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Rucphen en Zundert*

Het streekplan Noord-Brabant 2002 had zijn uitwerking in landelijke en stedelijke regio's in zogenaamde uitwerkingsplannen. Door middel van de Paraplunota is het uitwerkingsplan onder de Wro nog steeds het uitgangspunt van beleid en handelen van de provincie. Het uitwerkingsplan vervangt niet de huidige structuurvisie als toetsings- en beoordelingskader maar werkt het op onderdelen nader uit. Het uitwerkingsplan is opgebouwd uit drie onderdelen: een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld, een programma en het uitwerkingsplan zelf. In het plan is opgenomen, waar, wanneer en hoeveel woningen en bedrijventerreinen er de komende jaren ontwikkeld gaan worden in deze regio. Daarnaast zijn de voor deze regio gewenste ontwikkelingen op het gebied van hoofdinfrastructuur, landschap en glastuinbouw aangegeven.



Figuur 6: kaart uitwerkingsplan

Zoals te zien is op figuur 6 zijn diverse inbreidingslocaties gelegen in het plangebied. In het kader van Bouwen Binnen Strakke Contouren is hier invulling aangegeven.

Met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant worden de uitwerkingsplannen vervangen.

3.2.3 Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft een Ontwerp Structuurvisie opgesteld en er heeft inspraak over deze structuurvisie plaatsgevonden. De Wet ruimtelijke ordening vraagt overheden om hun belangen helder in een structuurvisie te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Met de Interimstructuurvisie is hierin een eerste stap gezet, maar deze structuurvisie gaat een stap verder. De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de nieuwe structuurvisie geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Vooralsnog is de interim structuurvisie vigerend.

Bij de ruimtelijke keuzes zijn de kernkwaliteit van de provincie sturend. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De provincie wil de contrasten tussen klei, zand en veenontginning versterken. Voor het zandlandschap betekent dit het versterken van het mozaïeklandschap door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken. In het gebied rond Zundert wil de provincie ruimte geven aan een optimale en duurzame ontwikkeling van de boomteelt. Verder wordt aandacht gegeven aan een robuust water- en natuursysteem en duurzame energie.

In de structuurvisie wordt uitgegaan van concentratie van verstedelijking. Bovenregionale bedrijventerrein- en woningbouwopgaven worden opgelost in het stedelijk concentratiegebied. In het overig stedelijk gebied is verdere verstedelijking alleen mogelijk om te voorzien in eigen behoefte.

Met het opstellen van de structuurvisie zijn voor heel de provincie 'gebiedspaspoorten' opgesteld. In de gebiedspaspoorten geeft de provincie aan welke landschapskenmerken zij bepalend vindt voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. De provincie geeft ook haar ambities weer voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit in die gebieden. Ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten. De ambities uit de gebiedspaspoorten dienen betrokken te worden bij de afweging bij ruimtelijke planvorming.

3.2.4 Verordening Ruimte

Op 23 april 2010 is de "Verordening ruimte fase 1" vastgesteld. 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 en vormt een toetsingskader voor bouwaanvragen die betrekking hebben op de intensieve veehouderij.

In de Verordening ruimte fase 1 zijn veelal bestaande provinciale regels opgenomen voor:

- regionaal perspectief voor wonen en werken;
- ruimte-voor-ruimteregeling;
- GHS-natuur/EHS;
- bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- grond- en oppervlaktewatersysteem;
- land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, TOV).

Het nieuwe beleid, dat voortkomt uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant, wordt opgenomen in de Verordening ruimte fase 2. Gedeputeerde Staten hebben op 1 juni 2010 de ontwerp-Verordening ruimte, fase 2, vastgesteld. Dit ontwerp heeft de inspraakprocedure doorlopen. De ingediende reacties worden door Gedeputeerde Staten beoordeeld en beantwoord. De Verordening ruimte fase 2 bevat regels voor:

- ruimtelijke kwaliteit en verbetering daarvan bij nieuwe ontwikkelingen;
- natuurcompensatie;
- groenblauwe mantel;
- grondwaterbeschermingsgebieden;
- biomassavergistingsinstallaties en mestbewerking en –verwerking;
- windenergie;
- cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen;
- agrarische functies, waaronder grondgebonden agrarische bedrijven;
- verblijfs- en dagrecreatie;
- overige niet-agrarische functies in het buitengebied.

3.2.5 *Integrale Strategie Milieu*

Het milieubeleid van de provincie Noord-Brabant heeft een integraal strategisch karakter met de bril van een omgevingsplan. Het beleid bestaat uit een aantal producten:

- Integrale Strategie Milieu met subtitel 'Beleid is niet genoeg', een document ter inspiratie om uit te nodigen mee te denken en mee te doen;
- Integrale Strategie Milieu met subtitel 'Versterking van de uitvoering', dit document slaat een brug tussen inspiratie en de daadwerkelijke uitvoering en is door Provinciale Staten vastgesteld op 2 november 2006.

In het beleid wordt gesteld dat milieubeleid niet los gezien kan worden van de maatschappelijke context: verkeer & vervoer, gebiedsontwikkeling, economie en sociale verhoudingen. Milieubeleid heeft invloed op al die terreinen. Omgekeerd hebben gebeurtenissen die de economie, mobiliteit of welk ander gebied dan ook betreffen, invloed op het milieu. Vandaar dat er behoefte is aan beleid waarin alle aspecten meegewogen worden. De Provincie wil hier - in navolging van de Europese Unie - een aanzet toe geven. Vandaar de aanduiding 'integraal' in de titel. De Integrale Strategie Milieu (kortweg: de milieustrategie) geeft de richting aan: waar willen we naar toe met onze samenleving? De provincie heeft gekozen voor duurzame ontwikkeling en een mensgerichte benadering. In het Bestuursakkoord 2003 vormt duurzame ontwikkeling reeds de leidraad voor het bestuurlijke handelen. Het gaat daarbij om de inzet van de drie P's: people, profit en planet. Daar is middels de strategie een vierde P aan toegevoegd: de P van passion.

Door middel van voorliggend plan wordt aan het integrale karakter van het milieubeleid van de provincie invulling gegeven door de verschillende relevante milieuaspecten op te pakken binnen één plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *StructuurvisiePlus*

De StructuurvisiePlus is door de gemeenteraad vastgesteld op 14 februari 2002. De structuurvisie is een document dat als richtsnoer dient bij de besluiten die de komende jaren in de ruimtelijke ordening worden genomen. In het eerste deel van de StructuurvisiePlus is tot een Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld gekomen. Het tweede deel van de StructuurvisiePlus omvat het programma. In het derde deel worden Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en programma met elkaar geconfronteerd. Dit levert de toekomstvisie op. Om de toekomstvisie te realiseren moeten projecten worden uitgevoerd. Hiertoe wordt een uitvoeringsschema opgesteld.

In de StructuurvisiePlus zijn inbreidingslocaties aangewezen waarbinnen mogelijkheden zijn om de kernen met stedelijke functies te verdichten. Hieraan moet invulling gegeven worden binnen het eigen karakter van Zundert waarbij de leefbaarheid en het dorps karakter behouden moeten blijven. Uitgangspunt is om de inbreidingslocaties in te vullen met woningbouw, eventueel in combinatie met andere functies.

3.3.2 *Bestemmingsplannen*

Het plangebied is gelegen binnen verschillende bestemmingsplannen. Tot het moment waarop voorliggend plan in werking treedt, gelden de in § 1.3 opgesomde bestemmingsplannen.

3.3.3 *Woonvisie gemeente Zundert*

Op 22 december 2009 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Zundert 2010-2014 vastgesteld. Vooraf kan gezegd worden dat de woonvisie niet alleen gaat over bouwen, maar over wonen in algemene zin. Wonen is véél meer dan alleen bouwen. De functies van de woonvisie zijn als volgt samen te vatten:

- Inzicht geven in ontwikkelingen op de woningmarkt
- Om goed woonbeleid te kunnen maken is inzicht nodig in wat nu speelt op de woningmarkt, welke knelpunten er liggen en wat er mogelijk in de toekomst valt te verwachten.
- Verwoorden van de ambities op het terrein van wonen
- De woonvisie maakt duidelijk waar de gemeente voor staat op het gebied van wonen en waar de prioriteiten liggen voor de komende jaren. De woonvisie biedt een langetermijnvisie op het wonen in de gemeente Zundert, met concrete doelen en maatregelen voor de kortere termijn (2010-2014).
- Kader voor de uitvoering
- De ambities worden in de woonvisie verder uitgewerkt in concrete doelstellingen, acties en instrumenten. Definities worden verhelderd en geüniformeerd. Onderdeel is een gemeentebreed nieuwbouwprogramma met richtingen per kern. De woonvisie is het (toetsings)kader voor beslissingen over specifieke locaties en programma's en de inzet van middelen en capaciteit.
- Basis voor samenwerking met derden

- De gemeente is voor het realiseren van de woonambities afhankelijk van andere partijen als woningcorporatie Thuisvester (voorheen zorgvoorwonen),² projectontwikkelaars, zorginstellingen én natuurlijk de bewoners. De gemeente neemt een sterke regierol en gebruikt de woonvisie daarbij als onderlegger.

3.3.4 Categoriseringsplan gemeente Zundert

Het geldende verkeers- en vervoersbeleid voor de gemeente wordt momenteel nog bepaald door het Categoriseringsplan gemeente Zundert uit 1999, met enkele aanpassingen, maar in de praktijk wordt dit plan niet of nauwelijks gehanteerd. Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van een Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP). De verwachting is dat in 2010 het GVVP gereed is.

3.3.5 Welstandsnota

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

Afhankelijk van de grootte en de plaatsing van het bouwwerk zijn er verschillende soorten welstandscriteria voor verschillende soorten bouwwerken van toepassing. Ten behoeve van de toetsing van licht vergunningplichtige bouwplannen zijn zogenaamde sneltoetscriteria geformuleerd. Het gaat hier om objectieve welstandscriteria die de planindieners vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid dient te geven. De sneltoetscriteria kunnen gezien worden als een verzameling standaardoplossingen die in elk geval geen bezwaren zullen oproepen.

Voor de grotere bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur gelden de gebiedsgerichte welstandscriteria. Het gaat met name om criteria ter beoordeling van regulier vergunningplichtige bouwplannen. Voor deze gebieden zijn specifieke welstandscriteria opgesteld, die recht doen aan de kenmerken en eigenschappen van elk gebied. Het gebiedsgerichte welstandsbeleid is gebaseerd op het idee dat voor gebieden met verschillende kenmerken en kwaliteiten ook verschillende criteria nodig zijn. Daarnaast kan het gewenst beoordelings- en ambitieniveau per gebied verschillen. Objectgerichte welstandscriteria zijn van toepassing voor de corsobouwplaatsen. Voor deze bouwwerken zijn in aanvulling op de gebiedsgerichte criteria, aparte objectgerichte criteria opgesteld.

3.3.6 Nota Economisch Beleid

De Nota Economisch Beleid is door de gemeenteraad vastgesteld op 24 april 2008. Deze Nota bestaat uit een strategische lange termijn visie en een concreet uitvoeringsprogramma voor de korte termijn. De visie geeft de gewenste ontwikkelingsrichting aan en vormt de basis voor het maken van beleidskeuzen. Het actieprogramma vormt een leidraad waarmee gemeente, ondernemers en regionale instanties de komende jaren aan de slag kunnen gaan om de gewenste economische visie te realiseren.

2. Sinds juli 2009 is *zorgvoorwonen* gefuseerd met Cires uit Oosterhout onder de nieuwe naam Thuisvester. In de woonvisie wordt de nieuwe naam Thuisvester gebruikt.

Het algemene ambitieniveau is vertaald naar een economische visie voor de gemeente, aan de hand van de volgende doelstellingen:

- versterking bedrijvigheid die past bij landelijke karakter;
- voldoende ruimte om te ondernemen;
- kwaliteitsslag in verschillende onderdelen van de economie;
- samenwerking om extra groei te kunnen realiseren.

De beschreven ambitie in de Nota Economisch Beleid heeft met name betrekking op de centrumgebieden van Rijsbergen en Zundert. Voor het plangebied is met name de ambitie ten aanzien van de instandhouding van het voorzieningenniveau relevant. Dit houdt in dat een voorzieningenniveau voor zowel de lokale bevolking als voor bezoekers uit de regio (inclusief België) en toeristen en recreanten om kwaliteit vraagt. Met name Zundert moet zich onderscheiden van omliggende gemeenten. Dit kan door het creëren van een kwalitatief hoogwaardig winkelaanbod. Dit betekent dat er beperkt ruimte is voor landelijke ketens als publiekstrekker, maar dat het aanbod zich vooral zal moeten kenmerken door bijzondere, specialistische, lokale winkels. De algehele verblijfsfunctie van de winkelgebieden wordt versterkt, zodat er sprake is van een aantrekkelijk winkelgebied waar het prettig vertoeven is.

Daarnaast moet er meer duidelijkheid komen over welke activiteiten wel en niet worden toegestaan in de kernwinkelgebieden en daarbuiten en op welke wijze de gewenste kwaliteitsverbetering in de horeca en detailhandel gerealiseerd gaat worden. Dergelijke zaken worden verder uitgewerkt en vastgelegd in een horeca- en detailhandelsnota. De beschreven ambitie ten aanzien van het voorzieningenniveau wordt gewaarborgd binnen onderhavig plan. De niet gebruikte ruimte ten aanzien van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen blijft gehandhaafd. Derhalve is er ruimte voor uitbreiding van het voorzieningenniveau binnen het plangebied.

3.3.7 *Beleidsnota betreffende openbare inrichtingen waarin soft drugs verkocht worden*

De beleidsnota Openbare inrichtingen waarin softdrugs verkocht worden is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 januari 2001. De gemeente voert een op preventie gericht beleid ter zake van verkooppunten van softdrugs. Dit houdt in dat handel in softdrugs in of vanuit horeca- inrichtingen in Zundert niet wordt toegestaan. De gemeente voert derhalve een nuloptiebeleid waarmee het gemeentebestuur de vestiging van coffeeshops geheel tracht tegen te gaan.

3.3.8 *Rood licht op groen*

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de wet 'opheffing algemeen bordeelverbod' heeft de gemeente op 14 juni 2001 de nota Rood licht op groen vastgesteld. Eveneens is aan de gemeentewet een nieuw artikel toegevoegd, artikel 151a, dat de bevoegdheid geeft aan de gemeenteraad om voorschriften te stellen met betrekking tot "het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot het verrichten van seksuele handelingen".

De Minister van Justitie heeft aangegeven dat het voeren van een zogenaamd '0-beleid' niet is toegestaan. Een dergelijk verbod wordt in strijd geacht met artikel 19, lid 3, van de Grondwet waarin het recht op vrije keuze van arbeid is neergelegd. In de gemeente wordt een maximum van 6 seksinrichtingen gehanteerd. Voor escortbedrijven is er geen maximumstelsel. Op grond van de APV geldt een vergunningplicht voor escortbedrijven.

Straat- en raamprostitutie wordt niet toegestaan. Thuiswerk wordt niet als vergunningplichtig beschouwd, mits voldaan wordt aan de genoemde criteria bij de omschrijving van thuiswerk. Voor de overige seksinrichtingen geldt een maximumstelsel van 0.

3.3.9 Kadernota WMO-volksgezondheid 2008-2011

In deze kadernota worden geïntegreerde voorstellen gedaan voor de beleidsvelden maatschappelijke ondersteuning en (volks)gezondheid. Daarnaast is een koppeling gelegd met talloze andere beleidsvelden. Op basis van de kadernota 'Iedereen doet gezond mee in Zundert' heeft het college het uitvoeringsplan 2008-2009 vastgesteld.

In het uitvoeringsplan is besloten tot het vaststellen van beleid inzake tijdelijke bewoning/ mantelzorgers. Mantelzorg is eveneens een aparte paragraaf in de Kadernota WMO-volksgezondheid 2008-2011. In de Kadernota wordt de belangrijke positie die mantelzorgers nu en in de toekomst innemen in het zorgproces erkent. Het actiepunt voor het thema mantelzorg is het verder uitbouwen en ontwikkelen van het steunpunt mantelzorg.

De beschreven ambitie ten aanzien van mantelzorg wordt gewaarborgd binnen voorliggend plan, in de regels worden de beschreven wensen in de kadernota en het uitvoeringsplan mogelijk gemaakt.

3.3.10 Groenbeleid

Voor het plangebied is geen groenstructuurplan van kracht maar in het Snippergroenbeleid uit 1999 is het groenbeleid voor het structurele en het niet-structurele groen beschreven.

De gemeente heeft in het buitengebied, maar ook in de kernen het nodige openbaar groen. Deze structurele groenstroken zijn nadrukkelijk en beeldbepalend aanwezig en hebben als zodanig een belangrijke functie.

Daarom staat de gemeente in beginsel het beleid voor dat er geen openbaar groen uitgegeven wordt. Niettemin zijn er groenstroken aanwezig (zowel in de bebouwde kom als het buitengebied) welke niet nadrukkelijk en beeldbepalend aanwezig zijn. Deze groenstroken worden aangeduid als 'snippergroen'. De stroken aangeduid als beeldbepalend groen zijn in voorliggend plan als zodanig bestemd. In de stroken aangeduid als snippergroen is meer flexibiliteit in de bestemming aangebracht, deze zijn middels voorliggend plan bestemd als verkeer.

4 Planuitgangspunten

Uit de analyse van de bestaande situatie (hoofdstuk 2) en het beleidskader (hoofdstuk 3) en de milieuvoorwaarden is een aantal wensbeelden en/of uitgangspunten afgeleid vanuit de verschillende (sectorale) aspecten. Deze zijn in dit hoofdstuk geformuleerd. Het uitgangspunt van het op te stellen bestemmingsplan is de bestaande mogelijkheden ten aanzien van het gebruik van de percelen niet te beperken, met dien verstande dat voldaan moet worden aan de huidige wet- en regelgeving. In voorliggend plan zijn de geldende planologische mogelijkheden, ondanks dat op sommige locaties hier geen gebruik van wordt gemaakt, behouden.

4.1 Ruimtelijke structuur

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt is het behoud van de ruimtelijke karakteristiek van het woongebied. Deze ruimtelijke karakteristiek bestaat hoofdzakelijk uit het bebouwingspatroon, de groen- en waterstructuur en de verkeersstructuur. Aan de hand van deze aspecten en een aantal specifieke onderwerpen, worden hieronder de ruimtelijke uitgangspunten beschreven.

4.1.1 *Bebouwingspatroon*

Het bestaande bebouwingspatroon van het plangebied wordt in het nieuwe bestemmingsplan gerespecteerd. De situering en vormgeving van de hoofdgebouwen wordt afgestemd op de geldende bestemmingsplanmogelijkheden. Toevoegingen van nieuwe hoofdgebouwen is niet mogelijk.

Beperkte uitbreidingen (in oppervlakte) van de hoofdgebouwen is in beginsel mogelijk, mits de specifieke kenmerken en ruimtelijke karakteristieken van de desbetreffende deelgebieden in acht worden genomen.

4.1.2 *Groen- en waterstructuur*

Het structurele groen in het plangebied is als zodanig bestemd. Dit geldt voor de substantiële groenplekken in het gebied. De groenstructuur wordt mede bepaald door het aanwezige particuliere groen en het groene karakter van de wegprofielen.

Het aanwezige water in het plangebied wordt, indien het een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke uitstraling en/of indien het uit waterhuishoudkundig oogpunt een functie heeft, specifiek als zodanig bestemd. De hoofdwatgangen behoren hier in ieder geval toe, inclusief bijbehorende onderhoudszones (de Kleine Beek).

