

## Bestemmingsplan

### Centrumgebied Zundert

projectnr. 239127  
revisie 05  
oktober 2012

### auteur(s)

ing. M. Fransen

## Opdrachtgever

Gemeente Zundert  
Postbus 10001  
4880 GA Zundert

datum vrijgave  
16-10-2012

beschrijving revisie 05  
vastgesteld

goedkeuring  
ing. P. Kennes

vrijgave  
drs. E. Oude  
Weernink

**Projectgroep bestaande uit:**

ing. P.F.G.M. Kennes  
drs. ing. R.A.E. Martens  
ing. M. Fransen

**Contactadres:**

Beneluxweg 7  
4904 SJ Oosterhout  
Postbus 40  
4900 AA Oosterhout

Copyright © 2011

**Ingenieursbureau Oranjewoud**

Niets uit deze uitgave mag worden vereenvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

## Inhoud

	blz.
<b>1</b>	<b>Inleiding ..... 5</b>
<b>1.1</b>	<b>Aanleiding &amp; doel ..... 5</b>
<b>1.2</b>	<b>Ligging en begrenzing plangebied ..... 5</b>
<b>1.3</b>	<b>Vigerende bestemmingsplannen ..... 5</b>
<b>1.4</b>	<b>Leeswijzer ..... 6</b>
<b>2</b>	<b>De huidige situatie ..... 7</b>
<b>2.1</b>	<b>Beschrijving plangebied ..... 7</b>
<b>2.1.1</b>	<b><i>Algemeen</i> ..... 7</b>
<b>2.1.2</b>	<b><i>Ontstaansgeschiedenis</i>..... 7</b>
<b>2.2</b>	<b>Ruimtelijke structuur ..... 8</b>
<b>2.2.1</b>	<b><i>Bouwingsstructuur</i> ..... 9</b>
<b>2.3</b>	<b>Functionele structuur ..... 11</b>
<b>2.3.1</b>	<b><i>Wonen</i> ..... 13</b>
<b>2.3.2</b>	<b><i>Detailhandel en horeca</i> ..... 13</b>
<b>2.3.3</b>	<b><i>Bedrijven en kantoren</i> ..... 14</b>
<b>2.3.4</b>	<b><i>Maatschappelijke voorzieningen</i> ..... 14</b>
<b>2.3.5</b>	<b><i>Sport en recreatie</i> ..... 14</b>
<b>2.3.6</b>	<b><i>Agrarisch</i> ..... 15</b>
<b>2.4</b>	<b>Verkeer en parkeren ..... 15</b>
<b>2.4.1</b>	<b><i>Verkeersstructuur</i> ..... 15</b>
<b>2.4.2</b>	<b><i>Parkeren</i> ..... 16</b>
<b>2.4.3</b>	<b><i>Openbaar vervoer</i> ..... 16</b>
<b>3</b>	<b>Beleidskader ..... 17</b>
<b>3.1</b>	<b>Europees- en rijksbeleid ..... 17</b>
<b>3.1.1</b>	<b><i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> ..... 17</b>
<b>3.1.2</b>	<b><i>AMvB Ruimte</i>..... 18</b>
<b>3.1.3</b>	<b><i>Nationaal Milieubeleidsplan 4</i>..... 18</b>
<b>3.1.4</b>	<b><i>Wet op de archeologische monumentenzorg (Nota belvedere)</i> ..... 18</b>
<b>3.1.5</b>	<b><i>Water</i> ..... 19</b>
<b>3.2</b>	<b>Provinciaal beleid..... 19</b>
<b>3.2.1</b>	<b><i>Structuurvisie ruimtelijke ordening</i>..... 19</b>
<b>3.2.2</b>	<b><i>Verordening ruimte 2012</i> ..... 20</b>
<b>3.2.3</b>	<b><i>Integrale Strategie Milieu</i> ..... 22</b>
<b>3.3</b>	<b>Gemeentelijk beleid ..... 22</b>
<b>3.3.1</b>	<b><i>StructuurvisiePlus</i> ..... 22</b>
<b>3.3.2</b>	<b><i>Structuurvisie Centrum Zundert</i>..... 22</b>
<b>3.3.3</b>	<b><i>Beleidsregels Bed &amp; Breakfast</i>..... 23</b>
<b>3.3.4</b>	<b><i>Bestemmingsplannen</i>..... 23</b>
<b>3.3.5</b>	<b><i>Woonvisie gemeente Zundert</i>..... 23</b>
<b>3.3.6</b>	<b><i>Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Zundert 2010 - 2015</i> ..... 24</b>
<b>3.3.7</b>	<b><i>Welstandsnota</i>..... 24</b>
<b>3.3.8</b>	<b><i>Nota cultuur, recreatie &amp; toerisme 2011-2015</i> ..... 24</b>
<b>3.3.9</b>	<b><i>Nota Economisch Beleid</i> ..... 25</b>
<b>3.3.10</b>	<b><i>Beleidsnota betreffende openbare inrichtingen waarin soft drugs verkocht worden</i> ..... 25</b>
<b>3.3.11</b>	<b><i>Rood licht op groen</i>..... 25</b>
<b>3.3.12</b>	<b><i>Kadernota WMO-volksgezondheid 2008-2011</i> ..... 26</b>

<b>3.3.13</b>	<b><i>Groenbeleid</i></b> .....	<b>26</b>
<b>3.3.14</b>	<b><i>Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Zundert</i></b> .....	<b>26</b>
<b>4</b>	<b>Planuitgangspunten</b> .....	<b>27</b>
<b>4.1</b>	<b>Ruimtelijke structuur</b> .....	<b>27</b>
<b>4.1.1</b>	<b><i>Bebouwingspatroon</i></b> .....	<b>27</b>
<b>4.1.2</b>	<b><i>Groen en waterstructuur</i></b> .....	<b>27</b>
<b>4.2</b>	<b>Functionele structuur</b> .....	<b>27</b>
<b>4.2.1</b>	<b><i>Wonen</i></b> .....	<b>27</b>
<b>4.2.2</b>	<b><i>Detailhandel</i></b> .....	<b>28</b>
<b>4.2.3</b>	<b><i>Bed &amp; Breakfast</i></b> .....	<b>28</b>
<b>4.2.4</b>	<b><i>Bedrijvigheid</i></b> .....	<b>28</b>
<b>4.2.5</b>	<b><i>Horeca</i></b> .....	<b>28</b>
<b>4.2.6</b>	<b><i>Seksinrichtingen</i></b> .....	<b>28</b>
<b>4.2.7</b>	<b><i>Sport</i></b> .....	<b>28</b>
<b>4.2.8</b>	<b><i>Maatschappelijke voorzieningen</i></b> .....	<b>29</b>
<b>4.2.9</b>	<b><i>Verkeer en Parkeren</i></b> .....	<b>29</b>
<b>4.2.10</b>	<b><i>Evenementen</i></b> .....	<b>29</b>
<b>4.3</b>	<b>Ontstaansgeschiedenis</b> .....	<b>29</b>
<b>4.3.1</b>	<b><i>Archeologie</i></b> .....	<b>29</b>
<b>4.3.2</b>	<b><i>Cultuurhistorie</i></b> .....	<b>32</b>
<b>4.4</b>	<b>Milieu- en overige aspecten</b> .....	<b>33</b>
<b>4.4.1</b>	<b><i>Wegverkeerslawaaï</i></b> .....	<b>33</b>
<b>4.4.2</b>	<b><i>Bedrijvigheid</i></b> .....	<b>34</b>
<b>4.4.3</b>	<b><i>Bodem</i></b> .....	<b>36</b>
<b>4.4.4</b>	<b><i>Lucht</i></b> .....	<b>37</b>
<b>4.4.5</b>	<b><i>Water</i></b> .....	<b>38</b>
<b>4.4.6</b>	<b><i>Ecologie</i></b> .....	<b>40</b>
<b>4.4.7</b>	<b><i>Externe veiligheid</i></b> .....	<b>42</b>
<b>4.4.8</b>	<b><i>Kabels en leidingen</i></b> .....	<b>48</b>
<b>4.4.9</b>	<b><i>M.e.r. beoordeling</i></b> .....	<b>49</b>
<b>5</b>	<b>Juridische aspecten</b> .....	<b>51</b>
<b>5.1</b>	<b>Indeling van de regels</b> .....	<b>51</b>
<b>5.2</b>	<b>De regels</b> .....	<b>51</b>
<b>5.2.1</b>	<b><i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i></b> .....	<b>51</b>
<b>5.2.2</b>	<b><i>Hoofdstuk 2 Bestemmingen</i></b> .....	<b>51</b>
<b>5.2.3</b>	<b><i>Hoofdstuk 3 Algemene regels</i></b> .....	<b>55</b>
<b>5.2.4</b>	<b><i>Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels</i></b> .....	<b>55</b>
<b>6</b>	<b>Handhaving</b> .....	<b>57</b>
<b>7</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b> .....	<b>59</b>
<b>8</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> .....	<b>61</b>
<b>8.1</b>	<b>Inspraak ingevolge de inspraakverordening</b> .....	<b>61</b>
<b>8.2</b>	<b>Overleg ex artikel 3.1.1 Bro</b> .....	<b>61</b>
<b>8.3</b>	<b>Zienswijzen</b> .....	<b>61</b>