4.2 Functionele structuur

4.2.1 Wonen

Algemeen

De woonfunctie is de belangrijkste functie in het plangebied en blijft in stand. Alle woningen zijn als zodanig bestemd en binnen de bestemming 'Gemengd' is het huidige gebruik toegestaan. Op de bedrijfsgronden is het wonen uitsluitend toegestaan in relatie tot de bedrijfsfunctie en als de bedrijfswoning al aanwezig is.

Aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Tot de woonfunctie worden ook de aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gerekend. Uitgangspunt hierbij is dat de woonfunctie primair in stand dient te blijven en dat extra bouwmogelijkheden voor deze functies in beginsel niet zijn toegestaan.

Om per situatie een afzonderlijke afweging te kunnen maken worden de aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een ontheffing geregeld. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat de parkeersituatie goed is geregeld en dat het beroep of de bedrijfsmatige activiteit uitsluitend door de hoofdbewoner(s) wordt uitgeoefend.

Mantelzorg

Het wordt van groot belang geacht dat hulpverlening door naasten daadwerkelijk plaats kan vinden in de eigen woonomgeving. Dit betekent dat ook de ruimtelijke mogelijkheden hiervoor aanwezig moeten zijn. Daarom wordt middels voorliggend plan het wonen ten behoeve van de mantelzorg in vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen middels een ontheffing toegestaan.

4.2.2 Detailhandel

In voorliggend bestemmingsplan worden de geldende planologische mogelijkheden, ondanks dat op sommige locaties hier geen gebruik van wordt gemaakt, behouden. Nieuwe vestigingen worden gelet op het overwegende woonkarakter van het plangebied niet toegestaan, behoudens daar waar planologisch deze mogelijkheden in de vigerende situatie reeds bestaan.

4.2.3 Bedrijvigheid

Het beleid is gericht op het behoud van de bestaande bedrijven in het plangebied, een en ander overeenkomstig de mogelijkheden in de vigerende bestemmingsplannen. Gelet op het overwegende woonkarakter dient voorkomen te worden dat overlast veroorzaakt wordt voor de woonomgeving door de vestiging van nieuwe bedrijven. Daarom zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die uit het oogpunt van hinder passen binnen de omgeving waar ze zich bevinden (milieucategorie 1 of 2).

Bij bedrijfsbeëindiging kan gedacht worden aan een herinrichting met woningen. Aangezien er op dit moment geen concrete aanwijzingen zijn (zoals bij de gemeente ingediende verzoeken) dat nu aanwezige bedrijven beëindigd worden, hebben alle aanwezige bedrijven, mits legaal aanwezig, een bedrijfsbestemming gekregen.

4.2.4 *Horeca*

Uitgangspunt is dat de bestaande horecavestigingen als zodanig worden bestemd. Nieuwe vestigingen worden gelet op het overwegende woonkarakter van het plangebied niet toegestaan, behoudens daar waar planologisch deze mogelijkheden in de vigerende situatie reeds bestaan.

Uitsluitend horecabedrijven in een lage milieucategorie zijn toegestaan. Vestiging van coffeeshops, growshops en smartshops wordt binnen het plangebied in ieder geval uitgesloten. Momenteel zijn er geen coffeeshops gevestigd. Deze zijn vanwege het overwegende woonkarakter ook niet gewenst.

4.2.5 *Seksinrichtingen*

Vestiging van seksinrichtingen wordt binnen het plangebied uitgesloten. Momenteel zijn er geen seksinrichtingen gevestigd en deze zijn vanwege het overwegende woonkarakter ook niet gewenst.

4.2.6 *Maatschappelijke voorzieningen*

De aanwezige locaties voor maatschappelijke voorzieningen hebben een ruime bestemming gekregen, in die zin dat diverse soorten maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. De bouw mogelijkheden zijn afgestemd op de bestaande situatie.

4.2.7 *Agrarisch*

Omdat de agrarische gronden zijn omringd door woningen, is aandacht voor de milieuzonering van eventuele agrarische bedrijven vereist. Het is niet ondenkbaar dat de agrarische gronden, die gelegen zijn in een woonomgeving, op termijn verdwijnen vanwege fysieke belemmeringen dan wel uit milieuoogpunt. Voor voorliggend bestemmingsplan is het uitgangspunt behoud van de agrarische gronden en het behoud van het agrarische bedrijf van het agrarische bedrijf aan de Klein Zundertseweg 28a. De bouw mogelijkheden zijn afgestemd op de bestaande situatie.

4.2.8 *Verkeer en Parkeren*

Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van een Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP). Voor wat betreft verkeer is de bestaande verkeersstructuur als zodanig bestemd in voorliggend bestemmingsplan. Ook woonerven en erftoegangswegen krijgen deze bestemming. Binnen deze verkeersbestemming is herinrichting mogelijk. Eveneens is binnen de bestemming Verkeer de mogelijkheid geboden voor het houden van evenementen.

Voor de BBSC - projecten is de maximale parkeernorm uit de CROW van toepassing verklaard. Voor voorliggend bestemmingsplan dient eveneens uitgegaan te worden van de CROW-richtlijnen maar ook van Duurzaam Veilig en de essentiële herkenbaarheidskenmerken. Dit met name voor het aspect parkeren. Bij parkeertoetsen worden nu ook de CROW richtlijnen gebruikt om plannen te toetsen. Mogelijk dat met het opstellen van het GVVP deze normen worden opgehoogd, om geen tekort te hebben in het aantal parkeerplaatsen.

4.2.9 Evenementen

In het plangebied vinden verschillende jaarlijks terugkerende evenementen plaats, zoals de kermis en het bloemencorso. In het kader van voorliggende plan worden de jaarlijks terugkerende evenementen, die mogelijk strijdig kunnen zijn met de bestemming van de betreffende gronden, juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Dit heeft betrekking op de bestemming verkeer en groen.

4.3 Ontstaansgeschiedenis

4.3.1 Archeologie

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de monumentenwet in werking getreden. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden. Dit was in de voorgaande periode reeds een gebruikelijke praktijk.

De cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant biedt inzicht in de archeologische waarden in het plangebied. In het plangebied zijn naar verwachting op diverse plaatsen archeologische waarden in de bodem aanwezig. Deels geldt een 'middelhoge tot hoge' verwachting, deels geldt een 'lage tot middelhoge' verwachting en deels betreft het 'niet-gekarteed' gebied.

Hoog gewaardeerde gebieden

Voor de gebieden die op de Cultuurhistorische Waardenkaart een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde hebben gekregen geldt het volgende. Voor ontwikkelingen/ plangebieden van meer dan 100 m², dient een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd indien bodemingrepen worden gepland dieper dan 40 cm onder maaiveld.

Het noodzakelijke onderzoek dient tenminste te bestaan uit een bureauonderzoek conform de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een inventariserend veldonderzoek verkennende fase middels boringen om de verwachting nader te specificeren en kansarme of kansrijke zones vast te stellen. Op grond van resultaten uit dat onderzoek wordt bepaald of vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden in deze gebieden te beschermen, is voor deze gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

Laag gewaardeerde gebieden

Voor de gebieden die op de Cultuurhistorische Waardenkaart een lage tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben gekregen geldt het volgende. Voor ontwikkelingen/plangebieden van meer dan 1 hectare, dient bij ontwikkelingen contact te worden opgenomen met de regionaal archeoloog indien bodemingrepen worden gepland dieper dan 40 cm onder maaiveld.

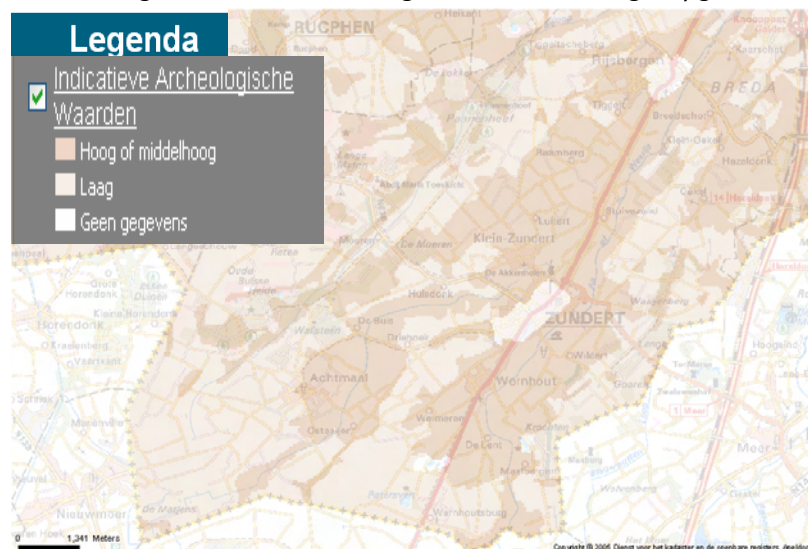
Aangezien het voorliggende plan conserverend van aard is, is het niet noodzakelijk voor deze gronden een beschermende planologische regeling op te nemen. Nieuwe ontwikkelingen in deze gebieden dienen te worden gerealiseerd met een afzonderlijk juridisch-planologische procedure.

Niet-gekarteerde gebieden

Voor de niet-gekarteerde gebieden op de Cultuurhistorische Waardenkaart wordt eveneens de bestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen en geldt het volgende. Voor ontwikkelingen/ plangebieden van meer dan 100 m², dient een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd indien bodemingrepen worden gepland dieper dan 40 cm onder maaiveld.

Het noodzakelijke onderzoek dient tenminste te bestaan uit een bureauonderzoek conform de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een inventariserend veldonderzoek verkennende fase middels boringen om de verwachting nader te specificeren en kansarme of kansrijke zones vast te stellen. Op grond van resultaten uit dat onderzoek wordt bepaald of vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden in deze gebieden te beschermen, is voor deze gronden de bestemming Waarde - Archeologie opgenomen.



Figuur 7: archeologische verwachting gemeente Zundert

Aangezien er met dit bestemmingsplan geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd worden, is in het kader van dit bestemmingsplan nader onderzoek naar archeologische waarden niet noodzakelijk.

In een aantal Hoog gewaardeerde gebieden en Niet-gekarteerde gebieden is in samenspraak met regionaal archeoloog op basis van archeologisch onderzoek de bestemming 'Waarde Archeologie' niet opgenomen. Op de kaart in bijlage 3 zijn de onderzoeksmeldingen in Woongebieden Zundert aangegeven. Voor de volgende gebieden is vervolgens de bestemming 'Waarde Archeologie' niet opgenomen:

- Onderzoeksmelding 19904;
- Onderzoeksmelding 5186;
- Onderzoeksmelding 9709;
- Onderzoeksmelding 8258;
- Onderzoeksmelding 15192;
- Onderzoeksmelding 16501.

Wanneer echter een ontwikkeling is voorzien in het deel van het plangebied met hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.3.2 Cultuurhistorie

Monumenten

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten gelegen.

De gemeente is bezig met het opstellen van een monumentennota. In deze nota wordt de huidige stand van zaken met betrekking tot monumentenzorg besproken en worden voorstellen gedaan om te komen tot een adequaat, integraal en actief gemeentelijk beleid op het gebied van monumentenzorg. De gemeentelijke monumentenzorg moet volgens de nota voor de komende jaren met name gericht te zijn op de volgende activiteiten:

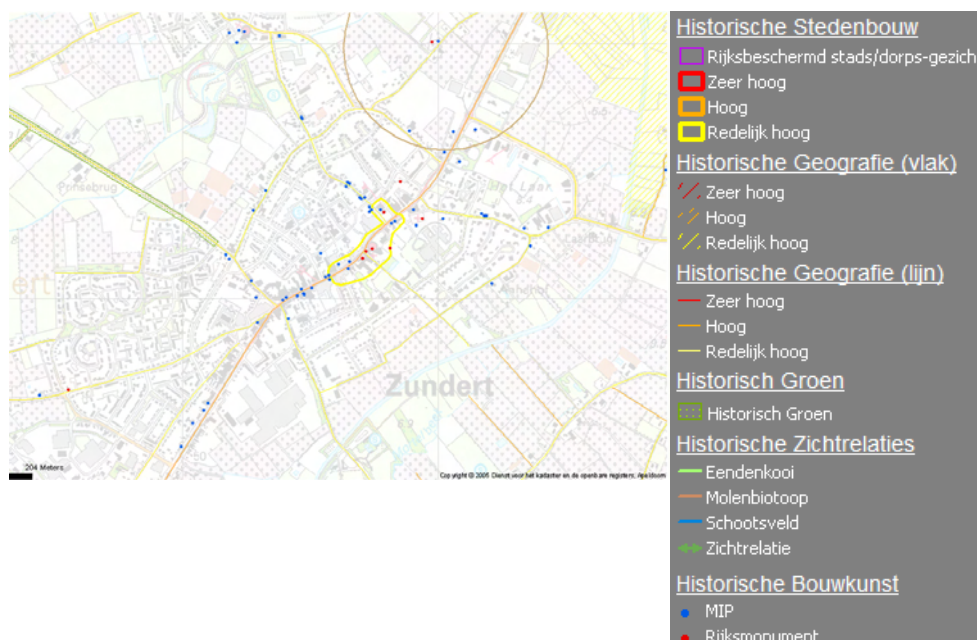
- actualisering en verbetering van de reguliere uitvoeringstaken;
- verdieping en verbreding van de kennis van monumentwaarden;
- behoud door ontwikkeling;
- ontwikkelen van Archeologie beleid;
- ontwikkelen cultuurtoerisme;
- draagvlakverbreding cultuurhistorie en bevordering participatie.

Daarnaast zijn gemeentebreed circa 100 panden in de voorselectie opgenomen om mogelijk aangewezen te worden als gemeentelijk monument. De eerste 25 gemeentelijke monumenten zijn in het voorjaar van 2009 definitief aangewezen en op de verbeelding aangegeven. De overige panden in de voorselectie genieten op basis van dezelfde gemeentelijke verordening een bescherming.

De cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant biedt verder inzicht in de cultuurhistorische waarden van het plangebied.

Molenbiotoop

Zoals te zien is op figuur 8 ligt binnen de kern Klein Zundert aan de Akkermolenweg 13 een molen: de Akkermolen. Vanwege het zicht op de molen en om de windvang te garanderen is rondom elke molen een molenbiotoop ingesteld van 400 meter. De molenbiotoop is middels een gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan opgenomen. In de regels wordt een ontheffingsbeleid opgenomen voor nieuwe bebouwing die binnen de molenbiotoop wordt geprojecteerd. Ontheffing voor bouwplannen kan alleen verleend worden indien de vrije windvang op de molen niet onevenredig wordt geschaad. Om te bepalen of de windvang verslechterd als gevolg van een bouwplan dient er een windvangonderzoek uitgevoerd te worden. Uit dit onderzoek zal blijken of de vrije windvang of het zicht op de molen al beperkt zijn vanwege bestaande beplantingen of bebouwing en of de windvang niet verder beperkt zal worden.



Figuur 8: cultuurhistorie gemeente Zundert (bron: cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant)

Monumentale/waardevolle bomen

16 november 2009 is er een bomenlijst opgesteld. Op dit moment vindt er een actualisatie plaats van deze lijst ten aanzien van de aanwezigheid van monumentale en waardevolle bomen binnen de gemeente. Hiervoor is een beschermende bomenlijst opgenomen die medio 2010 wordt vastgesteld.

Historische stedenbouw / geografie

In het plangebied komen meerdere historisch geografische lijnen en vlakken voor en redelijk hoog waardevolle stedenbouw. In voorliggend bestemmingsplan is de molenbiotoop opgenomen. Aangezien het bestemmingsplan consoliderend van aard is, is een nadere planologische bescherming ten opzichte van de overige cultuurhistorische waarden niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan respecteert de huidige bebouwingsstructuur en biedt geen verdere ontwikkelingsmogelijkheden die deze waarden zouden kunnen aantasten.

4.4 Milieu- en overige aspecten

De laatste jaren is in toenemende mate het besef gegroeid dat ruimtelijke ordening en milieu twee beleidsvelden zijn die met elkaar te maken hebben, rekening met elkaar moeten houden en elkaar kunnen versterken. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt, is het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit te bereiken geldt voor bestemmingsplannen dat toetsing plaats dient te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, bodem en luchtkwaliteit.

4.4.1 Wegverkeerslawaaï

Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

Regelgeving

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang.

Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerslawaaï;
- spoorlawaaï;
- industrielawaaï;
- vliegtuiglawaaï.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaaï, spoorlawaaï en industrielawaaï wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaaï wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Er liggen geen geluidszones van het spoorlawaaï, industrielawaaï en vliegtuiglawaaï over het plangebied, waardoor deze niet nader beschouwd worden. Op het aspect wegverkeerslawaaï wordt hier nader ingegaan.

Onderzoek

Voor het wegverkeerslawaaï is de Wet geluidhinder (Wgh) het wettelijke kader. In deze wet is onder ander vastgelegd welke geluidsniveaus op de gevel van nieuwe woningen, ten gevolge van wegverkeer, maximaal toelaatbaar zijn. In beginsel geldt dat de geluidsbelasting op nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Binnen het bestemmingsplan zijn geen nieuwe geluidgevoelige objecten gepland. Hierdoor hoeft er geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Wanneer er ontwikkelingen worden beoogd binnen het plangebied dienen deze separaat te worden beschouwd.

Conclusie

In het plangebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. In het algemeen kan worden geconcludeerd dat de Wet geluidhinder de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.4.2 Bedrijvigheid

Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Regelgeving

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst³ opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale afstanden tot woongebieden.

In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- Categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter;
- Categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;
- Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;
- Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

3. Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2007

Onderzoek

Voor de in het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten wordt gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In bijlage 1 is een toelichting hierop opgenomen. Aanwezige bedrijfsactiviteiten worden in voorliggend bestemmingsplan ingeschaald volgens deze staat. Om milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen, worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten.

Bedrijvigheid

Gelet op het overwegende woonkarakter dient voorkomen te worden dat overlast veroorzaakt wordt voor de woonomgeving door de vestiging van nieuwe bedrijven. Daarom zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die uit het oogpunt van hinder passen binnen de omgeving waar ze zich bevinden (milieucategorie 1 of 2). Categorie 1- en 2-bedrijven kunnen in gemengd gebied, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, worden toegelaten naast en tussen woningen. Binnen het plangebied komen geen bedrijven in een hogere milieucategorie voor.

Agrarische bedrijvigheid

De agrarische bedrijvigheid aan de Klein Zundertseweg 28a wordt niet beperkt in zijn huidige rechten. In het bestemmingsplan 3^e partiële herziening bestemmingsplan Klein Zundert wordt aangegeven dat er sprake is van een milieuzone van 10 meter voor de Klein Zundertseweg 28a. In deze milieuzone zijn parkeerplaatsen voorzien. De woning aan de Klein Zundertseweg 28 is gelegen binnen deze milieuzone. Dit betreft een reeds bestaande situatie.

Onderverdeling van horeca-activiteiten

Voor de in het plangebied aanwezige horeca-activiteiten wordt gebruik gemaakt van een onderverdeling van horeca-activiteiten. Aanwezige horecagelegenheden worden in het nieuwe bestemmingsplan ingeschaald volgens deze indeling. In deze onderverdeling wordt middels verschillende categorieën aangegeven of de milieubelasting van een horeca-activiteit toelaatbaar wordt geacht. Aangezien sprake is van functiemenging, worden ter plaatse van de bestaande vestigingen horeca 1 en 2 algemeen toelaatbaar geacht. Daarbij gaat het om lichte en middelzware horeca. Voor de horecagelegenheden die zijn gelegen in woongebieden wordt de algemene toelaatbaarheid vastgelegd op horeca 1. Horecagelegenheden die in een hogere categorie worden ingeschaald worden in beginsel opgenomen met een zogenaamde 'maatbestemming'. Hierbij geldt als uitgangspunt dat bestaande horecagelegenheden en mogelijkheden op basis van de vigerende bestemmingsplannen worden gerespecteerd.

Conclusie

Door de (algemene) wijze van bestemmen van de in het plangebied aanwezige en te vestigen bedrijven, zoals hiervoor uiteengezet, is er sprake van een goede afstemming met de woonomgeving.

4.4.3 Bodem

Algemeen

De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen.

Op dit moment is er sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten "ernstige vervuilingen" in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.

Regelgeving

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voorliggend bestemmingsplan regelt de bestaande situatie.

Onderzoek

Binnen het bestemmingsplangebied zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit in het plangebied varieert per locatie. De meeste bodemonderzoeken zijn te oud om een juiste uitspraak te doen over de kwaliteit van de bodem. Wanneer ontwikkelingen zich voordoen dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Daarnaast is bodemonderzoek verplicht voor het afgeven van een bouwvergunning (een bodemonderzoek dient opnieuw te worden uitgevoerd indien deze 5 jaar of ouder is).

Conclusie

Het bestemmingsplan betreft een consoliderend bestemmingsplan. Bestaande bestemmingen, bebouwing en functies in het gebied blijven gehandhaafd en worden overeenkomstig de huidige situatie geregeld in het bestemmingsplan. Er is geen sprake van een functiewijziging in het plangebied en er bestaat dus geen noodzaak om bodemonderzoek uit te voeren.

4.4.4 Lucht

Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

Regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). In dit hoofdstuk heeft Nederland de Europese kaderrichtlijn (1996/62/EG), de eerste dochterrichtlijn (1999/30/EG) en de tweede dochterrichtlijn (2000/69/EG) geïmplementeerd in nationale wetgeving. Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De implementatie van de kaderrichtlijn en dochterrichtlijnen is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen.

De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10), lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Op 1 augustus 2009 is de wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (implementatie en derogatie luchtkwaliteitseisen) in werking getreden, wat onder meer inhoudt dat aan de huidige grenswaarden voor stikstofdioxide (uurgemiddelde en jaargemiddelde) en fijn stof (24-uursgemiddelde en jaargemiddelde) respectievelijk pas op 1 januari 2015 en 1 juni 2011 hoeft te worden voldaan. Daarnaast draagt een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit wanneer de maximale toename als gevolg van de ontwikkeling niet meer bedraagt dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide/fijn stof ($=1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) in plaats van de 1% ($=0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$) die voor 1 augustus 2009 geldt. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Onderzoek

Er worden middels onderhavig plan geen nieuwbouwlocaties mogelijk gemaakt. Derhalve bestaat er geen noodzaak om luchtkwaliteitonderzoek uit te voeren omdat het bestemmingsplan onder de regeling NIBM valt.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

4.4.5 Water

Algemeen

Mede ten gevolge van de waterproblemen die in een aantal winters aan het eind van de 20e eeuw in Nederland optraden ten gevolge van hevige regenval, is het besef gegroeid dat water een belangrijke plaats verdient in toekomstige ruimtelijke plannen. Om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling, nu en in de toekomst, is het van essentieel belang dat het waterbeheer een belangrijke plaats inneemt in de ruimtelijke ordening. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

Regelgeving

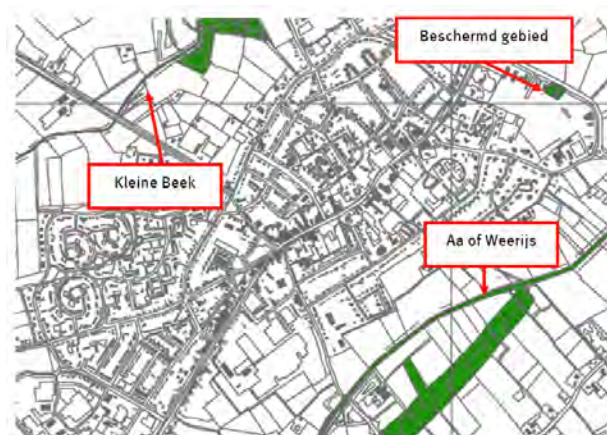
Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta dat zowel het waterkwantiteits- als het waterkwaliteitsbeheer verzorgt. Sinds november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het planvoornemen.

De watertoets is erop gericht dat ruimtelijke ontwikkelingen in elk geval niet leiden tot nadelige effecten op het watersysteem. In een waterparagraaf wordt een beschrijving van het huidige watersysteem gegeven en de vertaling van het beleid naar het bestemmingsplan in relatie tot de ruimtelijke ontwikkelingen.

Het doel van de watertoets is dat wateraspecten vroegtijdig in de planontwikkeling worden meegenomen. Het gaat hierbij om de thema's: veiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit, afvalwaterketen en onderhoud. Het gaat dus niet om een toets achteraf, maar om vroegtijdige en actieve inbreng van het waterschap bij de planvorming. Hiervoor is in een zo vroeg mogelijk stadium overleg nodig met het waterschap.

Onderzoek

Het plangebied betreft een groot deel van de kern Zundert. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels bebouwd. Belangrijke waterlopen net buiten het plangebied zijn de Kleine Beek ten westen van het plangebied en de Aa of Weerij ten oosten van het plangebied. Het plangebied maakt onderdeel uit stroomgebied van de Mark. Beide waterlopen zijn ecologische verbindingzones. De waterlopen zijn in beheer van waterschap Brabantse Delta. Binnen de grenzen van het plangebied ligt op 1 locatie volledig beschermd gebied, zoals te zien op onderstaande afbeelding.



Figuur 9: overzicht beschermingsgebieden

Binnen de grenzen van het plangebied liggen volledig en gedeeltelijk beschermde gebieden van waterschap Brabantse Delta. Voor deze gebieden geldt het volgende:

- Voor het volledig beschermde gebied geldt een strikte waterhuishoudkundige bescherming waarbij nieuwe waterhuishoudkundige ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij deze zijn gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur. Elke toename van de lozing uit zo'n gebied is vergunningplichtig. Maar pas bij toename een toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.000 m² wordt er retentie geëist.
- Voor de beperkt beschermde gebieden wordt een aangepaste waterhuishoudkundige bescherming voorgestaan waarbij in beginsel geen waterhuishoudkundige ingrepen mogen plaatsvinden, tenzij deze zijn gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur of op verbetering van de landbouwkundige condities. Elke toename van de lozing uit zo'n gebied is vergunningplichtig. Maar pas bij toename van het verhard oppervlak met meer dan 2000 m² wordt er retentie geëist.

In het waterplan Zundert (april 2006) zijn de uitgangspunten voor de watertoets bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Zundert weergegeven. In het waterplan zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: De doelstelling is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het lokaal verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden. In bestaand bebouwd gebied wordt het vuile en schone water gescheiden aangeboden, waarbij wordt toegestaan dat dit tijdelijk wordt aangeboden aan het gemengde rioolstelsel. Een centrale berging/infiltratievoorziening kan vervolgens buiten het directe plangebied, maar binnen de rioleringseenheid/(deel) stroomgebied gevonden worden. De gemeente staat 'postzegel afkoppeling' (elk perceel op zich afkoppelen) niet toe vanwege de bijna onbeheersbare situatie die dat oplevert.
- Doorlopen van de afwegingsstappen: (Hergebruik), infiltratie, buffering en afvoer. In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert de gemeente Zundert het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen (hergebruik), infiltratie, buffering en afvoer doorlopen. Hergebruik van schoon hemelwater wordt alleen overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor particuliere woningen wordt dit niet toegepast.
- Hydrologisch neutraal bouwen: nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke gemiddeld hoogste grondwaterstand niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden.
- Water als kans: Water wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als probleem. Dat is erg jammer, want water kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is "wonen aan het water" erg gewild, een mooie vijverpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd.
- Meervoudig ruimte gebruik: "Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en vierkante meters zijn duur". Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het "verlies" van vierkante meters als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden. Ook vegetatiedaken kunnen ruimte- en kostenbesparend werken omdat geen extra grond aangekocht hoeft te worden voor waterberging.
- Voorkomen van vervuiling: Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid het onderhavige bestemmingsplan. Deze waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap en positief beoordeeld in het kader van de watertoets.

4.4.6 Ecologie

Algemeen

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de stad vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en de parken in en rond de stad. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

Regelgeving

Natuurbeschermingswet 1998

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Speciale beschermingszones maken onderdeel uit van een samenhangend Europees ecologisch netwerk: Natura 2000. Dit netwerk is vergelijkbaar met de Nederlandse Ecologische Hoofdstructuur, echter op Europees niveau.

Ecologische Hoofdstructuur

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones (zie figuur 10).

Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantensoorten. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen, alsmede de soortbeschermingsparagrafen uit de Natuurbeschermingswet. Tevens is een deel van de verplichtingen op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn opgenomen. De Flora- en faunawet verbiedt om dieren te doden of hun rust- of verblijfplaats te verstoren. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Onderzoek

Het plangebied is op ruime afstand gelegen van natuurbeschermingswetgebieden, habitatrichtlijngebieden en vogelrichtlijngebieden. In het kader van voorliggend bestemmingsplan hoeft hier geen rekening mee te worden gehouden. Binnen het plangebied is wel sprake van EHS-gronden, zie figuur 10.



Figuur 10: Overzicht EHS gemeente Zundert (Bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000>)

Conclusie

Indien in het plangebied een ruimtelijke ontwikkeling (zoals woningbouw) plaatsvindt, dient van tevoren een inventarisatie plaats te vinden van de eventueel aanwezige beschermde soorten. Deze mogen onder meer niet gedood, verjaagd, gevangen of gestoord worden. Indien beschermde soorten op de projectlocatie aanwezig zijn, dient schade zoveel mogelijk voorkomen en beperkt te worden.

4.4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of de betreffende transportroute. Dit wordt geregeld via de Arbeidsomstandighedenwetgeving.

Regelgeving

Sinds 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven en wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten.

Uit het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas, waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is. Het GR beschrijft de kans dat 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (geen norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet een verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Ten behoeve van de verantwoording groepsrisico advies gevraagd en ontvangen van de regionale brandweer..

Onderzoek

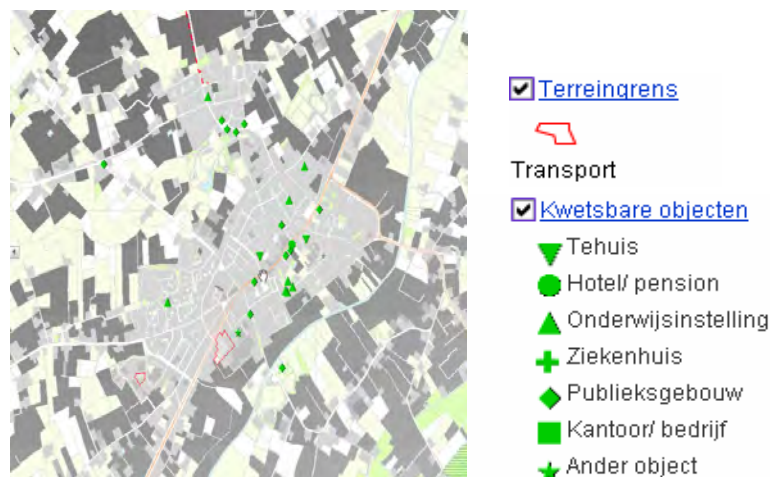
In het kader van onderhavig bestemmingsplan dient een inventarisatie van mogelijke risicobronnen (zowel bedrijven als vervoer van gevaarlijke stoffen) plaats te vinden en dient bepaald te worden wat de gevolgen/consequenties van de aanwezigheid van mogelijke risicobronnen/Bevi-inrichtingen zijn. Indien noodzakelijk dient een beschrijving/verantwoording van het plaatsgebonden en het groepsgebonden risico te worden opgenomen.

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor en water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen.

Momenteel wordt door de Regionale Milieudienst West-Brabant (RMD) een Externe Veiligheidsbeleid opgesteld. De verwachting is dat in 2010 dit beleid wordt afgerond. Voor het externe veiligheidsbeleid worden alle risico's in kaart gebracht zoals effectafstanden/risicocontouren van rijkswegen, provinciale wegen, gemeentelijke wegen, rail, buisleidingen (ook gasleidingen), propaantanks en inrichtingen (bedrijven met een risicocontour).

Op de provinciale risicokaart staan de risico's die bij een ongeval mogelijk meerdere slachtoffers maken. Op de kaart is te zien of er gebouwen in een risicocontour staan. Ook zijn locaties aangegeven waarin zich veel mensen bevinden die bij een ramp hulp nodig hebben. Onderstaand is een uitsnede van de risicokaart voor het plangebied afgebeeld.



Figuur 11: Risicokaart Zundert (bron: <http://www.brabant.nl/Beleid/Veiligheid>)

Bedrijven

Aan de Wernhoutseweg in de kern Zundert is buiten het plangebied sprake van een risicovolle inrichting (Ardo B.V.). In het plangebied komen geen risicovolle inrichtingen of LPG installaties voor. Aangezien het plangebied overwegend een woonfunctie heeft en andere kwetsbare functies is het niet gewenst dat risicovolle bedrijven zich in het plangebied kunnen vestigen. Om te voorkomen dat in de toekomst strijdige situaties kunnen ontstaan, worden risicovolle inrichtingen in voorliggend bestemmingsplan uitgesloten. Dit betekent bijvoorbeeld dat Bevi-inrichtingen en LPG-installaties niet worden toegelaten.

Ardo B.V.

Een gedeelte van het plangebied van "Woongebieden Zundert" is gelegen ten noordoosten van het bedrijf Ardo B.V.. Ardo B.V., gevestigd aan de Industrieweg 9-11 in Zundert, is een Bevi-inrichting. Het terrein van Ardo B.V. valt geheel buiten het plangebied van "Woongebieden Zundert".

Bij het nemen van conserverende besluiten is blijkens de nota van toelichting bij het Bevi sprake van een nieuwe situatie, ook al wordt een feitelijk reeds bestaande situatie opnieuw vastgelegd in een bestemmingsplan. Een verantwoording artikel 13 van het Bevi moet worden opgenomen in het besluit.

Kwantitatieve risico-analyse Ardo

In opdracht van Ardo B.V. te Zundert heeft Tebodin een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd voor een toekomstige uitbreiding een tweede ammoniakkoelinstallatie. De aanleiding voor het opstellen van de kwantitatieve risicoanalyse is de concept-aanvraag om een veranderingsvergunning Wet milieubeheer, als de wijziging bestemmingsplan ter plaatse van de uitbreiding.

Het Bevi is op Ardo B.V. 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 B.V. 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 doel van de kwantitatieve risicoanalyse is het vaststellen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de risicodragende activiteiten (de ammoniakkoelinstallaties).

Specifieke aspecten kwantitatieve risicoanalyse

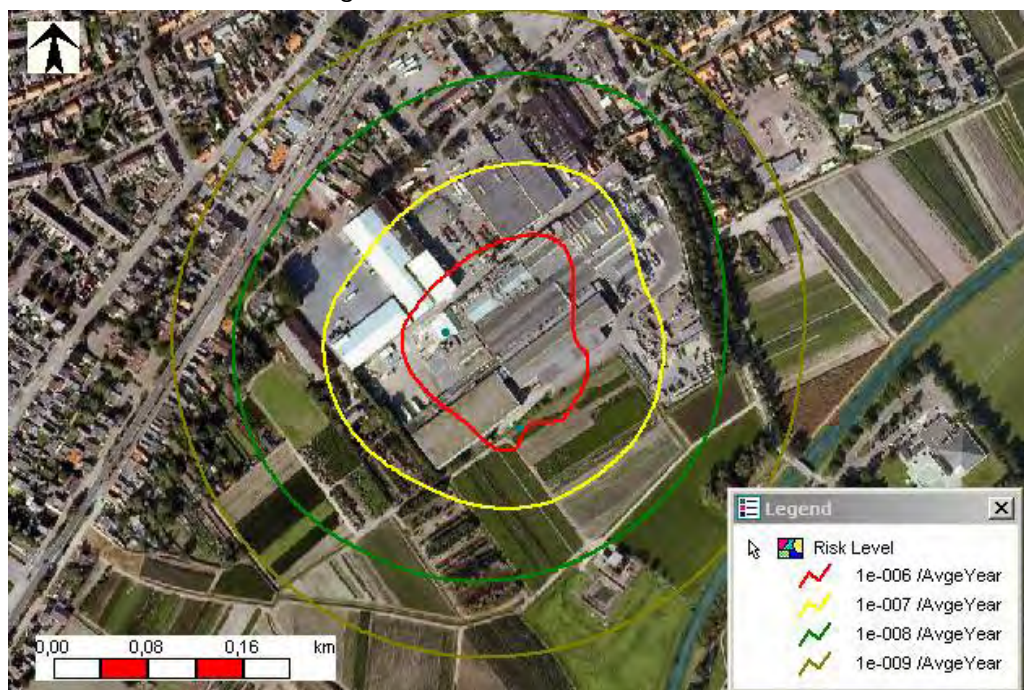
In het geval van Ardo B.V. zijn de risicocontouren bepaald met behulp van een kwantitatieve risicoanalyse. Doorgaans worden voor ammoniak koelinstallaties de categoriale afstanden gehanteerd uit het REVI (REVI bijlage 1 tabel 6 voetnoot 1c). Doordat de buiten geplaatste ammoniakvloeistofleidingen naar de verdampers toe een diameter hebben die groter is dan DN80 valt de installatie van Ardo buiten deze categoriale toets.

Het betreft twee fysiek volledig gescheiden installaties (niet met elkaar verbonden), welke dan ook als twee aparte insluitsystemen worden bekeken. De kortste afstand tussen installaties (de leidingen) bedraagt meer dan 50 m. In het kader van de kwantitatieve risicoanalyse moeten deze installaties dan ook, op basis van de definitie van een insluitsysteem uit paragraaf 2.3.2.2 van de Handleiding Risicoberekeningen Versie 3.2 module C, als afzonderlijke eenheden worden meegenomen in de berekeningen. De cumulatieve risico's van beide installaties zijn berekend en gepresenteerd in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Zowel de risico's voor de bestaande situatie als de nieuwe situatie zijn berekend en gepresenteerd.

Plaatsgebonden risico

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 bedraagt. Het PR is onafhankelijk van de bevolkingsverdeling in de omgeving van de inrichting. In figuur 1 zijn de PR-contouren voor de toekomstige situatie weergegeven. Uit de figuur valt op te maken dat de 10^{-6} contour en de 10^{-7} contour ten noorden van de inrichting geheel buiten het plangebied van het bestemmingsplan Woongebieden valt. De uitbreiding met een tweede ammoniakkoelinstallatie van 900 kg levert geen substantiële bijdrage aan de 10^{-6} risicocontour van de inrichting.