**Bijlage 1: Toelichting staat van bedrijfsactiviteiten**

**Bijlage 2: Inspraak- en vooroverlegrapport**

**Bijlage 3: Verantwoording groepsrisico externe veiligheid**

**Bijlage 4: Nota van zienswijzen**



Figuur 1.1: ligging en begrenzing plangebied

# 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 Centrumgebied 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 het centrumgebied van Zundert. De begrenzing is afgestemd op de grenzen van bestemmingsplan Woongebieden Zundert en het bestemmingsplan Bedrijventerrein Beekzicht. In figuur 1.1 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Ook zijn onderstaande ontwikkellocaties daarin weergegeven met bijbehorend nummer.

### Locaties in ontwikkeling

Een aantal locaties binnen de contouren van Centrumgebied Zundert zijn momenteel in ontwikkeling. Deze locaties zijn derhalve als het ware uit het plangebied van onderhavig bestemmingsplan 'geknipt'. Het betreft de volgende locaties:

1. Molenstraat 200: plan voor de realisatie van zes appartementen en circa 365 m<sup>2</sup> commerciële ruimte aan de Molenstraat en één maisonnette woning en drie grondgebonden woningen met atelierruimte aan de Rutvenstraat.
2. Bestemmingsplan 'Kastanhof te Zundert' (heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen): bestemmingsplan voor de realisatie van zestien zorgappartementen (lees: zorgwoningen) en bijbehorende algemene ruimtes voor bewoners van Amarant aan de Molenstraat 90-98, een commerciële ruimte en zes grondgebonden woningen ter hoogte van de Kastanjelaan.
3. Bestemmingsplan 'Molenstraat 47 – 53, Zundert' (heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen): bestemmingsplan voor de verbouwing van de bestaande panden c.q. winkels aan de Molenstraat 47B - 53, uitbreiding Aldi aan achterzijde, toevoegen dagwinkels langs passage en splitsen en verbouwen bestaande appartement boven bloemwinkel Molenstraat 47.
4. Bestemmingsplan 'De Kosterwoning, Zundert': dit plan is op 5 juli 2011 vastgesteld en inmiddels ook onherroepelijk. Het plan voorziet in een actuele regeling op basis van de laatste RO Standaarden en is derhalve niet meegenomen in onderhavige actualisatie.

## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Tot het moment waarop het bestemmingsplan "Centrumgebied Zundert" in werking treedt, gelden de onderstaande bestemmingsplannen.

Vigerende Bestemmingsplannen	Vaststelling	Goedkeuring
Bebouwde Kom Zundert/Wernhout	20-02-1997	09-10-1997
St. Annaklooster e.o. Zundert	25-09-2008	10-12-2008
Wijzigingsplan Burgemeester Manderslaan	7-11-2000	29-1-2001
Uitwerkingsplan locaties Beukenlaan Zundert		

Tabel 1.1: vigerende bestemmingsplannen

## 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. Hoofdstuk 6 beschrijft hoe in het kader van het bestemmingsplan wordt omgegaan met geconstateerde strijdigheden. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven en de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 8.



## 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 Centrumgebied Zundert een beschrijving gegeven van de ruimtelijke structuur.

### 2.1 Beschrijving plangebied

#### 2.1.1 Algemeen

De gemeente bestaat uit vijf kernen, te weten Achtmaal, Klein Zundert, Rijsbergen, Wernhout en Zundert. 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 esdorp<sup>1</sup> ontstaan met een pleinvormige centrale open ruimte (de brink) waar vanuit wegen in een onregelmatig stervormig patroon uitwaaiëren. 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.

#### 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.

---

<sup>1</sup> 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.

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.

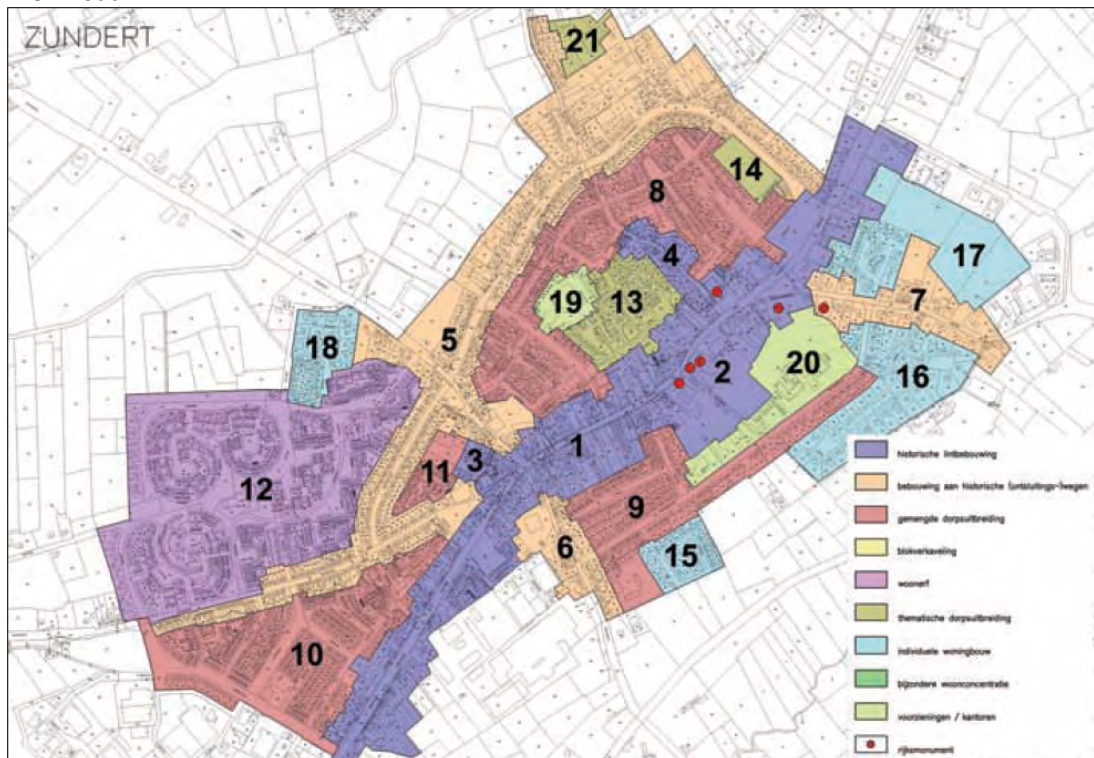
## **2.2 Ruimtelijke structuur**

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 2.1 : overzicht onderscheiden gebieden in Zundert (bron: welstandsnota Zundert)