Figuur 12: Plaatsgebonden risicocontouren toekomst situatie (9.890 kg & 900 kg NH3-koelinstallatie)

Op verzoek van het RMD heeft Tebodin een vergelijking gedaan ten opzichte van de afstanden van het plaatsgebonden risico voortkomend uit het REVI en de berekende afstanden. De resultaten van de QRA berekening voor Ardo B.V. zijn qua ordegrrootte in overeenstemming met het REVI. Zo bedraagt de 10^{-6} contour conform het REVI voor een 10 ton installatie 45 meter en voor een installatie met minder dan 1 ton wordt geen 10^{-6} contour vastgesteld. Qua ordegrrootte is dit in overeenstemming met de berekende afstanden voor Ardo B.V., daar de afstand van de 10^{-6} contour circa 42 meter vanaf de vloeistofleiding van de 9.890 kg ammoniakkoelinstallatie bedraagt.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de QRA berekening voor Ardo nauwkeuriger is. Dit omdat rekening is gehouden met de specifieke installatie eigenschappen zoals: het grotere debiet, specifieke diktes leidingen, lagere volumes vaten, en lagere temperatuur t.o.v. het REVI. Verder is in de berekening ook rekening gehouden met specifieke locaties van de installatieonderdelen waaronder de leidingafsplitsing op het dak. Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de toekomstige situatie voldoet aan het BEVI, conform de gehanteerde grenswaarde voor het plaatsgebonden risico zijn alle functies in de omgeving van Ardo B.V. toegestaan.

Groepsrisico

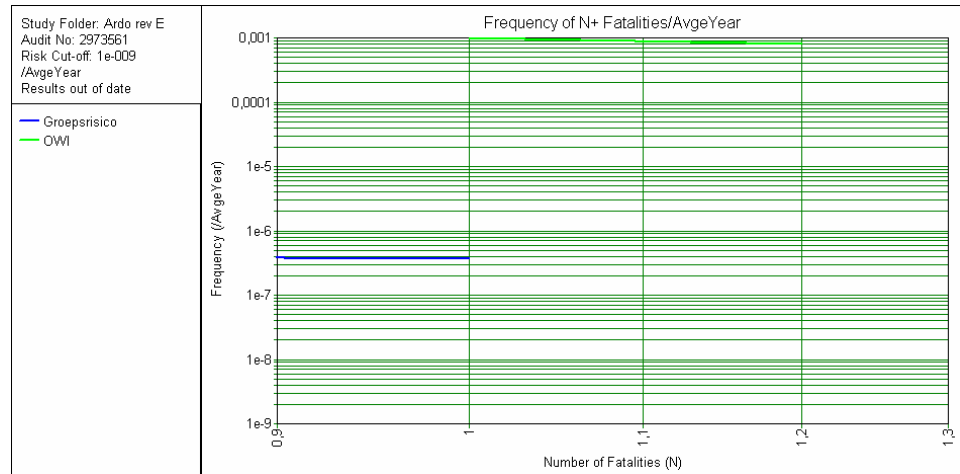
Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar dat een groep van een bepaalde grootte dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Het GR wordt vastgelegd in een zogenaamde F(N)-curve en is afhankelijk van de bevolkingsverdeling in de omgeving van het bedrijf. In een F(N)-curve staat op de verticale as de kans weergegeven dat meer dan N slachtoffers ten gevolge van het beschouwde scenario komen te overlijden. Deze kans wordt uitgedrukt in de eenheid 'per jaar'. Op de horizontale as staat het aantal slachtoffers weergegeven.

De oriënterende normwaarde voor het GR is de rechte lijn gevormd door twee punten van de grafiek frequentie vs. aantal slachtoffers. Deze punten zijn 10⁻⁵ per jaar (één op de 100.000 per jaar) voor 10 slachtoffers en 10⁻⁷ per jaar (één op de 10.000.000 per jaar) voor 100 slachtoffers (groene lijn). In figuur 13 is het groepsrisico van de toekomstige situatie weergegeven.

Voor de berekeningen van het groepsrisico is gebruik gemaakt van het door de Nederlandse overheid wettelijk verplichte rekenmodel Safeti.NL. Voor het groepsrisico is conform de HARI gekeken binnen het invloedsgebied van het grootste scenario, in casu de LC01 waarde met een afstand van 260 m. Uit de grafiek in figuur 13 valt te lezen dat er 1 slachtoffer mogelijk is bij een kans van 4 10⁻⁷.

Door Tebodin zijn aanvullende berekeningen uitgevoerd om de nieuwe situatie inzichtelijk te maken op basis van de bevolkingsgegevens van de gemeente. Deze berekeningen zijn weergegeven in de QRA. Hierbij zijn de locaties op de Industrieweg en Burgemeester Manderslaan (beredeneerd) aangenomen, aangezien deze locaties niet duidelijk waren aangeduid. Geconcludeerd kan worden dat de resultaten van de nieuwe berekeningen geen verschillen laten zien met de 'oude'. Ook met de meer gedetailleerde invulling lijkt dit tot een groepsrisico van 1 dode bij een kans van 4 10⁻⁷.

De gepresenteerde F(n) curve van het groepsrisico volgt rechtstreeks uit het Safeti.NL rekenmodel. Door de lage uitkomsten komt de grafiek niet heel duidelijk over en is de oriënterende waarde niet in de grafiek zichtbaar. Gelet op de beperkte mogelijkheden binnen het (verplichte) model zijn de uitgangspunten voor de grafische weergave echter niet te beïnvloeden.



Figuur 13: Groepsrisico toekomstige situatie (9.890 kg & 900 kg NH3-koelinstallatie)

Vast kan worden gesteld 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.

Zelfredzaamheid

Onder zelfredzaamheid wordt verstaan dat personen, op eigen gelegenheid en eigen initiatief, het bedreigde gebied kunnen verlaten. 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 aanwezigen kunnen in meer of mindere mate (verminderd) zelfredzaam zijn. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid per gebouwtype spelen de volgende afwegingscriteria een rol:

Fysieke gesteldheid aanwezigen:

- Kunnen de aanwezigen zich tijdig voortbewegen en zelfstandig in veiligheid brengen? Minder valide personen en kleine kinderen zijn verminderd zelfredzaam.

Zelfstandigheid aanwezigen:

- Kunnen de aanwezigen zelfstandig een gevaarinschatting maken en zich zelfstandig in veiligheid brengen? Kinderen en personen die begeleid dienen te worden zijn niet zelfredzaam.

Alarmeringsmogelijkheden aanwezigen:

- Kunnen de bewoners en/of aanwezigen tijdig worden gealarmeerd?

Vluchtmogelijkheden gebouw & omgeving:

- Heeft het gebouw voldoende vluchtmogelijkheden?
- Zijn er voldoende mogelijkheden om het gebied te ontvluchten?

Mogelijkheden tot gevaarinschatting van scenario:

- Laat het ongeval zich tijdig aankondigen?
- Is de dreiging duidelijk herkenbaar?

Het plangebied aan de westzijde van Ardo, wordt opnieuw bestemd als woongebied. Het bestemmingsplan voorziet niet in het wonen door niet zelfredzame personen.

Doorkijk 2025

Op dit moment zijn geen andere dan de beschreven uitbreidingen voorzien, gerelateerd aan het onderwerp externe veiligheid. Dit sluit niet uit dat op (de lange) termijn uitbreidingen of wijzigingen mogelijk zijn qua productie en/of bijhorende faciliteiten. Binnen de termijn van de planhorizon is dit niet opportuun.

Transport

Binnen de gemeente Zundert zijn er geen routes aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dat wil zeggen dat alleen bestemmingsverkeer gebruik kan en mag maken van de gemeentelijke wegen. De Bredaseweg, Molenstraat en Wernhoutseweg vormen samen een doorgaande weg door de dorpskom van Zundert. Het plangebied behorende bij het bestemmingsplan woongebieden Zundert, ligt gedeeltelijk langs deze doorgaande weg.

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt. Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het doorgaande verkeer dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (ministeries van VROM, BZK en VenW)" uit 2004 en de wijziging daarop van 1 augustus 2008 en 1 januari 2010, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Door drie Brabantse milieudiensten, te weten de SRE Milieudienst, de RMD en de RMB, onder leiding van adviesbureau Royal Haskoning zijn de vervoersstromen transport gevaarlijke stoffen over de gemeentelijke wegen binnen de provincie Noord-Brabant geïnventariseerd. Voor de gemeente Zundert is in kaart gebracht met welke frequentie transportstromen van gevaarlijke stoffen in bulk over gemeentelijk wegen plaats vinden en hoe deze transportroutes over de gemeentelijke wegen lopen. Op basis van deze informatie zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico beoordeeld.

Binnen de gemeente Zundert is geen overschrijding van de normen voor het plaatsgebonden risico vastgesteld, maar mogelijk wel een overschrijding van de normen voor het groepsrisico. Nader onderzoek, waarbij wordt ingezoomd op de transportfrequenties, de bevolkingsdichtheden en de specifieke veiligheidsrisico's van het wegvak (berekend met RBM2), geven een gedetailleerder beeld van de veiligheidssituatie rondom dit wegvak. Hierdoor kunnen eventueel te treffen maatregelen beter afgestemd worden op de specifieke situatie.

Het nog uit te voeren nader onderzoek wordt betrokken bij de vast te stellen "Beleidsvisie Externe veiligheid gemeente Zundert". Deze beleidsvisie wordt later in dit in 2010 vastgesteld. Aansluitend hierop zal conform de beleidsvisie een communicatieplan worden opgesteld.

In het gehele plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen geprojecteerd.

Vaarwegen

Het invloedsgebied vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over waterwegen is niet van toepassing.

Spoorwegen

Het invloedsgebied vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over spoorwegen is niet van toepassing.

Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen bekend die een belemmering vormen voor de voorgenomen besluitvorming.

Advies Brandweer Midden- en West-Brabant

Naar aanleiding van het advies van Brandweer Midden- en West-Brabant zal de verantwoording groepsrisico, artikel 13.3 van het BEVI, bij de besluitvorming betrokken worden. De in het hoofdstuk "Maatregelen ter verbetering van de veiligheid" op te nemen maatregelen uit het advies d.d. 23 december 2009 worden betrokken en inhoudelijk behandeld bij de procedure voor uitbreiding van de milieuvergunning voor Ardo B.V..

De bereikbaarheid van Ardo B.V. in de bestaande situatie, is in de bestaande milieu- en gebruiksvergunning vastgelegd en verantwoord. Conform deze vergunningen is Ardo B.V., ingeval van een calamiteit, langs twee tegenover elkaar gelegen zijden te bereiken.

De primaire bluswatervoorziening in de omgeving van Ardo BV zijn in voldoende mate aanwezig en beschikbaar. Als secundaire bluswatervoorziening wordt gebruik gemaakt van particuliere grondwaterputten bij omliggende bedrijven (CLTV en omliggende boomkwekers), als van de AA of Weerijds (op 150 meter van Ardo BV). De regionale Brandweer heeft inzicht in de grondwaterputten en de capaciteit, zodat deze putten ingeval van calamiteiten kunnen worden gebruikt. Om tot duurzame primaire en secundaire bluswatervoorzieningen te komen, wordt door de regionale Brandweer een actualisatie van de bluswatervoorziening uitgevoerd binnen de gehele gemeente Zundert. Waar nodig worden aanpassingen overwogen.

Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in het conserverend bestemmen van reeds eerder geprojecteerde bestemmingen. Er worden geen nieuwe bestemmingen toegevoegd of gewijzigd. Het oprichten van woon- en/of verblijfsgebouwen voor niet zelfredzame personen is niet mogelijk en daardoor in strijd met het bestemmingsplan.

De gemeente Zundert is in het kader van het project Implementatie Risicocommunicatie Noord-Brabant bezig met het opstellen van een plan van aanpak risicocommunicatie. Binnen dit project worden plannen voor risicocommunicatie opgesteld voor de deelnemende gemeenten op basis van de resultaten van (het onderzoek en de pilots uit) het project Risicocommunicatie Brabant Veiliger 2004-2005 en van het IPO-onderzoek in 2005.

De resultaten en ervaringen uit het project 2004-2005 zijn opgenomen in het Casusboek Risicocommunicatie Brabant Veiliger. Dit betreft een procesmodel voor de invoering van risicocommunicatie. Dit model vormt de basis voor de opzet van een leerwerktraject. In dit traject wordt stapsgewijs een individueel gemeentelijk plan van aanpak risicocommunicatie door de gemeentelijke deelnemer opgesteld.

Onderdelen van de gemeentelijke risicocommunicatie zijn in ieder geval:

- De beleidsvisie wordt openbaar gemaakt.
- Bij de gemeente is een centraal aanspreekpunt voor vragen die burgers en bedrijven hebben over risico's.
- Met bedrijven en andere betrokkenen wordt constructief en effectief gecommuniceerd. Van belang is dat alle benodigde informatie beschikbaar is en actueel blijft.

Conclusie

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat ten aanzien van externe veiligheid, gebaseerd op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico er geen belemmeringen aanwezig zijn en voldaan wordt aan het Bevi.

4.4.8 *Kabels en leidingen*

Er komen in het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen voor.

5 Juridische aspecten

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop het conserveren van de bestaande toestand is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten gebouwen. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.1 Indeling van de regels

De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bevat 2 artikelen. Het eerste artikel geeft een omschrijving van enkele in de regels gehanteerde begrippen. Het tweede artikel geeft aan hoe ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden.

In hoofdstuk 2 worden de verschillende bestemmingen behandeld. Per bestemming wordt aangegeven welke doeleinden/functies zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er mag worden gebouwd.

In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld. Dit zijn onder meer de ontheffingsmogelijkheden en algemene aanduidingsregels.

In hoofdstuk 4 worden de overgangs- en slotregels aangegeven.

5.2 De regels

Onderstaand is een korte toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

5.2.1 *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingen

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

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

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om bouwvergunning.

Binnen het plan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' is overeenkomstig het huidige gebruik gelegd op verschillende percelen binnen het plangebied, in het noorden van het plangebied. Basis voor dit artikel is het vigerende bestemmingsplan. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische activiteiten. Bij het agrarische perceel aan de Klein Zundertsweg 28a is een bouwvlak opgenomen. Voor de overige agrarisch percelen is er is geen bouwvlak opgenomen uitsluitend zijn bouwwerken toegestaan met een oppervlakte van maximaal 50 m².

Artikel 4 Bedrijf

De bestemming 'Bedrijf' is bedoeld voor de bedrijven voor zover deze behoren tot milieucategorie 1 en 2 van de van de bij de regels bijgevoegde 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' alsmede daarmee naar aard en milieu-invloed vergelijkbare bedrijven of inrichtingen. Voor deze bestemming is gekozen als het één enkel bedrijf in het gebied betreft. Het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een ander maximum bebouwingspercentage is aangegeven. Dit maximum bebouwingspercentage betreft het gehele bouwperceel waarbij buiten het bouwvlak niet mag worden gebouwd.

Artikel 5 Bedrijventerrein

De bestemming 'Bedrijventerrein' is opgenomen voor het bedrijventerrein aan de Hofdreef en is bedoeld voor de bedrijven voor zover deze behoren tot milieucategorie 1 en 2 van de van de bij de regels bijgevoegde 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' alsmede daarmee naar aard en milieu-invloed vergelijkbare bedrijven of inrichtingen. Voor deze bestemming is gekozen als er meerdere bedrijven bij elkaar liggen. Deze bestemming ligt in het zuidoosten van het plangebied. De bebouwingsmogelijkheden zijn hetzelfde als bij de bestemming 'Bedrijf'.

Artikel 6 Gemengd

De percelen met de bestemming 'Gemengd' zijn overeenkomstig de geldende bestemmingsplannen overgenomen. Op deze gronden zijn meerdere functies toegestaan. De bestemming 'Gemengd' is bedoelt voor dienstverlening, kantoren, wonen op de verdieping en de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en verharding. Ter plaatse van de betreffende aanduiding is detailhandel, wonen op de begane grond en horeca tot en met categorie 4 toegestaan of een bedrijf toegestaan.

De goot- en bouwhoogte van de hoofdbebouwing is vastgelegd in de regels op respectievelijk 6 en 9 meter tenzij een andere goot- en/of bouwhoogte is aangegeven. Het bebouwingspercentage bedraagt 60%, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een ander maximum bebouwingspercentage is aangegeven. Dit maximum bebouwingspercentage betreft het gehele bouwperceel waarbij buiten het bouwvlak niet mag worden gebouwd.

Artikel 7 Groen

De bestemming 'Groen' is overeenkomstig het huidige gebruik gelegd op verschillende plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten binnen het plangebied, die kunnen worden aangemerkt als structureel groen. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Wel zijn speelvoorzieningen toegestaan. Parkeren is binnen deze bestemming eveneens niet toegestaan.

Artikel 8 Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en verharding. Indien daaraan ondergeschikt is horeca van de categorie 1 toegestaan. Het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een ander maximum bebouwingspercentage is aangegeven. Dit maximum bebouwingspercentage betreft het gehele bouwperceel waarbij buiten het bouwvlak niet mag worden gebouwd.

Artikel 9 Sport

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor de sporthal aan Onder de Mast en de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, parkeervoorzieningen en verharding. Indien daaraan ondergeschikt is horeca tot en met categorie 4 toegestaan.

Artikel 10 Tuin

De bestemming 'Tuin' is bedoelt voor voor- en zijtuinen alsmede voor in- en uitritten voor woningen. Alsmede voor gronden gelegen achter de woning die vrij van bebouwing zijn en waar geen bebouwing is toegestaan. Basis voor de bebouwingsmogelijkheden achter de woning is het vigerende bestemmingsplan.

Artikel 11 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 12 Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor watergangen, waterberging, retentievoorzieningen, waterhuishouding. Ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde' zijn de gronden eveneens bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van ecologische waarden. Daarnaast zijn deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen toegestaan. Er zijn binnen deze bestemming geen bouwwerken toegestaan.

Artikel 13 Wonen

Gebruik

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor alle woningen in het plangebied met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, erven, tuinen, parkeervoorzieningen en verhardingen. Tevens is ter plaatse van enkele specifieke aanduidingen het gebruik ten behoeve van een corsobouwplaats direct toegestaan. Verder zijn binnen deze bestemming mogelijkheden opgenomen voor het uitoefenen van aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven. In de bijlage van de regels is aangegeven voor welke gronden dit gebruik direct is toegestaan. Om per situatie een afzonderlijke afweging te kunnen maken is in de ontheffing van de gebruiksregels daarnaast de mogelijkheid opgenomen om dit gebruik elders binnen de woonbestemming toe te staan. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat de parkeersituatie goed is geregeld en dat het beroep of de bedrijfsmatige activiteit door de hoofdbewoner(s) wordt uitgeoefend. Eveneens is mantelzorg middels een ontheffing toegestaan. Hiervoor is het wonen ten behoeve van de mantelzorg in vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen middels een ontheffing toegestaan.

Begrenzing Woon- en Tuinbestemming

De algemene wijze van bestemmen gaat uit van het principe dat de voortuinen en gedeelten van zijtuinen een tuinbestemming krijgen en de resterende gronden een woonbestemming. Dit sluit aan bij de wetgeving voor vergunningvrij bouwen van bijgebouwen, met name met betrekking tot de voor-, zij- en achterkantbenadering. De tuinbestemming is, daar waar dit nog niet is bebouwd, gelegd tot op een afstand vanaf 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Bij hoekpercelen is, daar waar het perceel grenst aan de bestemming Verkeer, een breedte van minimaal 3 meter bestemd met de bestemming Tuin. Hier mag niet worden gebouwd.