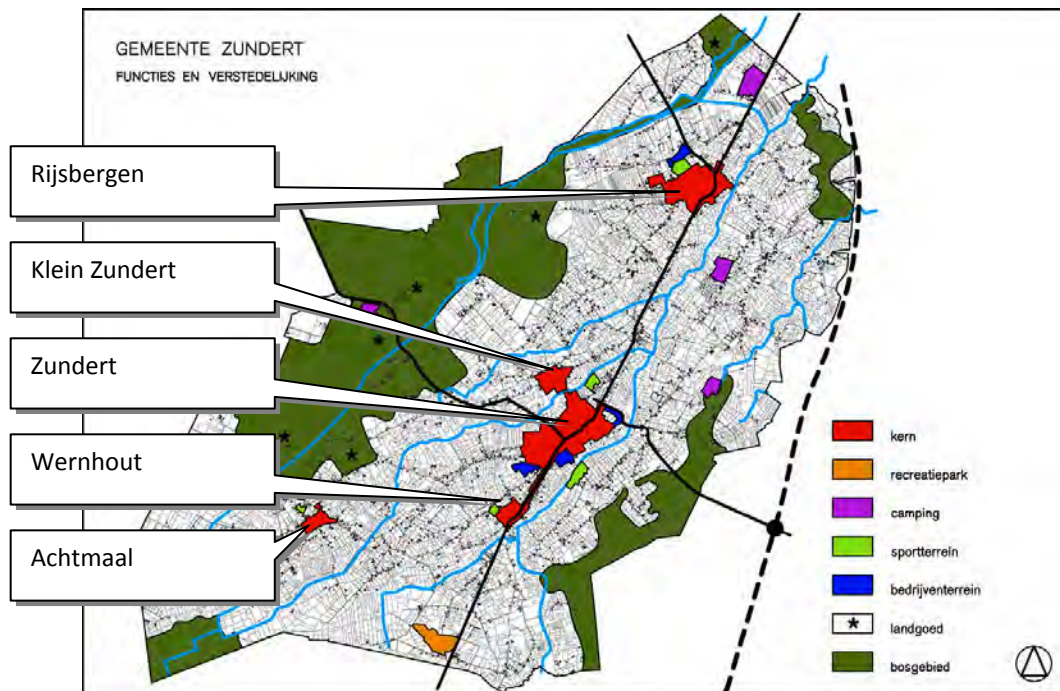
Het plangebied van het op te stellen bestemmingsplan bestaat globaal uit de gebieden zoals te zien op figuur 2.1 behalve de gebieden 12,14,15,17,18 en 19. Ten behoeve van de beeldvorming zijn toch alle gebieden beschreven.

- Oude dorpskern / historische lintbebouwing (1/2/3/4): 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 (5/6/7): 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 (8/9/10/11): 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 (12): 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 (13 en 14): 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 (15/16/17/18): 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 ( 19 en 20) : 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

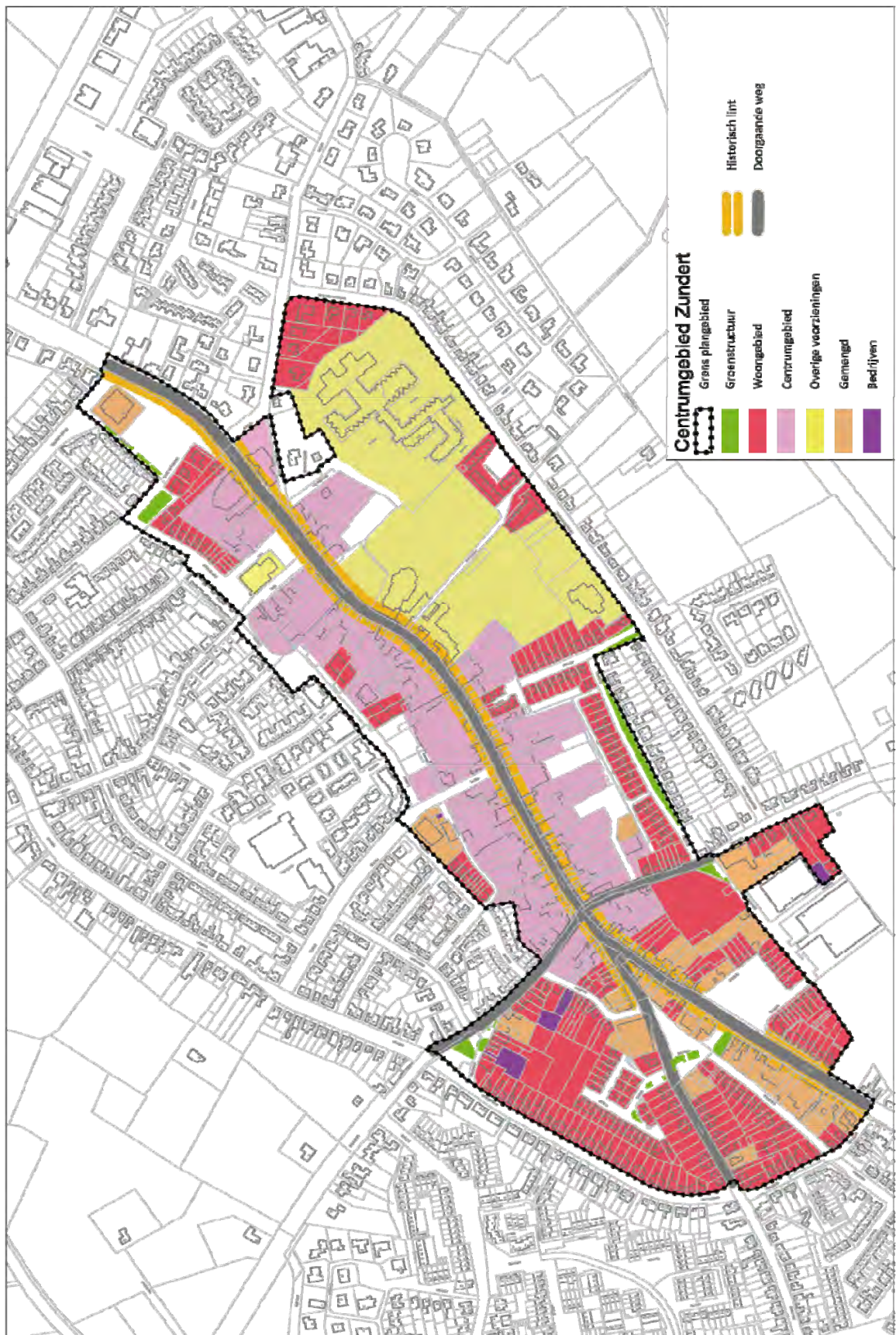
De gronden van het plangebied zijn hoofdzakelijk in gebruik als centrumgebied en voor een deel woongebied en gemengd gebied (detailhandel/voorzieningen). Op figuur 2.2 zijn de verschillende functies voor de gehele gemeente Zundert afgebeeld. Op figuur 2.3 zijn de verschillende functies binnen het plangebied van Centrumgebied Zundert te zien.



Figuur 2.2: onderscheiden structuur (bron: welstandsnota Zundert)



Figuur 2.3: functionele structuur centrumgebied Zundert



### 2.3.1 *Wonen*

#### *Woonfunctie*

Centrumgebied Zundert kent een gemengd ruimtegebruik. Vooral het zuidwesten wordt gekenmerkt door wonen. Verder zijn voornamelijk de randen van het plangebied gekenmerkt door de functie wonen.

#### *Niet-woonfuncties*

Verder is op verschillende locaties binnen het plangebied sprake van nevenfuncties binnen of naast de woonfunctie. Ook deze nevenfuncties zijn gecentreerd in het zuidwesten van het plangebied. Tussen de Molenstraat en de Achtmaalseweg liggen veel gemengde bestemmingen. Naast woonfuncties is sprake van nevenfuncties als horeca en detailhandel.

### 2.3.2 *Detailhandel en horeca*

De detailhandel en horeca in het plangebied liggen voornamelijk aan de Molenstraat. Het supermarktaanbod aan deze straat is met drie supermarkten ruim. Behalve supermarkten liggen verspreid over de Molenstraat, verscheidene andere detailhandelsvestigingen.

Naast detailhandelsvestigingen liggen een aantal horecagelegenheden verspreid over de Molenstraat. In onderstaande tabel is de binnen het plangebied voorkomende horeca weergegeven.

Centrumgebied Zundert		
Adres:	Gebruik	Milieuaspecten
Markt 16	Café	n.v.t.
Markt 18	Restaurant	n.v.t.
Markt 26	Restaurant	n.v.t.
Molenstraat 1	Hotel / Eetcafé	n.v.t.
Molenstraat 18	Cafetaria, lunchroom, snackbar etc.	n.v.t.
Molenstraat 34	Restaurant	n.v.t.
Molenstraat 38	Restaurant	n.v.t.
Molenstraat 40	Restaurant	n.v.t.
Molenstraat 81	Restaurant	n.v.t.
Molenstraat 104	Restaurant	n.v.t.
Molenstraat 118	Café / Zaal	n.v.t.
Molenstraat 129	Café	n.v.t.
Molenstraat 148	Café	n.v.t.
Molenstraat 202	Café	n.v.t.
Molenstraat 204	Cafetaria, lunchroom, snackbar etc.	n.v.t.
Wildertsedijk 8	Restaurant / Grand Café	n.v.t.