Breedte strook grond (zijtuin)	Bestemming Wonen (in m)	Bestemming Tuin (in m)
0	0	0
1	0	1
2	0	2
3	0	3
3,5	0.5	3
4	1	3
5	2	3
6	3	3
7	3	4
8	3	5
9	3	6
etc	etc	etc

Woningtypologie

Voor de aaneengebouwde woningen in het plangebied is de aanduiding 'aaneengebouwd (aeg)' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn uitsluitend aaneengesloten woningen toegestaan. Voor de gestapelde woningen in het plangebied geldt hetzelfde principe. Daar waar de aanduiding 'gestapeld (gs)' is aangegeven zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan. Verder zijn ter plaatse van de gronden aangegeven met de aanduiding 'tweeaaneen (tae)' zowel vrijstaande als twee-aaneen-gebouwde woningen toegestaan. Deze toewijziging is bepaald op basis van de geldende bestemmingsplannen. Tenslotte zijn op basis van het geldende planologische regime ook de gronden aangegeven waar uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan. Deze gronden zijn aangegeven met de aanduiding 'vrijstaand (vrij)'.

Hoofdgebouwen

De hoofdbebouwing is verankerd in bouwvlakken. Zo wordt de maatvoering, de situering en de vorm van de hoofdgebouwen vastgelegd. Uitbreidingen van de hoofdgebouwen over twee bouwlagen mogen alleen plaatsvinden binnen de bouwvlakken. De goot- en bouwhoogte van de hoofdbebouwing is vastgelegd in de regels op respectievelijk 6 en 9 meter tenzij een andere goot- en/of bouwhoogte is aangegeven. Daar waar de goot- en bouwhoogte gelijk is, is sprake van een platte afdekking.

Aanbouwen en bijgebouwen

Erfbebouwing wordt in principe vanaf 3 meter achter de voorgevel van de woning toegestaan, tenzij deze gronden reeds zijn bebouwd. Het maximum te bebouwen oppervlakte aan aanbouwen en bijgebouwen, inclusief overkappingen, bedraagt maximaal 50% van het gezamenlijke zij- en achtererf tot een grootte van maximaal 80 m².

De maximale goothoogte van aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen is de hoogte van de 1^e bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter en de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 meter. Bij vrijstaande bijgebouwen is de goot- en bouwhoogte respectievelijk 3 en 5 meter, met dien verstande dat voor bijgebouwen gelegen in de zijdelingse perceelsgrens een nadere hoogteregeling is opgenomen.

Voor de in het plangebied aanwezige patiowoningen is met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' de niet bebouwde ruimten bepaald.

Verder zijn voor de in het plangebied aanwezige corsobouwplaatsen bouwregels opgenomen. De oppervlakte per locatie mag ondermeer niet meer bedragen dan 400 m² en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter.

Artikel 14 Waarde - Archeologie

De bestemming 'Waarde - Archeologie' is gehanteerd voor een gedeelte van het plangebied. Deze gebieden hebben op basis van de archeologische verwachtingskaart mogelijk archeologische waarde. Bouwen is op deze gronden uitsluitend toegestaan nadat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn en door middel van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming archeologisch waardevol gebied is verwijderd.

5.2.3 *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld.

Artikel 15 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 16 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

In de 'Algemene aanduidingsregels' zijn aanvullingen en afwijkingen van de bestemmingsregels opgenomen voor bijvoorbeeld de vrije windvang van molens.

Artikel 18 Algemene ontheffingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de ontheffingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene ontheffingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

Artikel 19 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de wijzigingsbevoegdheden uit de bestemmingen nog een aantal algemene wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een wijziging geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

Artikel 20 Algemene procedureregels

In dit artikel is procedure bij een besluit tot verlening van ontheffing of het stellen van een nadere eis dan wel voor het besluit tot wijziging of uitwerking van het plan of het besluit tot verlening van een aanlegvergunning vastgelegd.

5.2.4 *Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels*

Artikel 21 Overgangsrecht

In de overgangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 22 Slotregel

In de 'slotregel' is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

6 Handhaving

Ten behoeve van het actualiseren van de verschillende bestemmingsplannen heeft vooraf een grondige inventarisatie, mede ten aanzien van het gebruik, plaatsgevonden. In deze inventarisatie zijn verschillende strijdigheden geconstateerd ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen.

Het uitgangspunt van bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" is de bestaande planologische mogelijkheden, zoals opgenomen in de geldende bestemmingsplannen, met betrekking tot het gebruik van de percelen zo min mogelijk te beperken, met in achtneming van de huidige wet- en regelgeving. Er is dan ook sprake van een conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat er geen bestemmingen worden gewijzigd, ook al wordt er geen gebruik (meer) van gemaakt. Geconstateerde afwijkingen van de geldende bestemmingsplannen worden niet in de actualisatie meegenomen.

Uit de inventarisatie van het plangebied "Woongebieden Zundert" is naar voren gekomen dat op een aantal locaties het huidige gebruik afwijkt van de bestemming die in het voormalig geldende bestemmingsplan is opgenomen. Er is bekeken of voor deze locaties in het verleden vrijstellingen, wijzigingsplannen of bouwvergunningen zijn afgegeven. Indien geen gegevens hieromtrent gevonden zijn, zijn de betreffende locaties als strijdig aangemerkt. Omdat de "oude" bestemmingen worden overgenomen in het voorliggend bestemmingsplan, blijven de strijdige situaties ook in het nieuwe bestemmingsplan bestaan.

Onderzocht dient te worden of legalisatie mogelijk is of dat er gehandhaafd moet worden. Dit vindt niet plaats in het kader van het voorliggende bestemmingsplan, maar wordt in separate procedures uitgevoerd door het Cluster Vergunningverlening & Handhaving van de afdeling Beheer Openbare Ruimte in samenwerking met de afdeling Strategie en Programmering. De handhaving van de regelgeving zoals opgenomen in bestemmingsplannen, is de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van karakter. Het beleid is gericht op het handhaven van de huidige situatie en het behouden van de kwaliteiten. De aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteit zal behouden blijven. De Wro maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. Inmiddels is ook een ministeriële regeling vastgesteld waarbij wordt gesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van ontwikkelingen als hiervoor bedoeld, maar slechts sprake is van onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan, deze dan niet vallen onder de exploitatiewetgeving.

Het onderhavige plan betreft een conserverend plan waarbinnen de bebouwing reeds aanwezig is. Er bestaat op basis van het bovenstaande voor het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.

8 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt getoetst met het opsturen van het plan naar de verschillende overlegpartners. Naast de overlegpartners is een ieder in de gelegenheid gesteld het plan te beoordelen.

Onderstaand is aangegeven op welke manier de maatschappelijke uitvoerbaarheid precies getoetst is en op welke wijze dit heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

8.1 Inspraak ingevolge de inspraakverordening

Ingevolge de inspraakverordening is het voorontwerpbestemmingsplan 'Woongebieden Zundert' voor de inwoners van de gemeente Zundert en voor de in de gemeente belanghebbende natuurlijke- en rechtspersonen ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden zowel mondeling als schriftelijk inspraakreacties ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan naar voren worden gebracht. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan 'Woongebieden Zundert' tijdens een inloopavond toegelicht. Van de gevoerde inspraak procedure is een eindverslag opgesteld dat in de bijlage is opgenomen.

8.2 Overleg ingevolge ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan Woongebied Zundert voorgelegd aan de volgende instanties:

1. Provincie;
2. VROM-inspectie;
3. Waterschap Brabantse Delta;
4. Regionale Brandweer Midden en West-Brabant;
5. Gasunie;
6. Regiobureau Breda.

Van het gevoerde overleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is een verslag gemaakt en eveneens in de bijlagen opgenomen.

Bijlage 1 Toelichting staat van bedrijfsactiviteiten

Toelichting op de Staat van bedrijfsactiviteiten

Inleiding

Een goede milieuhygiënische kwaliteit in gebieden kan worden gerealiseerd door een juiste afstemming van de situering van bedrijven en milieugevoelige functies (zoals woningen). Om dit te bereiken kunnen globaal gezien twee wegen worden bewandeld:

- beïnvloeding door middel van ruimtelijke ordening;
- het nemen van maatregelen op het milieuhygiënische vlak.

De ruimtelijke ordening fungeert daarbij als het beleidskader en vormt een "grove zeef", waarbij getracht wordt de juiste functie op de juiste plaats te situeren. Bij de ruimtelijke ordening zijn het aanhouden van afstand tussen bron en gevoelig object (zonering) en functietoedeling de belangrijkste middelen.

Milieuhygiënische maatregelen zorgen er vervolgens voor dat, zo nodig, voor de inrichting maatregelen worden getroffen ter voorkoming of beperking van hinder in het omliggende gebied.

Bij de regeling in het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van een "Staat van bedrijfsactiviteiten", gebaseerd op de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, publicatie juni 2007; "het groene boekje"). Door het koppelen van soorten bedrijven aan richtafstanden met betrekking tot aan te houden afstanden tussen bedrijven en milieugevoelige objecten biedt de staat een (aanvullend) instrument voor ruimtelijk-orderingsbeleid bij bestemmingsplannen.

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de Staat van bedrijfsactiviteiten. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de eerdergenoemde publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG.

Staat van bedrijfsactiviteiten

De Staat van bedrijfsactiviteiten geeft slechts inzicht in milieu-planologische aspecten per bedrijfstype en een specifieke bedrijfssituatie. Voor de onderscheiden bedrijfstypen, gerangschikt volgens de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-lijst) van het CBS, zijn per bedrijfstype voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de richtafstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf, bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten (de milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties) en een rustige woonwijk. Bij het aanhouden van de richtafstanden tussen de bedrijven/bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige objecten (woningen) kan hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen worden gehouden. Onder bedrijven worden in dit verband ook begrepen landbouw- en recreatiebedrijven en milieubelastende vormen van publieke dienstverlening en openbare instellingen. Onder milieugevoelige objecten vallen ook ziekenhuizen scholen en terreinen voor verblijfsrecreatie.

Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- Categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter;
- Categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;
- Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;
- Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceels grootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Bijlage 2 Inspraak- en vooroverleggerapport

Inspraak- en vooroverlegrapport voorontwerpbestemmingsplan 'Woongebieden Zundert'

De gemeente Zundert is bezig om haar grondgebied te voorzien van een actuele juridische planologische regeling. Het bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" is een van de conserverende bestemmingsplannen dat is opgesteld in het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen in het stedelijk gebied.

Een van de doelen van de actualisering is om in de gehele gemeente uniformiteit en rechtsgelijkheid in de bouw- en gebruiksmogelijkheden aan te brengen. Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is om de bestaande mogelijkheden ten aanzien van het gebruik van de percelen niet te beperken, met dien verstande dat voldaan moet worden aan de huidige wet- en regelgeving. In het bestemmingsplan zijn de geldende planologische mogelijkheden, ondanks dat op sommige locaties hier geen gebruik van wordt gemaakt, behouden.

Het plangebied van "Woongebieden Zundert" bestaat uit de woongebieden in de kern Zundert. Het centrumgebied en de bedrijventerreinen vallen buiten het plangebied. Voor het centrumgebied en de bedrijventerreinen worden te zijner tijd afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld. De begrenzing is verder afgestemd op de grenzen van het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan "Buitengebied".

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft, volgens de gemeentelijke inspraakverordening, gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van 17 september 2009 tot en met 28 oktober 2009. Op 5 oktober 2009 heeft de gemeente een inloopavond gehouden, waarbij belangstellenden konden binnenlopen voor informatie en er gelegenheid was om vragen te stellen over het plan. Daarnaast is het plan in het kader van het vooroverleg volgens artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de diverse instanties als de provincie Noord-Brabant en de VROM-inspectie.

Tijdens de inspraakperiode zijn 4 schriftelijke reacties ingediend. Het onderhavig inspraak- en vooroverlegrapport bevat de gemeentelijke reactie op de inspraakreacties (paragraaf 1.1) en een gemeentelijke reactie op de opmerkingen uit het vooroverleg (paragraaf 1.2).

Naar aanleiding van de inspraakprocedure wordt tevens een aantal ambtelijke wijzigingen in het plan doorgevoerd. Deze ambtelijke wijzigingen worden in paragraaf 1.3 toegelicht.

1.1 Inspraakreactie

Inspraakreactie 1 (per reactieformulier van 9 oktober 2009)

Inspreker heeft de volgende opmerking en verzoek ingediend per reactieformulier met bijlagen.

1. Op tekening staat nu een strook plantsoen getekend, terwijl dit bij het perceel behoort (zie gearceerde). Inspreker verzoekt dit te wijzigen in een gele kleur;
2. Inspreker verzoekt om het bouwvlak hoofdgebouw op te schuiven, zodat deze stroken met de naastgelegen woningen (zie rood gearceerde). Dit om een opbouw op de garage mogelijk te maken (zie artist impression).

Gemeentelijke reactie

- Ad 1: De betreffende strook is gelegen aan de voor- en zijkant van het perceel van inspreker. Inspreker stelt dat er een strook plantsoen is getekend. Dit is echter niet het geval. Het betreft hier namelijk de bestemming Tuin. Deze bestemming is bedoeld voor voor- en zijtuinen alsmede voor in- en uitritten bij woningen. Gezien de situatie is deze bestemming naar onze mening de juiste. Overigens regelt het bestemmingsplan slechts het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden en regelt dus niet de eigendomsverhoudingen van de gronden.
- Ad 2: Inspreker verzoekt om het bouwvlak van het hoofdgebouw op te schuiven, zodat het mogelijk wordt een opbouw op de garage te realiseren. Door deze uitbreiding ontstaat ter plaatse een aanzienlijke bouwmassa met een goothoogte van 6 meter. De bebouwing aan de Veilingstraat (het voormalige RBT-terrein) is tot stand gekomen middels een vrijstelling ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). In

bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" worden projecten die middels een dergelijke vrijstelling tot stand zijn gekomen verwerkt. Ten behoeve van de vrijstellingsprocedure is het bouwplan destijds voorzien van een ruimtelijke onderbouwing waarin een stedenbouwkundige onderbouwing is opgenomen. Hierin wordt aangegeven dat in de opbouw van de woonblokken een relatie is gezocht met zowel de bestaande woningen aan de Willem Pastoorsstraat als met de bebouwing in de nabije omgeving. De woningen zijn in blokken gesitueerd, gescheiden door doorsteken in de vorm van een garage in één bouwlaag. Door zowel hellende daken als vlakke daken met dakopbouwen te gebruiken, wordt ritme en variatie verkregen. Na afgifte van de verklaring van geen bezwaar door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant is de bouwvergunning verleend. De bebouwing is gerealiseerd met inachtneming van de ruimtelijke onderbouwing en verklaring van geen bezwaar en mag daarvan niet afwijken. De verleende vrijstelling voorziet echter niet in een uitbreiding als voorgesteld door de inspreker.

Daarnaast is het bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" conserverend van karakter wat inhoudt dat de bestaande bouwmogelijkheden worden opgenomen. Ontwikkelingen als voorgesteld door inspreker worden niet in het plan opgenomen.

De gemeente wenst de stedenbouwkundige opzet van het woongebied waarin ritme en variatie is verkregen te behouden. De door inspreker voorgestelde uitbreiding doet afbreuk aan genoemde variatie. Dit is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst.

Om de stedenbouwkundige opzet te conserveren zullen de bestaande goot- en bouwhoogtes van de verschillende bouwwerken op de verbeelding aangeduid worden.

Conclusie

Er wordt niet tegemoet gekomen aan het verzoek van inspreker. Wel worden ambtshalve de bestaande goot- en bouwhoogtes op de verbeelding aangeduid.

Inspraakreactie 2 (per brief van 19 oktober 2009)

De reactie van insprekers richt zich op de bestemming die in het voorontwerp is opgenomen voor het perceel groen dat is gelegen tussen de Van der Wallschool en de Casperdamstraat. Deze groenstrook heeft gedeeltelijk de bestemming Groen, terwijl het overige deel de bestemming 'specifieke vorm van maatschappelijk wonen; corsobouwplaats' heeft. Insprekers vinden dit laatste begrijpelijk gezien het feit dat dit gedeelte van de groenstrook jarenlang in gebruik is geweest als corsobouwplaats van buurtschap De Markt. In 2009 is deze corsobouwplaats verplaatst naar de Verlengde Hofdreef. Dat betekent dat de bestemming in het vigerende bestemmingsplan niet meer actueel is en derhalve vervangen kan worden door de bestemming structureel groen.

Ook het creëren van een vorm van maatschappelijk wonen is gezien de grootte van deze groenstrook en de ligging tussen 2 huizenrijen niet opportuun. Een reden te meer om voor de gehele groenstrook de bestemming structureel groen in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. Bovendien past een robuuste fraai ingerichte groenvoorziening in deze vijftigerjaren wijk.

Gemeentelijke reactie

De betreffende groenstrook is aan te merken als structureel groen. In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden ook als zodanig bestemd. Gezien het conserverend karakter van bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" wordt de geldende bestemming 'Groen' overgenomen. Hierin kunnen insprekers zich vinden.

In het geldende bestemmingsplan "Bebouwde kom Zundert/Wernhout" is tevens de aanduiding (bp) opgenomen voor 'bouwwerken ten dienste van de bouw van bloemencorso-wagens'. Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" is om de bestaande mogelijkheden ten aanzien van het gebruik van de percelen niet te beperken, met dien verstande dat voldaan moet worden aan de huidige wet- en regelgeving. Dit uitgangspunt geldt dus ook voor de aanduiding 'corsobouwplaats'. Om te voldoen aan de wettelijke eisen is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – corsobouwplaats' opgenomen. Er is dus geen sprake van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk wonen' zoals door insprekers wordt aangegeven.