Tabel 2.1: aanwezige horeca in het plangebied

### 2.3.3 *Bedrijven en kantoren*

Binnen het plangebied is op enkele locaties sprake van een bedrijfsvestiging en/of een kantoorlocatie. In onderstaande figuur zijn de locaties opgenomen waar in het plangebied bedrijven dan wel kantoren zijn toegestaan.



Figuur 2.4: aanwezige locatie in het plangebied voor bedrijven en of kantoren

### 2.3.4 *Maatschappelijke voorzieningen*

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

Centrumgebied Zundert		
Adres:	Gebruik	Milieuaspecten
Bredaseweg 17	Kinderopvang	n.v.t.
Burgemeester Manderslaan 45	Basisschool	n.v.t.
Burgemeester Manderslaan 53	Woon-zorgcomplex	n.v.t.
Burgemeester Manderslaan 61	Overige paramedische praktijken	n.v.t.
Markt 1	Gemeentehuis	n.v.t.
Molenstraat 5	Cultuurcentrum	n.v.t.
Molenstraat 7	St. Trudokerk	n.v.t.
Molenstraat 13	St. Annaklooster	n.v.t.
De Welborg 1	Gezondheidscentrum	n.v.t.

Tabel 2.2: aanwezige maatschappelijke voorzieningen in het plangebied

### 2.3.5 *Sport en recreatie*

In het plangebied ligt de accommodatie van Handboogsport vereniging Zundert. Het betreft een buitenbaan met voorzieningen en is gelegen aan de Molenstraat 63.



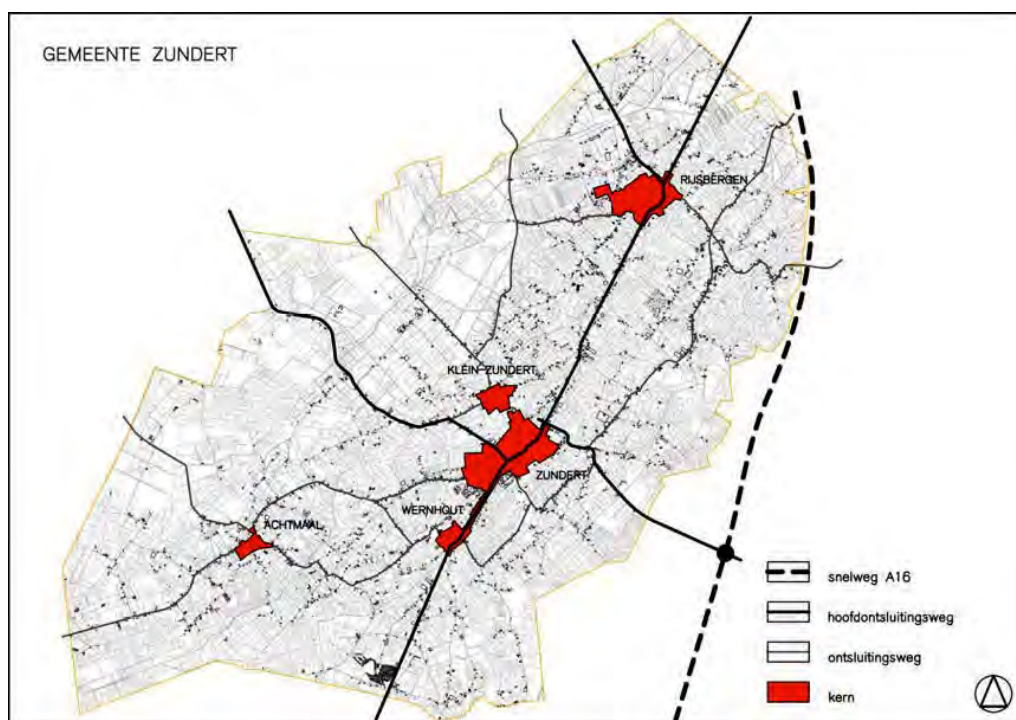
### 2.3.6 *Agrarisch*

In het plangebied zijn geen gronden in agrarisch gebruik.

## 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 2.5: 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.

#### *Centrumgebied Zundert*

De belangrijkste dragers van de verkeersstructuur van het plangebied vormen de Molenstraat (N263) en de Prinsenstraat (N638). Dit zijn tevens de ontsluitingswegen voor de kern Zundert. Deze wegen bieden via verschillende aansluitingen toegang tot de diverse wijken. De wegen hebben een maximumsnelheid van 50 km/h. Alle overige straten in het plangebied zijn aan te merken als erftoegangsweg, waarbij de verblijfsfunctie evident is. Enkele erftoegangswegen hebben wel een buurt- of wijkontsluitende functie.

### *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.

De randweg weg leidt het verkeer óm het centrum van Zundert heen. Met name de Molenstraat wordt hierdoor minder druk, aantrekkelijker én verkeersveilig. Het gevolg van de komst van de randweg is dat de meeste wegen binnen de kern Zundert ingericht kunnen worden als een verblijfsgebied (30km zone).

### **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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

###### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het ruimtelijk rijksbeleid is verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)<sup>2</sup>. De SVIR vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van nationaal belang. Zo beschrijft het kabinet in de SVIR in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van de ruimtelijke ordening.

Het kabinet richt zich bij de verbetering van het vestigingsklimaat vooral op de regio's die zorgen voor de meeste economische groei. Dat zijn de haven van Rotterdam en de luchthaven Schiphol (mainports), de toptechnologie regio zuidoost Nederland (brainport) en de greenports (tuinbouwclusters) Westland/Oostland, Venlo, Aalsmeer, Duin- en Bollenstreek en Boskoop.



Figuur 3.1: Gebiedsgerichte nationale belangen en opgaven; 'Brabant / Limburg'

De topsectoren - water, agro(logistiek) en food, tuinbouw, high-tech systemen en materialen, life sciences, chemie, energie, logistiek, creatieve industrie en hoofdkantoren - zijn geconcentreerd in stedelijke regio's, vooral rond deze mainports, de brainport en greenports. Het kabinet investeert samen met ondernemers en onderzoekers gericht in deze topsectoren. Door het nationale karakter van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de relatief kleine schaal van onderhavig bestemmingsplan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationaal beleid. Gelet op het bovenstaande kan, gelet het karakter van dit bestemmingsplan, worden geconcludeerd dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de Structuurvisie.

<sup>2</sup> De Structuurvisie zoals vastgesteld d.d. 13 maart 2012.

### **3.1.2 AMvB Ruimte**

De "nieuwe" AMvB Ruimte komt in de plaats van de eerdere ontwerp-AMvB Ruimte uit 2009. De nieuwe AMvB Ruimte heet ook wel het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en gaat over nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen.

Met de AMvB Ruimte maakt het rijk duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. In de AMvB Ruimte zijn de volgende nationale belangen vastgelegd:

- rijksvaarwegen;
- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- waddenzee en waddegebied;
- defensie;
- ecologische hoofdstructuur;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

### **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.

#### **Verdrag van Malta**

Het Verdrag van Malta, ook wel het verdrag van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de bodem bevinden. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

1. Tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden

Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig archeologievriendelijke alternatieven gezocht worden en wordt tevens een stukje onderzekerheid tijdens de bouw van de ontwikkelingen weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in bodem te verwachten zijn.

2. Behoud in situ

Er wordt naar gestreefd archeologische waarden in de bodem te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd.

3. Verstoorder betaalt

Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

### **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 wordt afgestemd met de waterbeheerder en vervolgens verwerkt in de plandoelichting.

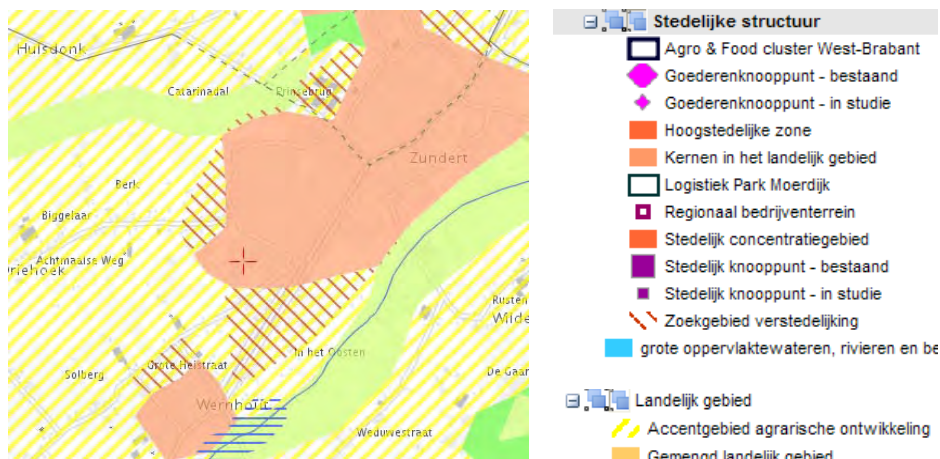
## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening**

De provincie Noord-Brabant heeft op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Bij de ruimtelijke keuzes zijn de kernkwaliteiten 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.