Overigens is de corsobouwplaats van buurtschap Markt aan de Verlengde Hofdreef nog niet definitief. De definitieve locatie voor dit buurtschap wordt nader bepaald nadat er duidelijkheid is over het nieuwe gemeentehuis en de overige ontwikkelingen aan de Verlengde Hofdreef.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Inspraakreactie 3 (per reactieformulier van 26 oktober 2009)

De reactie van inspreker richt zich tot de plankaart en voorschriften ter plaatse van bouwproject "De Schakel" en tot een vrijstellingsmogelijkheid die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

1. In het bestemmingsplan voor nieuwbouwplan "De Schakel" zijn voor de rijwoningen gelegen achter de Willem Pastoorstraat een maximale goothoogte van 5 m en een maximale bouwhoogte van 8 m voorgeschreven. In het nieuwe plan is bij deze woningen niets vermeld. Inspreker verzoekt deze vermelding van de maatvoering weer in het bestemmingsplan op te nemen;
2. Teven is bij het bestemmingsplan voor "De Schakel" achter onder 1 genoemde woningen een zone opgenomen van maximaal 3 m goot- en bouwhoogte (ook voor bijgebouwen). Inspreker verzoekt de vermelding van de maatvoering weer in het bestemmingsplan op te nemen. Ook voor bijgebouwen;
3. De bestaande woning die is aangeduid op de bijlage heeft geen vermelding van de maximale goot- en bouwhoogte. Inspreker verzoekt de bestaande hoogten als maximale goot- en bouwhoogte aan het bestemmingsplan toe te voegen (circa 3 m goothoogte en 8 m bouwhoogte);
4. In het bestemmingsplan is voor nieuwbouwplan "De Schakel" voor de rijwoningen gelegen achter de Willem Pastoorstraat het voorschrift opgenomen dat deze uitgevoerd dienen te worden met een lessenaarsdak waarbij de hoogste zijde naar de openbare weg gekeerd dient te zijn. In het nieuwe bestemmingsplan is dit voorschrift niet meer opgenomen. Inspreker verzoekt dit voorschrift aan het bestemmingsplan toe te voegen.
5. In het huidige bestemmingsplan is er in de Willem Pastoorstraat een vrijstelling bij woningen mogelijk voor bedrijfsactiviteiten met daarbij een vrijstaand bijgebouw met een grootte van 140 m². In het nieuwe bestemmingsplan is er deze vrijstellingsmogelijkheid niet meer. Dit betekent dus een beperking van de mogelijkheden in het nieuwe plan. Inspreker verzoekt de mogelijkheid voor een bijgebouw met een grootte van 140 m² in de Willem Pastoorstraat toe te voegen aan het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

- Ad 1: In bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" is de standaard goot- en bouwhoogte vastgelegd op respectievelijk 6 en 9 meter. Deze maatvoering is in de regels vastgelegd en wordt daarom niet op de verbeelding aangegeven. Alleen afwijkende maatvoering wordt op de verbeelding weergegeven. De woningen gelegen achter de Willem Pastoorstraat hebben inderdaad een afwijkende goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 8 meter. Deze maten zijn abusievelijk niet op de verbeelding is opgenomen, hetgeen in het ontwerpbestemmingsplan gecorrigeerd wordt. Hetzelfde geldt voor andere locaties binnen het nieuwbouwproject "De Schakel".
- Ad 2: Zoals inspreker aangeeft geldt op onderhavige locatie op grond van het geldende bestemmingsplan een maximale goothoogte van 3 meter voor vrijstaande bijgebouwen. Gezien het conserverende karakter van bestemmingsplan "Woongebieden Zundert", wordt deze maatvoering overgenomen. Op de verbeelding wordt hiertoe een zone aangegeven waarbinnen de goot- en bouwhoogte maximaal 3,0 meter mogen bedragen.
- Ad 3: Het betreffende perceel is gelegen aan de Klein Zundertseweg 2b. Op grond van het geldende bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 4 meter toegestaan. Een maximale bouwhoogte is niet bepaald. Uit archiefstukken is gebleken dat de woning een bouwhoogte heeft van ruim 6 meter. Derhalve wordt voorgesteld om ter plaatse de maatvoeringsaanduiding op te nemen ten behoeve van een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 meter en 7 meter.
- Ad 4: De woningen gelegen achter Willem Pastoorstraat 64-74 zijn in het geldende bestemmingsplan aangeduid als patiowoning. De bouwvergunningen van deze woningen zijn verleend en onherroepelijk en een aantal woningen is reeds in uitvoering. De kans dat de kapvorm van deze woningen wordt aangepast achten wij zeer klein. Het opnemen van een specifieke bouwaanduiding ten behoeve van een lessenaarsdak is ons inziens dan ook niet noodzakelijk.
- Ad 5: Eén van de doelen van de actualisering is om in de gehele gemeente uniformiteit en rechtsgelijkheid in de bouw- en gebruiksmogelijkheden aan te brengen. Dat geldt zeker voor

de regeling met betrekking tot aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten. In de "Beleidsnota actualisering bestemmingsplannen" die op 2 juli 2009 door de gemeenteraad van Zundert is vastgesteld, is het uitgangspunt met betrekking tot de aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten dat de woonfunctie primair in stand dient te blijven en dat extra bouw mogelijkheden voor deze functies in beginsel niet zijn toegestaan. Om per situatie een afzonderlijke afweging te kunnen maken worden genoemde activiteiten met een ontheffing geregeld. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat de parkeersituatie goed is geregeld en dat de activiteit door de hoofdbewoner(s) wordt uitgeoefend. In de regels is derhalve een ontheffing opgenomen ten behoeve van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten tot een oppervlakte van maximaal 50 m². Deze ontheffing geldt niet voor een aantal adressen, dat in het bestemmingsplan specifiek is benoemd. De oppervlakte van 50 m² biedt ons inziens voldoende mogelijkheden om bedoelde activiteiten te kunnen ontplooiën. Er zijn geen ruimtelijke of stedenbouwkundige redenen aanwezig om een extra verruiming tot 140 m² op te nemen voor percelen gelegen aan de Willem Pastoorstraat. Daarnaast is het in het kader van het opstellen van een uniforme regeling ongewenst een dergelijke specifieke verruiming toe te staan.

Conclusie

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

Inspraakreactie 4 (per brief van 28 oktober 2009)

De stichting geeft naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan haar zienswijzen. In het kader van de inspraakprocedure kunnen echter geen zienswijzen maar inspraakreacties ingediend worden. De door de stichting ingediende zienswijzen worden derhalve als inspraakreactie behandeld.

1. In het plan wordt aangegeven dat herinrichting van de straten in het onderhavige gebied mogelijk zal zijn. Inspreker geeft als reactie dat herinrichting alleen kan betekenen dat straten worden aangepast in het kader van het verbeteren van de bestemming van onderhavige straten, zoals die is vastgesteld in het categoriseringsplan. Met name 30/km-uur straten zullen zodanig worden ingericht dat zij voldoen aan de doelstelling (en het bepaalde in de richtlijnen) dat hier niet harder gereden kan worden dan 30 kilometer per uur. De herinrichting zal zodanig worden uitgevoerd dat handhaving op snelheid niet nodig zal zijn, omdat de straat zo is ingericht dat normalerwijze niet harder gereden kan worden. Inspreker geeft aan dat ook recentelijk heringerichte straten op deze wijze heringericht moeten worden. Bijvoorbeeld de Eikenlaan is onlangs heringericht. Ondanks verzoeken en waarschuwingen van de stichting voldoet de straat – een 30 kilometerstraat – niet aan het hierboven gestelde. Er wordt massaal te hard gereden in de straat.
2. Op de bij het voorstel gevoegde tekening worden 2 percelen aan het Prinsenparc, grenzend aan elkaar en zo grenzend aan de Kastanjelaan, geheel aangegeven als bestemming Wonen. Inspreker geeft aan dat dit in strijd is met een geldend raadsbesluit. Op 29 april 2004 heeft de raad besloten dat deze 2 percelen niet de bestemming Wonen mogen krijgen. Later heeft het college in een briefwisseling met de stichting eenduidig bevestigd dat tenminste een deel van de onderhavige percelen niet de bestemming Wonen zal krijgen (er mag geen onomkeerbare situatie geschapen worden). Inspreker geeft aan dat de geldende raadsbesluiten in het bestemmingsplan verwerkt moeten worden.
3. Op de tekeningen is bij de aansluiting Beukenlaan-Eikenlaan een onjuiste situatie aangegeven. Er wordt een perceel aangegeven met bestemming Verkeer. Dat perceel (een voormalige parkeerplaats) is er al jaren niet meer. Ook het hoekpand aan de Eikenlaan is reeds jaren gesloopt en verdwenen. Inspreker geeft aan dat bij een actualisering van het bestemmingsplan tekeningen gevoegd behoren te worden waarop de werkelijke situaties correct worden weergegeven.
4. In het herstructureringsvoorstel wordt niet opgenomen: het Centrumgebied en de bedrijventerreinen Industrierweg en Ambachten. Inspreker is van mening dat deze gebieden voor de verkeersafwikkeling onlosmakelijk verbonden zijn met de in het voorstel opgenomen woongebieden. Dat is volgens inspreker een onjuiste keuze. Door de uitzondering van deze gebieden wordt het opstellen van een totaal verkeersplan voor het centrum, de industriegebieden en de woonwijken ernstig bemoeilijkt, zoniet belemmerd.

Gemeentelijke reactie

- Ad 1: In de toelichting van het plan is aangegeven dat voor wat betreft verkeer de bestaande verkeersstructuur als zodanig is bestemd in het bestemmingsplan. Binnen de bestemming "Verkeer" is herinrichting mogelijk. Het bestemmingsplan biedt dus de mogelijkheid om binnen de bestemmingsgrenzen van de bestemming "Verkeer" wegen opnieuw in te richten. De daadwerkelijke herinrichting van wegen wordt echter niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Dit vindt plaats op grond van de Wegverkeerswet en gemeentelijk beleid zoals het categoriseringsplan of het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) dat momenteel wordt opgesteld.
- Ad 2: De betreffende woningen aan het Prinsenparc zijn van het type A. Op 3 januari 2006 hebben burgemeester en wethouders ingevolge artikel 19 lid 2 WRO vrijstelling verleend van het vigerende bestemmingsplan voor het realiseren van 14 woningen, waaronder 8 woningen van het type A. Vervolgens is op 30 januari 2006 de bouwvergunning verleend voor het bouwen van de betreffende woningen. Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van karakter, waarbij verleende vrijstellingen op grond van artikel 19, lid 1 en 2 WRO meegenomen dienen te worden. Overigens wordt het gebied rondom de Kastanjelaan in het kader van de Uitwerking Masterplan Centrumvisie II in 2010 nader uitgewerkt. Stichting Werkgroep Eikenlaan e.o. zal hierbij betrokken worden.
- Ad 3: Voor het betreffende perceel is het bestemmingsplan "Gezinsvervangend tehuis, hoek Beukenlaan/Eikenlaan" op 28-8-2007 vastgesteld door de gemeenteraad en door GS goedgekeurd op 4-12-07. Dit bestemmingsplan is abusievelijk niet verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan "Woongebieden Zundert". Dit zal alsnog gebeuren bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.
- Ad 4: Zoals onder 1 reeds vermeld wordt de feitelijke (her)inrichting van wegen niet vastgelegd in het bestemmingsplan. De verkeersafwikkeling binnen een plangebied wordt ook niet via een bestemmingsplan geregeld. Dit vindt namelijk plaats op grond van de Wegverkeerswet en gemeentelijk beleid zoals het categoriseringsplan of het GVVP dat momenteel door de gemeente Zundert wordt opgesteld. Specifiek de verkeersafwikkeling in het centrum is aan de orde gekomen in de Uitwerking Masterplan Centrumvisie II. De gemeenteraad heeft op 28 mei 2009 ingestemd met dit plan, met uitzondering van het gebied rondom de Kastanjelaan. Dit gebied wordt in 2010 nader uitgewerkt, waarbij Stichting Werkgroep Eikenlaan e.o. ook betrokken wordt.

Conclusie

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

1.2 Vooroverlegreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro naar verschillende personen en instanties in vooroverleg verzonden.

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

- Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant
- VROM-inspectie Regio Zuid
- Waterschap Brabantse Delta
- Regiobureau Breda
- Gasunie
- GHOR

I. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant

De Provincie Noord-Brabant heeft bij brief van 26 november 2009 een vooroverlegreactie gegeven. Ondanks dat de reactie buiten de gestelde termijn is ontvangen, wordt deze meegenomen bij de beantwoording van de vooroverlegreactie.

De provincie heeft zich in haar reactie beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn. Op een aantal punten voldoet het voorontwerpbestemmingsplan niet aan de verwachtingen van de Provincie.

Thema Wonen

1. De drie onbebouwde percelen langs de Kleine Beek is binnen de grenzen van het bestemmingsplan opgenomen. Dit gebied is in figuur 2 van de toelichting van het plan aangeduid als agrarisch gebied. Onduidelijk is waarom het op de plankaart een bestemming "Wonen" heeft. Dit mede gezien voor deze percelen geen plannen zijn voor woningbouwontwikkeling en de percelen niet zijn opgenomen in het einddocument BBSC (Bouwen Binnen Strakke Contouren).
2. Een onbebouwd perceel aan de Oude Gasthuisstraat is binnen de grenzen van het bestemmingsplan opgenomen. Onduidelijk is waarom het op de plankaart een bestemming "Wonen" heeft. Voor dit perceel zijn geen plannen voor woningbouwontwikkeling en is niet opgenomen in het einddocument BBSC.
3. Mede gelet op het feit dat de gemeente Zundert bezig is met de afronding van de pilot BBSC, waarbij binnen de planperiode voldoende ruimte is voor woningbouw hanteert de Directie als uitgangspunt dat extra ruimtebeslag op het buitengebied voor mogelijke toekomstige nieuwe stedelijke functies niet wenselijk is met het oog op het provinciale belang van zuinig ruimtegebruik.

Thema Infrastructuur

Tussen de bebouwde kom van Zundert en de bebouwde kom van Klein Zundert is de nieuwe randweg geprojecteerd. Deze toekomstige provinciale weg moet het drukke (vracht)verkeer uit het centrum van Zundert halen. Momenteel wordt een MER-studie gedaan om te komen tot een voorkeursvariant van het tracé. Zeker is dat het tracé tussen Zundert en Klein Zundert komt te liggen. Het voorontwerp houdt echter geen rekening met deze zekerheid. Onduidelijk is hoe het bestemmingsplan 'Woongebieden Zundert' zich verhoudt tot de realisatie van de toekomstige (provinciale) rondweg.

Thema Ecologie

Tussen de bebouwde kom van Zundert en Klein Zundert loopt de Kleine Beek. Deze waterloop is aangewezen als (natte) ecologische verbindingzone (EVZ) en maakt als zodanig onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de toelichting van het plan is aangegeven dat de ecologische waarden in de betreffende waterloop moeten worden ontwikkeld. Zowel de plankaart als de planvoorschriften houden echter geen rekening met dat ter plaatse een EVZ (van gemiddeld 25 meter breed) wordt voorzien. Het provinciaal belang wordt hierdoor mogelijk geschaad.

De directie is van mening dat met het voorontwerp bestemmingsplan Woongebieden Zundert de provinciale belangen op onvoldoende wijze zijn gewaarborgd.

Gemeentelijke reactie

Thema Wonen

- Ad 1: Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Vigerende bestemmingen worden opnieuw in het plan opgenomen, maar dan conform de nieuwe wet- en regelgeving. Op de betreffende percelen ligt momenteel een agrarische bestemming, welke behouden dient te blijven. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan zal de bestemming "Wonen" gewijzigd worden in de bestemming "Agrarisch".
- Ad 2: Het onbebouwde perceel aan de Oude Gasthuisstraat, ten zuiden van Burgemeester Manderslaan 60, is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Bebouwde kom Zundert/Wernhout".
Op grond van het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen' met de aanduiding (gb), waardoor geen bebouwing is toegestaan. Omdat voorliggend bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, dient deze aanduiding vertaald te worden naar de huidige standaarden. Derhalve wordt in het ontwerpbestemmingsplan op betreffend perceel de bestemming 'Tuin' opgenomen, zodat de bebouwingsmogelijkheden zeer beperkt blijven.
- Ad 3: In het verlengde van onze reactie onder 2 zijn wij van mening dat het perceel aan de Oude Gasthuisstraat tot het stedelijk gebied behoort. In de ontwerp Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is het betreffende perceel overigens ook aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Onderhavig bestemmingsplan biedt ons inziens geen mogelijkheden voor extra ruimtebeslag in het buitengebied.

Thema Infrastructuur

Omdat het huidige tracé van de randweg momenteel niet duidelijk is, is het ons inziens niet mogelijk reeds nu een tracé op de verbeelding op te nemen. Hiertoe dient allereerst de MER-procedure afgerond zijn. Vervolgens zal ten behoeve van de randweg een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden. Gezien de planning van de randweg, zal dit bestemmingsplan in procedure worden gebracht nadat voorliggend bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" is vastgesteld. Het bestemmingsplan voor de randweg zal vervolgens delen van voorliggend bestemmingsplan vervangen. Tevens zal in het kader van de randweg het ontwerp van de EVZ in nauwe samenwerking met de provincie en het waterschap vormgegeven worden.

Daarnaast past het niet in het conserverende karakter van het bestemmingsplan om reeds nu vooruit te lopen op een toekomstig tracé van de randweg. Ontwikkelingen worden niet in het bestemmingsplan meegenomen met als doel de voortgang van de actualisering van de bestemmingsplannen niet in gevaar te brengen.

Om duidelijk te maken dat de toekomstige randweg gedeeltelijk in het plangebied komt te liggen, wordt in de toelichting hierop nader ingegaan.

Thema Ecologie

De Kleine Beek heeft in het huidig bestemmingsplan de bestemming 'Water' met de aanduiding 'ecologische waarde'. Binnen deze bestemming is behoud, herstel en ontwikkeling van ecologische waarden mogelijk. Buiten deze bestemming is vooralsnog geen rekening gehouden met een EVZ van gemiddeld 25 meter breed. Reden hiervoor is de ontwikkeling van de randweg. Omdat het tracé van de randweg nog niet definitief is, is het ook niet mogelijk om de EVZ hierop te laten aansluiten. Wanneer het tracé bekend is zal voor de randweg een separaat bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Ook zal daarbij het ontwerp van de EVZ vormgegeven worden. Omdat de randweg in samenwerking met de provincie Noord-Brabant tot stand komt, zullen de provinciale belangen op die manier gewaarborgd zijn voor zowel de randweg als de EVZ.

Conclusie

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie wordt het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

II. VROM-Inspectie Regio Zuid

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB (Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid).

Gemeentelijke reactie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

III. Waterschap Brabantse Delta

In figuur 2 in de toelichting wordt de ruimtelijke structuur op kaart aangegeven. Hierin is de leggerwaterloop die achter de bedrijven aan de Hofdreef ligt niet opgenomen. Op kaart 5 is deze waterloop aangegeven als 'Groen'. Het waterschap ziet graag op beide kaarten de leggerwaterloop aangegeven als 'Water'. In de bijlage bij de reactie van het waterschap is een kaart opgenomen waarop de exacte ligging van de leggerwatergang is aangegeven.

Met inachtneming van het bovenstaande adviseert het waterschap positief in het kader van de watertoets.

Tot slot wijst het waterschap erop dat de beken rondom Zundert niet tot het stroomgebied van de Donge behoren, zoals op pagina 5 wordt aangegeven, maar tot het stroomgebied van de Mark.

Gemeentelijke reactie

De opmerkingen van het Waterschap worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie wordt het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

IV. Regiobureau Breda

Om de archeologische paragraaf 'sluitend' te maken dient de laatste paragraaf aangepast te worden. Om te voorkomen dat delen waarvan niet bekend is wat de verwachting is meteen worden vrijgegeven dient volgens het Regiobureau het volgende opgenomen te worden.

1. Bij plangebieden van meer dan 100 m² die op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart (CHW) niet gekarteerd zijn (legenda: geen gegevens) waar bodemingrepen worden gepland dieper dan 40 cm –mv dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Dit dient tenminste te bestaan uit een bureauonderzoek conform de vigerende versie van de KNA en een inventariserend veldonderzoek verkennende fase middels boringen om de verwachting nader te specificeren en kansarme of kansrijke zones vast te stellen. Op grond van resultaten wordt bepaald of vervolgonderzoek noodzakelijk is. Indien ja, dan dient dat te bestaan uit inventariserend veldonderzoek, waarderende fase, middels proefsleuven.
2. Voor de delen van het bestemmingsplangebied met een middelhoge tot hoge verwachting kan ook de 100 m² en 40 cm worden opgenomen;
3. Voor gebieden met een lage verwachtingswaarde dient het volgende te worden opgenomen. Bij plangebieden groter dan 1 hectare waar bodemingrepen plaats gaan vinden dieper dan 40 cm –mv dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Dit dient tenminste te bestaan uit een bureauonderzoek conform de vigerende versie van de KNA en een inventariserend veldonderzoek verkennende fase middels boringen om de verwachting nader te specificeren en kansarme of kansrijke zones vast te stellen. Op grond van resultaten wordt bepaald of vervolgonderzoek noodzakelijk is. Indien ja, dan dient dat te bestaan uit inventariserend veldonderzoek, waarderende fase, middels proefsleuven.

Om dit te bewerkstelligen zal de bestemming waarde-archeologie op de bestemmingsplankaart moeten worden vastgelegd.