Figuur 3.2: Uitsnede van de structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Binnen de Structuurvisie ruimtelijke ordening is het plangebied aangewezen als 'Kernen in het landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. Binnen de zoekgebieden verstedelijking wordt extra aandacht gevraagd voor (het beperken van) de ontwikkelingsmogelijkheden van functies die een toekomstige stedelijke ontwikkeling kunnen bemoeilijken.

### 3.2.2 Verordening ruimte 2012

Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld en deze vervolgens op 25 februari 2011 gewijzigd. De Verordening ruimte is met ingang van 1 maart 2011 in werking getreden. Uit eerste praktijkervaringen blijkt dat het noodzakelijk is om regelmatig te bezien of de regels die in de Verordening ruimte zijn opgenomen aanpassing behoeven. Een eerste (integrale) wijziging van de Verordening ruimte heeft geleid tot de vaststelling van de Verordening ruimte 2012 op 11 mei 2012. De verordening is met ingang van 1 juni 2012 in werking getreden. Gelet op de behoefte aan flexibiliteit is het voornemen om jaarlijks de verordening te actualiseren.

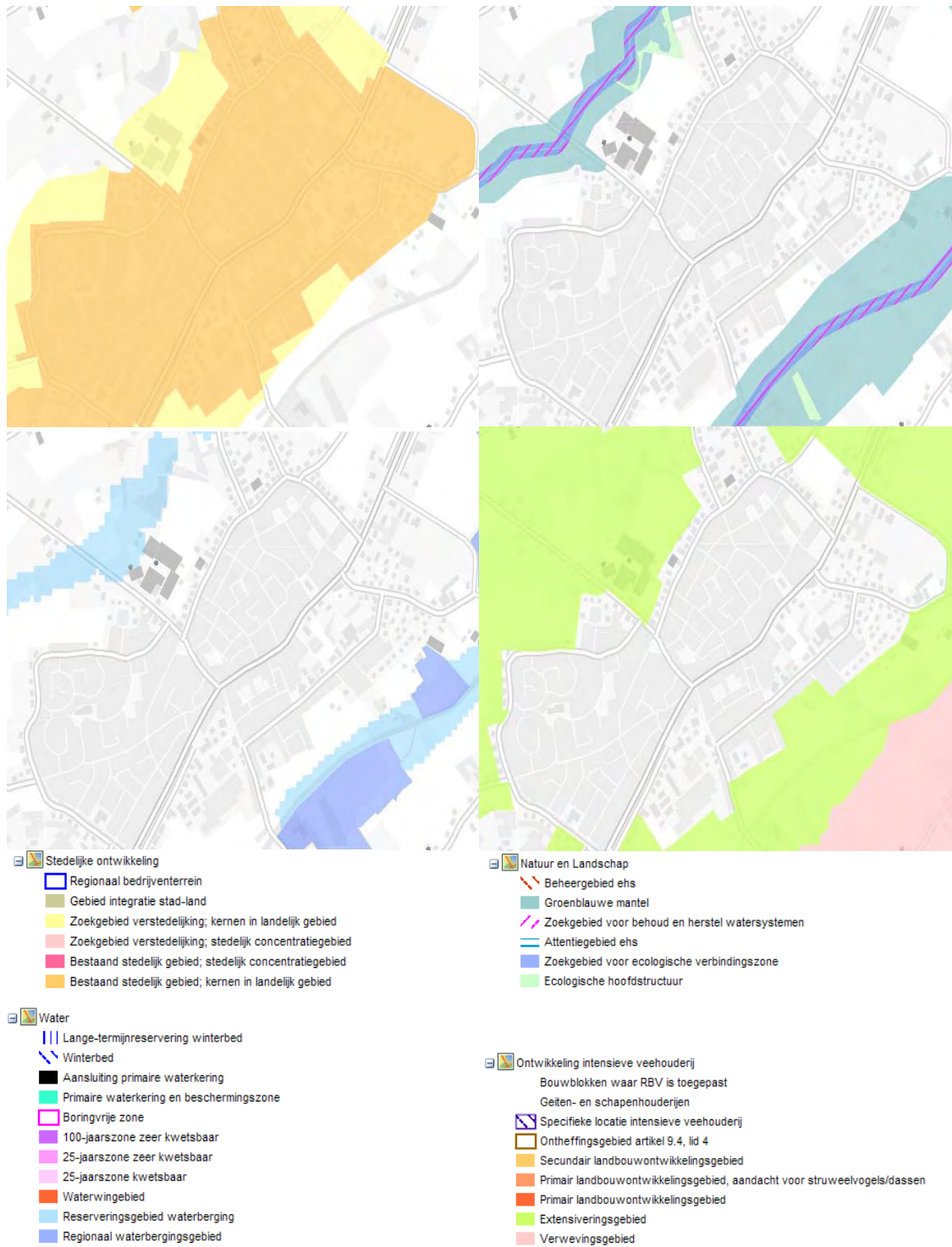
De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

In de verordening is het plangebied aangewezen als 'Bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied'. In de overige kaartlagen van de verordening is het plangebied niet als specifiek gebied aangewezen.

Bij de opvang van de verstedelingsbehoefte wordt in het nieuw provinciaal beleid het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar 'bestaand stedelijk gebied' door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijk gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Specifiek voor bestaand stedelijk gebied is het volgende opgenomen. Binnen het stedelijk gebied is een eenduidige begrenzing essentieel voor de effectiviteit van het bundelingsbeleid. Hoe beter namelijk deze begrenzing samenvalt met de feitelijke buitengrenzen van het bestaand stedelijk gebied, des te doeltreffender kan gestuurd worden op de bundeling van nieuwe bebouwing. Binnen het als zodanig aanwezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij - binnen de grenzen van andere wetgeving - om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.





Figuur 3.3: Kaarten uit verordening ruimte

### **3.2.3** *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.

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. De ambities voor bedrijven is het bieden van voldoende vestigingsmogelijkheden voor lokale bedrijven passend bij de maat en schaal van de gemeente Zundert. Daarbij wordt gesproken over uitbreiding van bedrijventerrein de Ambachten (De Ambachten IV), ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen in de kern Zundert, uitbreiding bedrijventerrein de Waterman (De Waterman II) en ontwikkeling kleinschalige bedrijvenclusters in Wernhout en Achtmaal. Deze ontwikkelingen hebben geen betrekking tot het plangebied.

### **3.3.2** *Structuurvisie Centrum Zundert*

In mei 2009 is de Uitwerking Masterplan Centrumvisie II vastgesteld door de gemeenteraad en in januari 2010 de Structuurvisie Centrum Zundert. Het Masterplan Centrumvisie beoogt de leefbaarheid in het centrum van Zundert te verbeteren en een aantrekkelijke, goed functionerende dorpskern te realiseren. In de Centrumvisie is aan de hand van een analyse van de bestaande situatie, kansen en ontwikkelingskaders een masterplan opgesteld voor de gewenste toekomstige situatie. Voor het centrum van Zundert is de volgende centrale doelstelling geformuleerd: 'Een goed functionerend en bereikbaar centrum waar het prettig toeven is'. Hierbij is een aantal randvoorwaarden gesteld: een optimale bereikbaarheid en parkeren op loopafstand, een prettig woon- en werkklimaat, een veilig- en aangenaam verblijfsgebied en een veelzijdig aanbod op de juiste plaats. Het toekomstbeeld voor het centrum van Zundert wordt getypeerd als 'inkorten met een bescheiden verdikking': een centrum met een compact, geconcentreerd winkelgebied. De verkeer- en parkeerstructuur wordt hierbij geoptimaliseerd.



Dit bestemmingsplan is een conserverend plan, wat inhoudt dat nieuwe bebouwingmogelijkheden niet zijn opgenomen. Op het moment dat afgeweken wordt van dit bestemmingsplan, zal de structuurvisie handvaten kunnen bieden. Als een bepaalde ontwikkeling passend is, kan een afzonderlijke procedure worden doorlopen om de ontwikkeling mogelijk te maken.

### **3.3.3 *Beleidsregels Bed & Breakfast***

De gemeente Zundert heeft beleidsregels opgesteld voor Bed & Breakfasts binnen de gemeente. Deze regels worden geïmplementeerd in de verschillende bestemmingsplannen. Met deze nieuwe beleidsregels wil de gemeente de mogelijkheden voor het exploiteren van een Bed & Breakfast verruimen waardoor exploitatie aantrekkelijker wordt. Het beleid verschaft duidelijkheid aan (potentiële) initiatiefnemers van Bed & Breakfasts, over de gemeentelijke visie en de eisen die de gemeente en de regio stellen aan deze vorm van verblijfsrecreatie. De beleidsregels zijn vertaald in de regels van dit bestemmingsplan met een afwijkingsregeling.

### **3.3.4 *Bestemmingsplannen***

Het plangebied is gelegen binnen verschillende bestemmingsplannen. Tot het moment waarop voorliggend plan in werking treedt, gelden de in § 1.3 opgesomde bestemmingsplannen. De gronden in onderhavig bestemmingsplan zijn daarin onder andere bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden', 'Centrumdoeleinden', 'Centrum-1 doeleinden', 'Gemengde doeleinden', 'Maatschappelijke doeleinden', 'Verkeersdoeleinden' en 'Woondoeleinden'.

### **3.3.5 *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, projectontwikkelaars, zorginstellingen én natuurlijk de bewoners. De gemeente neemt een sterke regierol en gebruikt de woonvisie daarbij als onderlegger.

### **3.3.6 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Zundert 2010 - 2015**

Het geldende verkeers- en vervoersbeleid voor de gemeente wordt bepaald door het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Zundert 2010 - 2015 (GVVP) vastgesteld op 5 juli 2011. In het GVVP worden handvaten geboden voor toekomstige ontwikkelingen en wordt invulling gegeven aan een aantal praktische dagelijkse onderwerpen, zoals parkeren van vrachtwagens, toepassing van verkeersremmende maatregelen, beleid ten aanzien van bewegwijzering van belangrijke toeristische locaties en beleid ten aanzien van gehandicaptenparkeerplaatsen.

In het plan is een concrete activiteitenlijst met projecten voor de komende 5 jaren opgenomen. Daarnaast wordt in het plan een doorkijk geboden naar activiteiten tot 2020.

### **3.3.7 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.

#### **Welstandsniveau**

Voor Centrumgebied Zundert gelden drie verschillende welstandsniveaus. Rondom de Molenstraat geldt welstandsniveau 2 met uitzondering van het gebied rondom de Sint Trudokerk waar welstandsniveau 1 geldt. Voor het overige plangebied geldt welstandsniveau 3.

### **3.3.8 Nota cultuur, recreatie & toerisme 2011-2015**

In de nota zijn de belangrijkste ambities voor de periode 2011-2015 verwoord. Binnen dit kader is een voorzet gedaan voor een uitvoeringsagenda 2012. Er is bewust gekozen voor een korte termijn focus. Dit schept ruimte om uitgaande van de ambities jaarlijks met betrokkenen een realistische en haalbare uitvoeringsagenda op te stellen. Daarmee is deze beleidsvisie geen statisch document maar een groei- en ontwikkeldocument. In de nota is de volgende ambitie beschreven: 'het beter benutten van cultuur en natuur als pijlers voor recreatie en toerisme'. Hiermee kan een belangrijke economische impuls gegeven worden aan de bedrijvigheid in de gemeente.

De volgende resultaatafspraken zijn voor 2012 omschreven:

1. Het in samenspraak met de onderwijsinstellingen en culturele stichtingen optimaliseren van een menukaart voor cultuureducatie. Deze menukaart moet stabiel zijn zodat alle jongeren uit de gemeente Zundert eenzelfde basisaanbod krijgen gedurende hun schoolloopbaan.
2. Het voorsorteren op "Brabant Culturele Hoofdstad 2018" en de culturele stichtingen vragen om met een aantal projectvoorstellen te komen waarmee de gemeente Zundert verbinding kan zoeken met de provinciale initiatieven.
3. De positie van de bibliotheekvoorziening in de kerkdorpen en de gewenste dienstverlening is binnen de huidige financiële kaders vastgelegd.
4. De verdere ontwikkeling van het merk 'Zundert'.
5. De mogelijkheden voor behoud en optimalisering van de bewegwijzerde wandel-, fiets-, ruiters- en menroutes in beeld brengen.
6. De ontwikkeling van vernieuwende productcombinaties in 2012 waarbij de verbinding wordt gelegd tussen cultuur, recreatie en toerisme. Hierbij gaat het nadrukkelijk om het verbinden van bestaand aanbod.
7. Behoud en verdere optimalisering van de bestaande website van VVV en het huidige foldermateriaal om het recreatieve en toeristische aanbod in Zundert nog beter onder de aandacht te brengen.
8. De mogelijkheden voor het realiseren van (digitale) informatieborden bij de ingangen van de kernen en borden langs de toegangswegen (A16 en A58) in beeld brengen.

### **3.3.9 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.

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.

### **3.3.10 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.

### **3.3.11 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.

### **3.3.12 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 actiepoint 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.

### **3.3.13 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. 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 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.

### **3.3.14 Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Zundert**

Op 16 december 2010 heeft de gemeenteraad van Zundert de 'Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Zundert' vastgesteld. Met de beleidsvisie geeft de gemeente Zundert haar visie op de beheersing van veiligheidsrisico's binnen de gemeentegrenzen. Door antwoord te geven op de vraag hoe veilig het in de gemeente moet zijn, wordt een ambitieniveau vastgelegd. Op basis van de visie is de beleidsvrijheid voor externe veiligheid ingevuld.

## 4 Planuitgangspunten

Uit de analyse van de bestaande situatie (hoofdstuk 2) en het beleidskader (hoofdstuk 3) en de milieuvorwaarden 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 centrumgebied. 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. In het centrum is geen oppervlaktewater aanwezig.

### 4.2 Functionele structuur

#### 4.2.1 *Wonen*

##### *Algemeen*

De woonfunctie is een belangrijke functie in het plangebied. Alle woningen zijn als zodanig bestemd en binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' is het gebruik op grond van het geldende bestemmingsplan 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 bouw mogelijkheden 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 middels een afwijking van de gebruiksregels mogelijk gemaakt. 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 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 bij (bedrijfs)woningen middels een afwijking van de gebruiksregels mogelijk gemaakt.

#### **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 in het plangebied toegestaan.

#### **4.2.3 Bed & Breakfast**

In voorliggend bestemmingsplan is de beleidsvisie op Bed & Breakfast vertaald. Met de nieuwe regeling zijn de mogelijkheden voor het exploiteren van een Bed & Breakfast verruimd ten opzichte van de vigerende situatie. Nieuwe vestigingen worden in het plangebied toegestaan.

#### **4.2.4 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 centrumstedelijk- en het woonkarakter dient voorkomen te worden dat overlast veroorzaakt wordt voor het plangebied 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.

#### **4.2.5 Horeca**

De vestiging van horecabedrijven binnen het plangebied zijn toegestaan. Daarnaast blijven de geldende planologische mogelijkheden, ondanks dat op sommige locaties hier geen gebruik van wordt gemaakt, behouden.

Momenteel zijn er geen coffeeshops gevestigd. Vestiging van coffeeshops, growshops en smartshops wordt binnen het plangebied in ieder geval uitgesloten.

#### **4.2.6 Seksinrichtingen**

Momenteel is er in het plangebied een seksinrichting gevestigd aan de Molenstraat 154. De vestiging van nieuwe seksinrichtingen in het plangebied wordt uitgesloten.

#### **4.2.7 Sport**

Binnen het plangebied is een handboogbaan gelegen aan de Molenstraat 63. Het complex heeft zowel overdekte faciliteiten als een buitenbaan. Aan de Molenstraat 129 is ook een schietbaan gelegen met binnen- en buitenfaciliteiten.