Het Regiobureau wijst de gemeente Zundert er op dat zij ook kan kiezen voor het laten uitvoeren van een gedetailleerd bureauonderzoek voor het hele bestemmingsplangebied voorafgaand aan de vaststelling, zodat inzicht wordt verkregen in de te verwachten archeologische waarden in het gebied.

Gemeentelijke reactie

Naar aanleiding van de reactie van het Regiobureau en overleg met de regioarcheoloog wordt op grond van archeologisch bureauonderzoek beoordeeld op welke locaties de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' kan vervallen. De bijbehorende regels worden in overleg met de regioarcheoloog hierop aangepast.

De mogelijkheid voor het uitvoeren van een gedetailleerd bureauonderzoek voor het gehele bestemmingsplangebied wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie wordt het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

V. Gasunie

Het plan is door de Gasunie getoetst aan het toekomstige externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor de aardgastransportleidingen van de Gasunie, zoals dat naar verwachting medio 2010 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen.

Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Gemeentelijke reactie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

VI. GHOR

De volgende algemene opmerkingen worden door de GHOR gemaakt.

1. Goede entrees van flats en andere wooncomplexen voor ambulancediensten en andere gezondheidszorgwerkers;
2. Voertuigen van hulpdiensten moeten zo dicht mogelijk bij de hoofdingang kunnen komen;
3. Wegafsluitingen door middel van verwijderbare paaltjes zijn ongewenst;
4. Afsluitingen van complexen in alle denkbare vormen zijn ongewenst;
5. Zorg voor een logische indeling van straten en huisnummers en een duidelijke plaatsing van naambordjes en nummering;
6. Verkeersdrempels vormen voor patiënten met een pijnlijke aandoening in ambulances een zeer onaangename ervaring. Verkeersplateaus genieten de voorkeur;
7. Als verkeersremmende maatregel kunnen ambulances beter uit de voeten met asverschuivingen.

Gemeentelijke reactie

De opmerkingen van de GHOR hebben met name betrekking op de verkeerssituatie en bereikbaarheid van (woon)complexen. Deze onderwerpen worden geregeld via de Wegverkeerswet en niet middels een bestemmingsplan. De opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.3 Ambtelijke wijzigingen

Op 5 oktober 2009 heeft gemeente Zundert een inloopavond gehouden over het voorontwerpbestemmingsplan "Woongebieden Zundert". Tijdens deze avond zijn vragen gesteld en opmerkingen gemaakt over het bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze bijeenkomst en naar aanleiding van voortschrijdend inzicht worden de volgende ambtelijke wijzigingen in het bestemmingsplan voorgesteld.

1. Op het perceel aan de Wernhoutseweg 1 wordt de bestemming 'Groen' gedeeltelijk aangepast naar 'Wonen' en 'Tuin'.
2. Nabij de Kleine Beek is een strook grond gelegen met de bestemming 'Groen'. Deze bestemming wordt conform het geldende bestemmingsplan aangepast naar de bestemming 'Agrarisch' waarbij tevens rekening is gehouden met een bestaand agrarisch bouwblok.
3. Onherroepelijke gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten worden op de verbeelding aangeduid.
4. Op een aantal locaties binnen het plangebied zijn ontwikkelingen in voorbereiding. Ten behoeve van deze ontwikkelingen worden separate bestemmingsplanprocedures doorlopen. Afhankelijk van het stadium van de ontwikkelingen worden deze óf meegenomen in voorliggend bestemmingsplan óf daar buiten gelaten ("witte vlekken"). In de toelichting wordt hierover een passage opgenomen.
5. In de regels van het voorontwerpbestemmingsplan is een verruiming van de goot- en bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen opgenomen. Bij nader inzien blijkt deze verruiming echter niet nodig te zijn. Daarom worden de goot- en bouwhoogten uit de vigerende bestemmingsplannen overgenomen, te weten respectievelijk 3,0 meter en 5,0 meter. Tevens wordt in de algemene ontheffingsregels opgenomen dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen tot 10% van deze afmetingen.
6. De gezamenlijke oppervlakte aan aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen zoals opgenomen in de regels van het voorontwerpbestemmingsplan wordt bij nader inzien te krap bevonden. Daarom wordt de gezamenlijke oppervlakte verruimd tot 80 m².
7. De definities met betrekking tot de woningcategorieën worden aangepast. In de toelichting wordt opgenomen hoe de woningcategorieën toegepast moeten worden, waarbij tevens wordt ingegaan op begrenzing van de woon- en tuinbestemming.
8. In het voorontwerpbestemmingsplan is gebruik gemaakt van de bestemmingen Gemengd-1 en Gemengd-2. Bij nader inzien blijkt het verschil tussen deze bestemmingen gering te zijn. Daarom is besloten in het ontwerpbestemmingsplan één bestemming Gemengd op te nemen, waarbij rekening is gehouden met de mogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen.
9. De paragraaf over externe veiligheid is aangepast, waarbij nader wordt ingegaan op het groepsrisico.
10. Bij een aantal percelen zijn abusievelijk geen maatvoerings- of (specifieke) bouwaanduidingen aangegeven. Daarnaast is bij een aantal percelen de vigerende planologische situatie niet geheel juist weergegeven. Dit wordt bij het ontwerpbestemmingsplan alsnog op de verbeelding aangepast.

Bijlage 3 Onderzoeksmeldingen archeologie

Bijlage 4 Zienswijzenverslag

Zienswijzenverslag

Behorende bij het bestemmingsplan
“Woongebieden Zundert”

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woongebieden Zundert' heeft van 24 juni 2010 tot en met 4 augustus 2010 ter inzage gelegen. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Zundertse Bode, de Staatscourant en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad van de gemeente Zundert. In totaal zijn zeven zienswijzen binnengekomen.

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

Naast de wijzigingen die voortvloeien uit de ingediende zienswijzen, wordt ook een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

2. Zienswijzen

De heer L. Hombergen, Veilingstraat 30, 4881 CX, Zundert, ingekomen op 14 juli 2010

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

1. *Reclamant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan de dakopbouw strak is omkaderd en dat zelfs een uitbreiding hier niet mogelijk blijkt. Aangezien er geen ontheffingen mogelijk zijn, zou het prettig zijn om als bewoner enige vrijheid te hebben om de woonwensen te kunnen waarmaken. Er is ten slotte nog een welstand die de aanvragen toetst op esthetisch vlak.
Verder wenst reclamant een carport te realiseren zoals is aangegeven bij de toegevoegde artist impression. Reclamant zou erg geholpen zijn (groot gezin met vier kinderen) als er voor deze wensen een oplossing gevonden wordt.*

De bebouwing op het voormalige RBT-terrein is tot stand gekomen middels een vrijstelling ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). In bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" worden projecten die middels een dergelijke procedure tot stand zijn gekomen verwerkt. In totaal zijn op dit terrein 39 woningen gerealiseerd voor specifiek de doelgroepen starters en senioren. Hierdoor is een beperkt volume en een kleinere tuin gerealiseerd. De woningen kenmerken zich door veelzijdigheid in vorm en een duidelijke ritmiek. Dankzij het gebruik van dezelfde hoogwaardige materialen en eenduidig metselverband is er in het gehele plan een duidelijke samenhang ontstaan.

Na afgifte van de verklaring van geen bezwaar door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant zijn de vrijstelling en bouwvergunning verleend. De bebouwing is dus gerealiseerd met inachtneming van de verklaring van geen bezwaar. Het is niet toegestaan af te wijken van een verleende bouwvergunning. Daarnaast biedt de verleende vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO geen ruimte om te voorzien in een uitbreiding als voorgesteld door reclamant.

Het bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" is conserverend van karakter wat inhoudt dat de bestaande bouwmogelijkheden worden opgenomen. Uitbreidingen als voorgesteld door reclamant worden niet in het plan opgenomen. Ontwikkelingen worden alleen meegenomen in "Woongebieden Zundert" als daarvoor een separate ontheffings- of bestemmingsplanprocedure is doorlopen en afgerond.

Indien de gemeente wel aan het verzoek van reclamant tegemoet zou komen, leidt dit tot verstoring van de ritmiek zoals die momenteel in het plan aanwezig is. Dit is vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt niet gewenst. Daarnaast heeft dit precedentwerking tot gevolg.

De stedenbouwkundige structuur wordt op de verbeelding vastgelegd door gebruik te maken van bouwvlakken, hoogtescheidingslijnen en wisselende hoogtematen. De betreffende goot- en bouwhoogtes zijn afkomstig uit de verleende bouwvergunning.

Echter, ter plaatse van het voormalige RBT-terrein zijn abusievelijk niet alle hoogtescheidingsslijnen en hoogtematen correct verwerkt. Daarom wordt voorgesteld de verbeelding op dit punt aan te passen.

De zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding worden ter plaatse van het voormalige RBT-terrein (Veilingstraat 1-27, 2-30 en Willem Pastoorsstraat 9A-15A) de juiste hoogtescheidingsslijnen en hoogtematen opgenomen, conform de verleende bouwvergunning d.d. 24 februari 2003.

Mevrouw Dubbelman, Vincent van Goghstraat 10, 4881 CE, Zundert en de heer Adriaensen, Vincent van Goghstraat 19, 4881 CD, Zundert, ingekomen op 20 juli 2010

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

2. *Reclamanten ageren tegen de aanduiding voor een corsobouwplaats die is opgenomen aan de Vincent van Goghstraat. Reclamanten geven aan dat in het verleden gesprekken zijn gevoerd met de gemeente Zundert, waarin is aangegeven dat de bestemming voor een corsobouwplaats aan de Vincent van Goghstraat niet meer terug komt in een nieuw bestemmingsplan, met name gezien de ligging ten opzichte van de woningen en de overlast die daarmee gepaard gaat.*

In het ontwerpbestemmingsplan dat ter visie is gelegd, is nog steeds een mogelijkheid voor een corsobouwplaats opgenomen aan de Vincent van Goghstraat door middel van een aanduiding 'specifieke vorm van Maatschappelijk – Corsobouwplaats' binnen de bestemming 'Groen'. De corsobouwplaats is nu, weliswaar tijdelijk, verplaatst naar de Verlengde Hofdreef.

Het verzoek van reclamant is de mogelijkheid te laten vervallen en uitsluitend de bestemming 'Groen' toe te passen voor het betreffende gebied, mede gelet op afspraken uit het verleden. Daarnaast laten de omvang en aard van de (bouw)activiteiten op een corsobouwplaats geen locatie tussen de huizen meer toe. Bovendien is de maatvoering van deze groenstrook te klein om de corsotent en de daarbij behorende opslag te kunnen bergen.

Ten behoeve van de actualisering van de bestemmingsplannen is de "Beleidsnota Actualisering bestemmingsplannen gemeente Zundert, gericht op Woongebieden Zundert, Woongebieden Rijsbergen, Kern Achtmaal, Kern Klein Zundert en Kern Wernhout" opgesteld. In deze beleidsnota zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden opgenomen voor het opstellen van de bestemmingsplannen. De beleidsnota is op 2 juli 2009 door de gemeenteraad vastgesteld.

Eén van de uitgangspunten is de bestaande planologische mogelijkheden, zoals opgenomen in de geldende bestemmingsplannen, met betrekking tot het gebruik van de percelen zo min mogelijk te beperken. De bestemmingsplannen, waaronder ook "Woongebieden Zundert", zijn conserverend van karakter. Dat wil zeggen dat er geen

nieuwe bestemmingen of functies aan de plannen worden toegevoegd en dat ontwikkelingen niet in de plannen worden opgenomen. Er is slechts sprake van het herbestemmen van reeds eerder geprojecteerde bestemmingen.

In dat kader is in "Woongebieden Zundert" een aanduiding opgenomen ten behoeve van een corsobouwplaats ter plaatse van de Vincent van Goghstraat. Het feit dat de betreffende bouwplaats tijdelijk op een andere locatie is gevestigd, heeft niet tot gevolg dat de aanduiding, en daarmee een bestaande planologische mogelijkheid, verwijderd wordt. Dat is immers in strijd met een van de uitgangspunten van de actualisatie. Overigens voorziet artikel 7.4 in een wijzigingsbevoegdheid, waarmee de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – corsobouwplaats' verwijderd kan worden.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. *De Van de Wall school is nu nog bestemd als 'Bijzondere Doeleinden' en krijgt in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Echter, binnen deze bestemming wordt horeca in de categorie 1 toegestaan. Het verzoek van reclamant is deze mogelijkheid er uit te halen, mede gelet op het feit dat deze school mogelijk zal verdwijnen.*

Bij maatschappelijke voorzieningen kan het in specifieke gevallen gewenst zijn om ondergeschikte horeca toe te staan. Hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld een kantine in een middelbare school of een bar in een culturele voorziening. Er dient echter altijd sprake te zijn van horeca die ondergeschikte is aan en ten dienste staat van de betreffende maatschappelijke voorziening. Doordat artikel 8.1, lid c is opgenomen in de bestemmingsomschrijving, wordt gesuggereerd dat horecabedrijven uit categorie Horeca 1 zonder meer binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn toegestaan. Dit is echter niet de bedoeling. Daarom wordt voorgesteld artikel 8,1, lid c uit de regels te verwijderen.

De zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. In de regels wordt artikel 8.1, lid c verwijderd.

4. *Reclamanten achten het bebouwingspercentage van 60% veel te hoog.*

Zoals in de beantwoording bij zienswijze 2 al is aangegeven, is één van de uitgangspunten bij het opstellen van het bestemmingsplan om de bestaande planologische mogelijkheden, zoals opgenomen in de geldende bestemmingsplannen, met betrekking tot het gebruik van de percelen zo min mogelijk te beperken. Het op de verbeelding opgenomen bouwvlak en bebouwingspercentage van 60% is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan "Kom Zundert/Wernhout". Er zijn geen doorslaggevende redenen aanwezig om af te wijken van het eerder genoemde uitgangspunt en het bebouwingspercentage te verlagen.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

5. *De school is gelegen in een jaren '50 wijk, met lage bebouwing en veel groen. Het is ongewenst wanneer op de schoollocatie een ontwikkeling gaat plaatsvinden, zoals is gebeurd op het voormalige RBT-terrein (Veilingstraat en omgeving).*

Zoals in de beantwoording bij zienswijze 2 al is aangegeven worden bij het actualiseren van de bestemmingsplannen geen nieuwe bestemmingen of functies aan de plannen toegevoegd en worden ontwikkelingen niet in de plannen opgenomen. Momenteel zijn er geen concrete ontwikkelplannen op de betreffende schoollocatie bij ons bekend. Mocht in de toekomst de schoollocatie herontwikkeld worden, dan zal op dat moment een separate planologische procedure doorlopen worden.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

6. *Op het terrein van de Van de Wall school staan drie eiken, waarvan er twee een monumentale status hebben. Het beschermen van deze bomen via de kapvergunning biedt volgens reclamanten onvoldoende beschermingsstatus. Het verzoek van reclamanten is deze bomen specifiek te benoemen en te beschermen via het bestemmingsplan.*

Gemeente Zundert is momenteel bezig met het opstellen van de nieuwe "Bomenverordening gemeente Zundert". In deze verordening is een kapvergunningstelsel opgenomen waarbij verwezen wordt naar een "Lijst van waardevolle bomen". Indien een boom is opgenomen op deze lijst, is een kapvergunning vereist alvorens een boom gekapt mag worden. Burgemeester en wethouders zijn hierbij het bevoegd gezag. De door reclamanten genoemde bomen zijn opgenomen in zowel de oude als de nieuwe bomenlijst, waardoor deze bomen beschermd worden op grond van de Bomenverordening. Wij zijn van mening dat waardevolle bomen binnen de gemeente Zundert op deze manier voldoende beschermd worden en achten het opnemen van een aparte regeling binnen bestemmingsplannen dan ook niet nodig.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

De heer J. Struijs, Egelantier 28, 4881 HG te Zundert, ingekomen op 2 augustus 2010

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

7. *Reclamant reageert op de aanpassing op de website met betrekking tot "Onterechte vermelding parkeerplaatsen in ondergrond Woongebieden Zundert". Daarbij wordt gesteld dat er onterecht parkeerplaatsen zijn opgenomen in De Berk. Dit is, zeker wat de Egelantier betreft, onjuist. De bestemming is 'Groen' (ook juridisch gezien), het getekende*

vak in het groen verandert de bestemming 'Groen' niet. Het is verwarrend en voor de duidelijkheid had dit beter niet getekend kunnen worden.

Dus de gebruikte omschrijving 'parkeerplaatsen' is niet juist, anders zou reclamant hier zeker bezwaar tegen hebben gemaakt. Reclamant heeft begrepen dat voor wijziging van de bestemming 'Groen' naar bestemming 'Verkeersdoeleinden' geen wijzigingsbevoegdheid door de gemeente kan worden gebruikt zonder dat een volledige procedure "wijziging bestemmingsplan" is doorlopen.

Tijdens het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan "Woongebieden Zundert" is eveneens gewerkt aan een conceptbestemmingsplan ten behoeve van extra parkeerplaatsen in 'De Berk'. De contouren van de destijds voorziene parkeerplaatsen zijn abusievelijk overgenomen in de ondergrond van "Woongebieden Zundert". Dit is, zoals reclamant stelt, inderdaad verwarrend en had voorkomen moeten worden. De betreffende contouren worden uit de ondergrond verwijderd, waarbij de bestemming 'Groen' behouden blijft. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk parkeerplaatsen te realiseren. Dit is slechts mogelijk middels een separate planologische procedure.

De zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding worden de betreffende contouren uit de ondergrond verwijderd.

De heer J. van der Kloot, Egelantier 18, 4881 HG te Zundert, ingekomen op 3 augustus 2010

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

8. *De bestemming 'Groen' gelegen aan de achterzijde het perceel van reclamant moet doorgetrokken worden tot aan diens perceelsgrens in plaats van de huidige verkeersbestemming.*

De betreffende gronden zijn in het geldende bestemmingsplan "De Berk II" bestemd als 'Groen en plantsoen'. Deze bestemming is abusievelijk niet juist overgenomen in "Woongebieden Zundert". Derhalve wordt voorgesteld de verbeelding aan te passen door de bestemming 'Verkeer' gelegen achter de percelen Egelantier 14 en 18 te wijzigen in 'Groen'.

De zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding wordt de bestemming 'Verkeer', voor zover grenzend aan de percelen Egelantier 14 en 18, gewijzigd in de bestemming 'Groen'.

Stichting Werkgroep Eikenlaan, p/a Eikenlaan 23, 4881 AH te Zundert, ingekomen op 3 augustus 2010

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

9. *Reclamant handhaaft de eerder ingediende inspraakreactie betreffende twee percelen aan het Prinsenparc, grenzend aan elkaar en zo grenzend aan de Kastanjelaan, die niet geheel als bestemming 'Wonen' kunnen worden aangegeven. Volgens reclamant moeten de geldende raadsbesluiten gerespecteerd worden. Op 29 april 2004 heeft de raad besloten dat deze twee percelen niet de bestemming 'Wonen' mogen krijgen. Later heeft het college in een briefwisseling met de stichting eenduidig bevestigd dat tenminste een deel van onderhavige percelen niet de bestemming 'Wonen' zal krijgen (er mag geen onomkeerbare situatie geschapen worden).*

Dat over deze zaak gesproken wordt (werd) in een Klankbordgroep is volgens reclamant niet van belang voor de feitelijke situatie op dit moment. Die situatie moet volgens reclamant worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Als de raad nieuwe besluiten neemt dient het bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" hierop aangepast te worden.