#### **4.2.8 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.

#### **4.2.9 Verkeer en Parkeren**

Op 5 juli 2011 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Zundert 2010 - 2015 (GVVP) vastgesteld. Voor wat betreft verkeer is de bestaande verkeersstructuur als zodanig bestemd in voorliggend bestemmingsplan. Binnen deze verkeersbestemming is herinrichting mogelijk. Eveneens is binnen de bestemming 'Verkeer' de mogelijkheid geboden voor het houden van evenementen.

##### **Nota parkeernormen Zundert**

De Nota parkeernormen Zundert is een bijlage van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan. In de Nota worden de gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente Zundert vastgesteld. De normen zijn vastgesteld om in de toekomst te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte en de bereikbaarheid en leefbaarheid van de verschillende kernen van de gemeente Zundert te waarborgen. Indien parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden is het niet toegestaan minder parkeerplaatsen te realiseren dan de parkeernorm voorschrijft.

#### **4.2.10 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 bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen'.

### **4.3 Ontstaansgeschiedenis**

#### **4.3.1 Archeologie**

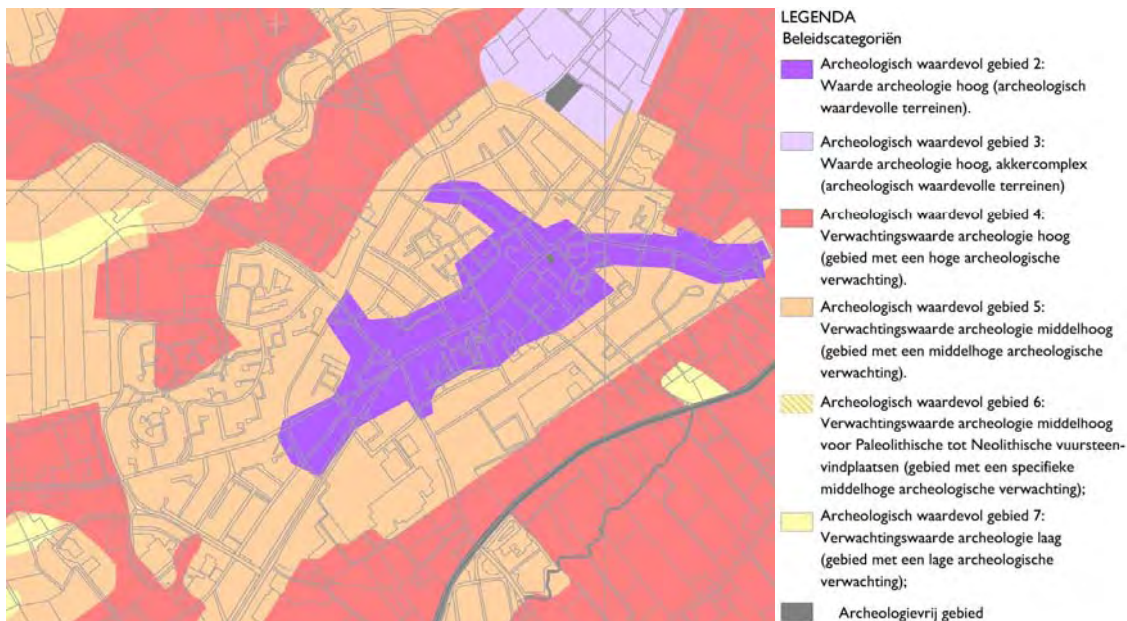
Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De wet op de archeologische monumentenzorg 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. De gemeente heeft de ontwerp Nota Archeologie Gemeente Zundert opgesteld. Het is noodzakelijk dat de gemeente in het ruimtelijk beleid waarborgen inbouwt voor de omgang met het bodemarchief. Dit is geregeld in de Nota Archeologie. De verwachting is dat de Nota Archeologie Gemeente Zundert in 2012 wordt vastgesteld.

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.

Op de archeologische waarden- en verwachtingskaart wordt onderscheid gemaakt tussen archeologische verwachtingen en waarden. Bestemmingsplan Centrumgebied Zundert heeft op basis van de archeologische beleidskaart (29 juni 2011) de volgende beleidscategorieën, te weten:

- Archeologisch waardevol gebied 2: Verwachtingswaarde archeologie – hoog
- Archeologisch waardevol gebied 5: Verwachtingswaarde archeologie – middelhoog

Op figuur 4.1 zijn de archeologisch waardevolle gebieden weergegeven. De bescherming van deze gebieden is in de planregels opgenomen waarbij het nummer van het waardevol gebied correspondeert met het nummer van de archeologische dubbelbestemming.



Figuur 4.1: archeologische waarden conform archeologische beleidskaart gemeente Zundert 2011 (d.d. 29 juni 2011)

#### **Archeologisch waardevol gebied 2: Archeologische waarde – hoog**

Deze beleidscategorie omvat de categorie 'hoge archeologische waarde' van de archeologische verwachtingskaart. Het betreft archeologische terreinen waarvan de feitelijke aanwezigheid en behoudenswaardigheid van archeologische resten is vastgesteld. Ook de historische dorpskernen zijn opgenomen in deze maatregelcategorie. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is 'duurzaam behoud' inclusief instandhouding. De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- oppervlakte plangebied tot 100 vierkante meter (wettelijke ondergrens);
- diepte bodemingreep tot 40 centimeter onder maaiveld.

#### **Archeologisch waardevol gebied 5: Verwachtingswaarde archeologie – middelhoog**

Deze beleidscategorie omvat de categorie 'middelhoge archeologische verwachting' van de archeologische verwachtingskaart. Het betreft landschappelijke zones met naar verwachting een gemiddelde dichtheid aan archeologische sporen. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

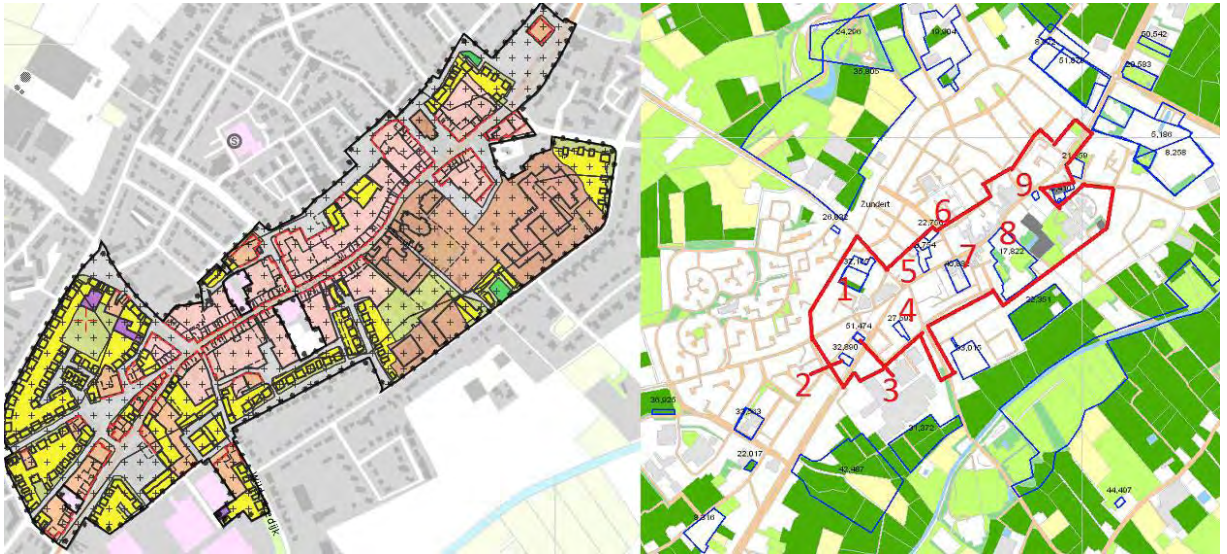
De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- oppervlakte plangebied tot 5.000 vierkante meter;
- diepte bodemingreep tot 50 centimeter onder maaiveld.


Naast bovenstaande archeologische waarden die zijn verwerkt op de verbeelding en de regels, heeft de senior regioarcheoloog van Regio West-Brabant op 6 juni 2012 een aanvullend advies gegeven. In dat advies is voor een aantal locaties bekeken of, op grond van uitgevoerde archeologische onderzoeken, de archeologische waarde bijgesteld dient te worden (zie figuur 4.2).