Burgemeester en wethouders hebben op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in januari 2006 vrijstelling en bouwvergunning verleend ten behoeve van het bouwen van woningen aan het Prinsenparc. De bouwvergunning is na de beroepstermijn onherroepelijk geworden. Tot op heden is dit de feitelijke, juridisch planologische status ter plaatse. Bij het actualiseren van een bestemmingsplan dient de gemeente projecten die middels vrijstellingen tot stand zijn gekomen in het bestemmingsplan op te nemen. Dit geldt derhalve ook voor de verleende vrijstellingen en bouwvergunningen voor het project Prinsenparc. Bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" voldoet hiermee aan het verzoek van reclamant om de feitelijke situatie vast te leggen in het bestemmingsplan.

Ondanks het feit dat reclamant de besprekingen in de Klankbordgroep niet van belang vindt voor de feitelijke situatie op dit moment, wordt hier toch kort ingegaan op de huidige stand van zaken hieromtrent. Op 17 augustus 2010 heeft het college ingestemd met het Eindrapport "Klankbordgroep uitwerking Kastanjelaan, uitwerking Masterplan Centrumvisie II". Dit eindrapport wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. De uiteindelijke gewenste inrichting van de Kastanjelaan en omgeving zal middels een separate planologische procedure vastgelegd worden en wordt dan ook niet opgenomen in voorliggend bestemmingsplan "Woongebieden Zundert".

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant, ingekomen op 4 augustus 2010

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

10. *De provincie merkt op dat het ontwerpbestemmingsplan pas op 26 juli langs elektronische weg is toegezonden, waardoor slechts 8 werkdagen ter beschikking stonden om het ontwerpplan te beoordelen. Op grond van artikel 3.8 Wro dient de provincie zienswijzen in tegen het ontwerpplan, met de opmerking dat deze zienswijze wellicht niet uitputtend zijn.*

Wij zijn ons bewust van de late elektronische aanmelding van het plan. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

11. *De provincie legt de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening Ruimte Noord-Brabant.*

Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte fase 1 vastgesteld, welke op 1 juni 2010 in werking is getreden.

Op 1 juni 2010 heeft de provincie het ontwerp van de Verordening ruimte, fase 2 vastgesteld. Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen baseert de provincie zich op deze documenten.

Om het bestemmingsplan zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de huidige stand van zaken van het provinciaal beleid, wordt voorgesteld paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan hierop aan te passen.

De zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting wordt paragraaf 3.2 Provinciaal beleid aangepast naar de huidige stand van zaken van het provinciaal beleid.

12. *Ten aanzien het Thema Ecologische Hoofdstructuur is de provincie van mening dat het bestemmingsplan in strijd is met de Verordening ruimte 1^e fase en/of de ontwerp Verordening ruimte, 2^e fase.*

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is de bestemming van enkele percelen aan de noord- en oostzijde van de kern Zundert gewijzigd van de bestemming wonen in agrarisch. De agrarische percelen aan de noordzijde van Zundert liggen ingevolge de Verordening fase 1 voor een deel binnen het zoekgebied voor een ecologische verbindingszone.

De provincie constateert dat artikel 3 agrarisch en met name artikel 3.2.4 lid b van het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende waarborgen bieden voor de verwezenlijking van het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone zoals opgenomen in

artikel 3.1.4 van de Verordening Ruimte.

De provincie acht het plan, zoals het nu in ontwerp voorligt op deze punten strijdig met de Verordening ruimte en dringt er op aan om het plan op die delen gewijzigd vast te stellen.

De reden dat er ten zuiden van de Klein Beek geen zone wordt opgenomen ten behoeve van de verwezenlijking van het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone, is de ontwikkeling van de randweg. De realisatie van de randweg, die tussen de kernen Zundert en Klein Zundert komt te liggen, komt in samenwerking met de provincie Noord-Brabant tot stand. Echter, het tracé van de randweg is nog niet definitief. Het opnemen van een ecologische verbindingszone in bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" zou de realisatie van de randweg kunnen belemmeren, hetgeen ons inziens voorkomen moet worden. Wanneer het definitieve tracé bekend is, zal voor de randweg een separaat bestemmingsplan in procedure worden gebracht. In dat bestemmingsplan zal tevens het ontwerp van de ecologische verbindingszone worden vormgegeven. In het vigerende bestemmingsplan "1^e partiële herziening Klein Zundert" is geen regeling opgenomen voor het bouwen van menstoegankelijke demontabele tunnels buiten het agrarische bouwblok. Omdat "Woongebieden Zundert" een conserverend karakter heeft, wordt artikel 3.2.4, lid b uit de regels verwijderd.

De zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Artikel 3.2.4, lid b wordt uit de regels verwijderd.

13. *Ten aanzien het Thema bevordering ruimtelijke kwaliteit is de provincie van mening dat het bestemmingsplan in strijd is met de Verordening ruimte 1^e fase en/of de ontwerp Verordening ruimte, 2^e fase.*

Ingevolge artikel 3.2.4 van het ontwerpbestemmingsplan zijn menstoegankelijke demontabele tunnels tot een oppervlakte van 1 ha buiten het bouwblok toegestaan.

In het plan ontbreekt elke vorm van een nadere beschrijving van deze teeltondersteunende voorzieningen, bovendien is onduidelijk of dit permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn, mede omdat geen bepaling is opgenomen met betrekking tot de tijdelijkheid. Hierdoor is het onduidelijk of er sprake is van aantasting van het provinciale belang en strijdigheid met de Verordening.

Ten aanzien van permanente teeltondersteunende voorzieningen gelden de regelingen zoals opgenomen in de Verordening 2^e fase ten aanzien van Grondgebonden agrarische bedrijven artikel 3.5.4 lid 3 onder a en Bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel artikel 3.6.3.lid 2 onder a en volgens deze regelingen zijn bedoelde voorzieningen slechts toegestaan binnen het bouwblok.

De provincie acht het plan, zoals het nu in ontwerp voorligt op deze punten strijdig met de Verordening ruimte en dringt er op aan om het plan op die delen gewijzigd vast te stellen.

Zoals onder punt 12 al is aangegeven is in het vigerende bestemmingsplan "1^e partiële herziening Klein Zundert " geen regeling opgenomen voor het bouwen van menstoegankelijke demontabele tunnels buiten het agrarische bouwblok. Omdat "Woongebieden Zundert" een conserverend karakter heeft, wordt artikel 3.2.4, lid b uit de regels verwijderd.

De zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Artikel 3.2.4, lid b wordt uit de regels verwijderd.

L. Goorden, Egelantier 11, 4881 HE te Zundert, ingekomen op 4 augustus 2010, mede namens J. Goorden, Egelantier 9, 4881 HE te Zundert

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

14. *Reclamant beperkt zich tot het gedeelte van de omgeving Egelantier, waarbij onjuistheden op de bijbehorende tekeningen tot verwarring kunnen leiden. In de toelichting van het ontwerpplan staat onder andere dat de aanleiding tot wijziging het actualiseren van bestemmingsplannen is. Volgens reclamant is het vigerende bestemmingsplan de Berk nog best actueel.*

In de wijk De Berk zijn vier bestemmingsplannen van kracht. Deze bestemmingsplannen zijn in de jaren zeventig en begin jaren tachtig zijn vastgesteld en goedgekeurd. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is op 1 juli 2008 in werking getreden. In de Wro is bepaald dat de bestemming van gronden binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw wordt vastgesteld. Daarnaast is in de Wro opgenomen dat bestemmingsplannen digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar moeten zijn. Bestemmingsplannen die op 1 juli 2008 ouder waren dan tien jaar, dienen uiterlijk op 1 juli 2013 te voldoen aan deze nieuwe eisen. De vigerende bestemmingsplannen in de wijk De Berk voldoen niet aan de eisen van de Wro en dienen derhalve geactualiseerd te worden.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

15. *Het bestemmingsplan heeft als doel de huidige planologische rechten te verankeren in een actuele regeling. Volgens reclamant worden de bestaande rechten en mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan (in tegenstelling tot wat in de toelichting staat) niet verankerd in het ontwerpbestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan zijn o.a. bouwblokken groot 15 x 15 meter aangegeven waarbinnen gebouwd mag worden. In het ontwerpbestemmingsplan echter is soms slechts het reeds bestaande bebouwde oppervlak opgenomen als bouwmogelijkheid. Dit is een beperking van de bestaande rechten. Bovendien is de plaats van de aangegeven bouwblokken is niet altijd doordacht en zelfs planologisch onacceptabel, zie bijvoorbeeld Hogedreef 1.*

Het vigerende bestemmingsplan "De Berk II" maakt bij woningcategorie 'Eengezinswoningen Wa' gebruik van bouwvlakken met afmetingen van 15x15 meter. Deze woningcategorie is in het ontwerpbestemmingsplan vertaald naar de categorie 'vrijstaand'. Echter, deze vertaling is niet altijd juist verwerkt op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. De betreffende percelen worden opnieuw bekeken en indien nodig worden de bouwvlakken op dit punt aangepast. Overigens vormt het bouwvlak op het perceel Hogedreef 1, gelegen tussen Egelantier 5 en 9, een uitzondering. Op dit perceel is oude bebouwing aanwezig (een langgevelboerderij). Ten tijde van het opstellen van bestemmingsplan "De Berk II" is op dit perceel een standaard bouwvlak opgenomen van 15 x 15 meter, dat grotendeels buiten de bestaande bebouwing is geprojecteerd. Omdat de boerderij grotendeels buiten dit bouwvlak is gelegen, maar reeds bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "De Berk II", valt het gebouw binnen de overgangsbepalingen van dat bestemmingsplan. Op grond van de Wro is het niet toegestaan een bouwwerk twee maal binnen de overgangsbepalingen te laten vallen, met als gevolg dat het bestaande gebouw positief bestemd moet worden door het binnen een bouwvlak op te nemen. Gezien het voorgaande is het bouwvlak op perceel Hogedreef 1 ons inziens juist op de verbeelding van "Woongebieden Zundert" opgenomen en behoeft geen aanpassing.

De zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding worden in de wijk De Berk de bouwvlakken van de woningen in de categorie vrijstaand aangepast conform de vigerende bouwvlakken.

16. *De goothoogte van gebouwen binnen de bestaande bouwblokken is in het vigerende bestemmingsplan bepaald op maximaal 4 meter. In het ontwerpplan (zie bijvoorbeeld Egelantier 11) is dit verminderd naar 3 meter. Dit is een beperking van de bestaande bouwmogelijkheden.*

In het vigerende bestemmingsplan "De Berk II" is de goothoogte bij woningcategorie 'Eengezinswoningen Wa' ten hoogste 4 meter. Zoals onder punt 15 reeds vermeld is deze woningcategorie in het ontwerpbestemmingsplan vertaald naar de categorie 'vrijstaan'. Echter, een maximale goothoogte van 4 meter is niet bij alle bouwvlakken juist overgenomen. De betreffende percelen worden opnieuw bekeken en indien nodig worden de maatvoeringsaanduidingen op dit punt aangepast.

De zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding worden in de wijk De Berk de maatvoeringsaanduidingen van de woningen in de categorie vrijstaand aangepast tot een maximale goothoogte van 4 meter.

17. *In het geldende bestemmingsplan zijn aan huis gebonden beroepen toegestaan. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de activiteiten ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Nu wordt in het ontwerpplan bepaald dat de oppervlakte niet méér mag bedragen dan 50 m2. Weer een beperking waardoor bedrijfjes (o.a. Egelantier 9) strijdig worden met het nieuwe bestemmingsplan.*

In het vigerende bestemmingsplan "Herziening bestemmingsplan De Berk II" is binnen de bestemming 'Tuin en erf' een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de uitoefening van aan huis gebonden beroepen. In het ontwerpbestemmingsplan is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten. In deze ontheffing is aangegeven onder welke condities burgemeester en wethouders bevoegd zijn ontheffing te verlenen.

Deze ontheffing van de gebruiksregels wordt binnen alle te actualiseren bestemmingsplannen binnen de bebouwde kom opgenomen. Momenteel komen in de verschillende vigerende bestemmingsplannen diverse ontheffingsregels voor die niet met elkaar overeenstemmen. Een van de uitgangspunten van de actualisering is om te komen tot eenduidige en uniforme bestemmingsplanregels. De huidige opgenomen ontheffing biedt naar onze mening voldoende mogelijkheden om aan huis gebonden beroepen mogelijk te maken, waarbij rekening wordt gehouden met de directe omgeving.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

18. *In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de Nota Wonen: Wonen in de 21^{ste} eeuw. Deze nota is opgezet onder het motto "de burger centraal". Daarbij wordt veel aandacht besteed aan individualisering van de samenleving. De nota gaat o.a. uit van meer keuzevrijheid van burgers. De keuzevrijheid wordt nog altijd belemmerd staat er. Het wegnemen van de belemmeringen is een belangrijke doelstelling van de nota, enz. enz. In artikel 1 van het ontwerpbestemmingsplan staat echter voor het begrip Woning: een gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan één afzonderlijk huishouden. Deze begripsbepaling is volgens reclamant verouderd en een belemmering in keuzevrijheid zoals in de 'nota wonen' is bedoeld. Er zijn veel varianten om een woning te bewonen overeenkomstig de bedoeling van het bestemmingsplan. Reclamant stelt de volgende begripsomschrijving voor: Woning: een gebouw uitsluitend bedoeld voor bewoning.*

Een huishouden kan op verschillende manieren met verschillende personen worden samengesteld. Voorliggend bestemmingsplan stelt hieraan geen beperkingen. Daarom levert de definitie van Woning ons inziens geen belemmeringen op. Daarnaast wordt de in het ontwerpplan opgenomen definitie algemeen toegepast in bestemmingsplannen in Nederland.

Er zijn geen doorslaggevende redenen op grond waarvan de definitie aanpassing behoeft.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

19. *De belangrijkste dragers van de verkeersstructuur worden in de toelichting genoemd, met name ook de Prinsenstraat. De woningen Egelantier 11 en 9 zijn ongeveer dertig jaar geleden gebouwd op grond aangekocht als bouwperceel van de gemeente. Deze percelen zijn met hun achtertuinen in de richting van de Prinsenstraat gelegen en ondervinden veel verkeerslawaaï. Ze hebben geen geluidsluwe zijde. Het verkeer is in die dertig jaar enorm toegenomen. Bovendien is in de Prinsenstraat in de nabijheid van deze panden een z.g. stadsplattegrond geplaatst wat halterend verkeer aantrekt met extra verkeerslawaaï tot gevolg.*

Onlangs is de Prinsenstraat, aan het begin van de bebouwde kom, versmald om de verkeerssnelheid af te remmen. Het afremmen, het daardoor verzamelen en weer optrekken van voertuigen geeft weer extra lawaaï! De Prinsenstraat is erg in trek bij toeristen en motorrijders. Deze motorrijders (evenals tractoren) maken afschuwelijk veel lawaaï. Aan deze problemen wordt geen aandacht besteed. De weg is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan terwijl deze weg gedeeltelijk is gelegen in de bebouwde kom!

Wegen, straten, pleinen etc. worden in het bestemmingsplan bestemd als 'Verkeer'. In de regels is opgenomen waarvoor deze gronden bestemd zijn. Een bestemmingsplan regelt echter niet hoe wegen en straten daadwerkelijk worden ingericht met bijvoorbeeld verkeersregulerende of verkeersremmende maatregelen. Deze maatregelen worden middels aparte verkeersbesluiten mogelijk gemaakt.

Derhalve moet geconcludeerd worden dat de zienswijze geen betrekking heeft op het bestemmingsplan "Woongebieden Zundert".

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen die voortvloeien uit de ingediende zienswijzen, wordt ook een aantal ambtshalve wijzigingen noodzakelijk geacht, te weten:

- a. Bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" grenst gedeeltelijk aan de ontwikkeling van "Bedrijventerrein Beekzicht". Onlangs is duidelijk geworden dat een wijziging van de plangrens van "Woongebieden Zundert" wenselijk is, voor zover grenzend aan "Bedrijventerrein Beekzicht", omdat:
 1. een deel van de tuinen van woningen aan de Wernhoutseweg verworven wordt ten behoeve van een logisch verkavelingspatroon van "Bedrijventerrein Beekzicht";
 2. de voorziene rotonde op het kruispunt Wernhoutseweg – Leeuwikstraat ten behoeve van "Bedrijventerrein Beekzicht" momenteel deels in het plangebied van bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" is gelegen.Voorgesteld wordt de plangrens van bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" zodanig te wijzigen, dat bovengenoemde punten worden opgenomen in bestemmingsplan "Bedrijventerrein Beekzicht". Het plangebied van "Woongebieden Zundert" wordt hierdoor enigszins verkleind. De gemeenteraad is middels een separaat raadsvoorstel verzocht de wijziging van de plangrens "Bedrijventerrein Beekzicht" vast te stellen.
- b. In de toelichting en regels zijn enkele tekstuele omissies en spelfouten geconstateerd. Deze worden ter verbetering van het plan gecorrigeerd. Daarnaast is een aantal kleine omissies op de verbeelding gecorrigeerd.
- c. Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Deze wet heeft ook consequenties voor artikelen en begrippen uit de Wro. Om het bestemmingsplan te laten voldoen aan de laatste wet- en regelgeving wordt voorgesteld het bestemmingsplan tekstueel te wijzigen conform de terminologie van de Wabo.
- d. Met betrekking tot de regels worden daarnaast de volgende ambtelijke wijzigingen voorgesteld:
 1. De definitie van 'zakelijke dienstverlening' als opgenomen in artikel 1.104 blijkt bij nader inzien te beperkend te zijn. Daarom wordt voorgesteld dit artikel uit de regels te verwijderen. De definitie van 'dienstverlening' als opgenomen in artikel 1.47 wordt aangepast, waarbij verwezen wordt naar dienstverlenende bedrijven en instellingen en maatschappelijke dienstverlening;
 2. In de definitie van 'kantoor' als opgenomen in artikel 1.67 wordt onderscheid gemaakt in kantoor met en zonder baliefunctie. Dit onderscheid heeft bij nader inzien geen toegevoegde waarde, zodat wordt voorgesteld dit uit het artikel te verwijderen.

- e. Met betrekking tot de verbeelding worden de volgende ambtelijke wijzigingen voorgesteld:
1. Ter plaatse van de woning aan de Meirseweg 24 is de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen. Deze categorie komt echter niet overeen met hetgeen in het vigerende bestemmingsplan "Kom Zundert / Wernhout" is opgenomen. Daarom wordt voorgesteld de aanduiding te wijzigen in 'twee-aaneen';
 2. Ter plaatse van het perceel Wernhoutseweg 8 is de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' opgenomen. Conform het vigerende bestemmingsplan "Kom Zundert / Wernhout" is echter horeca tot en met categorie 4 mogelijk. Daarom wordt voorgesteld de aanduiding te wijzigen naar 'horeca tot en met categorie 4'.
Daarnaast is ter plaatse van Wernhoutseweg 8 het vigerend bebouwingspercentage van 70% abusievelijk niet opgenomen. Voorgesteld wordt om op dit perceel alsnog een bebouwingspercentage van 70% op te nemen.
 3. Binnen de bestemming 'Gemengd' is het conform het vigerende bestemmingsplan "Kom Zundert / Wernhout" mogelijk om op de begane grond te wonen, voorzover het betreffende perceel is vermeld op de als bijlage bij dat bestemmingsplan toegevoegde huisnummerkaarten. Om deze gebruiksmogelijkheid niet in te perken, worden de betreffende percelen binnen de bestemming 'Gemengd' voorzien van de aanduiding 'wonen'.