In de navolgende kaart en tabel volgen de reeds onderzochte gebieden die binnen de bestemmingsplancontouren vallen. Op onderstaande afbeelding is te zien waar onderzoek heeft plaatsgevonden (nummer 1-7). In de tabel daaronder is aangegeven om welke onderzoeken het gaat, of het onderzoek reeds is afgerond en of dat vervolgonderzoek nog noodzakelijk is en in welke beleidscategorie (dubbelbestemming/WRA) het gebied daardoor valt.





Figuur 4.2: Overzichtkaart van de reeds, op aanwezige archeologische resten, onderzochte gebieden Zundert.

nr	Naam	Type onderzoek	Stadiumonderzoek	Advies selectiebesluit	WRA
1	Wielewaal (32165 en 34722)	Bureau- en booronderzoek ('08) Archeologische Begeleiding en Proefsleuven ('012)	Afgerond	Bijstellen naar laag	7
2	Molenstraat 200 (32890)	Bureau- en booronderzoek ('09)	Afgerond	Bijstellen naar laag	7
3	Molenstraat 176-178 (51474/51475)	Bureau- en booronderzoek ('08) Proefsleuven ('08)	Afgerond	Bijstellen naar laag	7
4	Industrieweg (27593)	Bureau- en booronderzoek ('08)	Lopend, moet nog een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd worden	Bijstellen naar Hoog (ligt voor de helft in 2 en de helft in 5 -> helemaal bijstellen naar 2)	2
5	Molenstraat 96-98-Kastanjehof (48754)	Bureau- en booronderzoek ('11)	Lopend, moet nog een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd worden	Handhaven Hoog	2
6	Dennenlaan 1-Eikenlaan (22750)	Bureau- en booronderzoek ('07)	Lopend, moet nog een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd worden	Handhaven huidige WRA's	2/5
7	Molenstraat 47-53 (40882)	Bureau- en booronderzoek ('10)	Lopend, moet nog een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd worden (PvE is zelfs al opgesteld)	Handhaven WRA 2	2
8	St. Annaklooster (17822)	Bureau- en booronderzoek ('06)		Noordelijke deel WRA 2 aan geven rest bijstellen naar Laag	2/7
9	Markt 26-27 (25649)	Archeologische Begeleiding ('07)	Zou nog een Archeologische Begeleiding voor moeten worden uitgevoerd. Is een PvE voor, maar resultaten zijn bij ons en in ARCHIS niet bekend.	Handhaven Hoog	2

Tabel 4.1: Reeds, op aanwezige archeologische resten, onderzochte gebieden Rijsbergen.

Op een aantal locaties dient de verwachtingswaarde te worden verhoogd van middelhoog (Waarde - Archeologie 5) naar hoog (Waarde - Archeologie 2). Op andere locaties dient de verwachting bijgesteld te worden naar laag (Waarde - Archeologie 7). Volgens het archeologisch beleid is binnen deze categorie slechts archeologisch onderzoek nodig bij ruimtelijke projecten die groter zijn dan 50.000 m<sup>2</sup>. Bij een ontwikkeling kleiner dan 50.000 m<sup>2</sup> is geen archeologisch onderzoek vereist. Omdat een ontwikkeling groter dan 50.000 m<sup>2</sup> binnen het plangebied niet mogelijk is, wordt voor locaties met lage archeologische verwachtingswaarde geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

Aangezien er met dit bestemmingsplan geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd worden, is nader onderzoek naar archeologische waarden niet noodzakelijk bij het opstellen van dit bestemmingsplan. Indien niet aan bovenstaande ontheffingscriteria kan worden voldaan dient een archeologisch rapport te worden opgesteld. Dit dient tenminste te bestaan uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek verkennende fase middels boringen conform de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Het doel is om de verwachting nader te specificeren en archeologisch gezien kansarme of kansrijke zones vast te stellen. Op grond van resultaten uit dat onderzoek wordt bepaald of vervolgonderzoek noodzakelijk is.

#### 4.3.2 **Cultuurhistorie**

Binnen het plangebied zijn verschillende (rijks)monumenten aanwezig die door de Monumentenwet bescherming genieten. De gemeenteraad van Zundert heeft op 25 november 2010 de "Monumentenverordening Zundert 2010" vastgesteld. Deze verordening is op 16 februari 2011 gepubliceerd en op 17 februari 2011 in werking getreden. In deze verordening 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 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.

In de gemeente Zundert zijn in de periode 2009 tot en met 2011 circa 100 bouwwerken aangewezen als gemeentelijk monument. Daarnaast zijn binnen de gemeente ongeveer 30 rijksmonumenten aanwezig waarvan er zes binnen het plangebied van "Centrumgebied Zundert" liggen.

Centrumgebied Zundert Adres:	Oorspronkelijke functie
Markt 1	Raadhuis
Meirseweg 4	Woonhuis
Molenstraat 7	Kerk
Molenstraat 9	Kerkelijke dienstwoning
Molenstraat 13	Klooster
Vincent van Goghplein 1	Kerk

Tabel 4.2: aanwezige rijksmonumenten in het plangebied

#### **Monumentale/waardevolle bomen**

De gemeente Zundert heeft een nieuwe bomenverordening opgesteld met als doel de kwaliteit van het bomenbestand binnen de gemeente Zundert te bewaken. Dit wordt bewerkstelligd door een vergunningstelsel. De verordening zal naar verwachting in 2012 door de gemeenteraad worden vastgesteld. Vervolgens wordt de Bomenlijst in procedure gebracht. Op deze lijst zijn alleen bomen binnen de bebouwde kom opgenomen. De lijst is opgesteld met als doel dat de monumentale en bijzondere bomen extra beschermd worden. De Bomenlijst wordt naar verwachting in 2012 door het college vastgesteld.

#### **Historische stedenbouw / geografie**

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 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 *Wegverkeerslawaai*

#### **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:

- wegverkeerslawaai;
- spoorlawaai;
- industrielawaai;
- vliegtuiglawaai.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Er liggen geen geluidszones van het spoorlawaai, industrielawaai en vliegtuiglawaai over het plangebied, waardoor deze niet nader beschouwd worden. Op het aspect wegverkeerslawaai wordt hier nader ingegaan.

#### **Onderzoek**

Voor het wegverkeerslawaai 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 geluidgevoelige 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 bedrijvenlijst<sup>3</sup> 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 de 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.

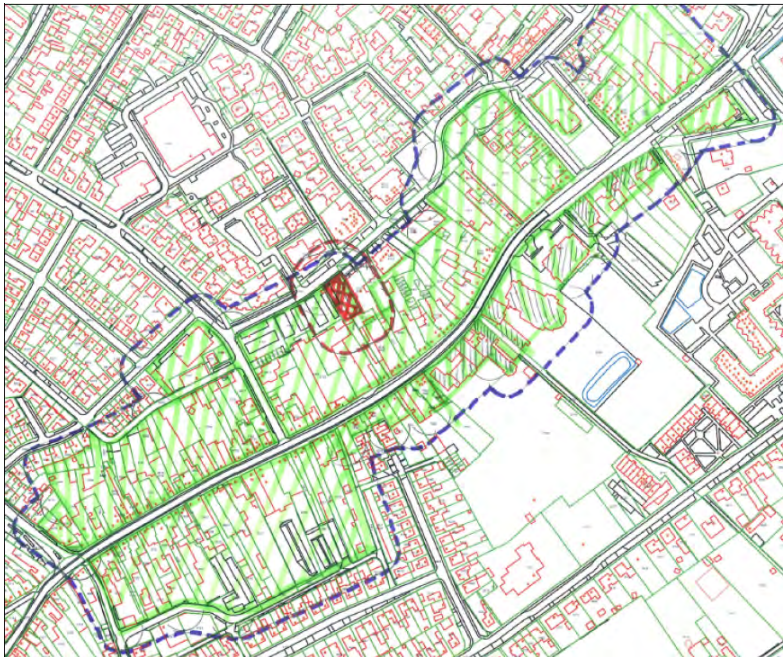
##### **Onderzoek**

Voor de in het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten wordt gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In bijlage 1 is een toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten 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.

Gelet op de aanwezige woondoeleinden 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.

---

<sup>3</sup> Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009



Figuur 4.3: gemengd gebied

Het in figuur 4.3 aangegeven gemengd gebied, waar bedrijfsactiviteiten tot ten hoogste milieucategorie 2 zijn toegestaan, heeft rondom een milieuzone van 30 meter. Binnen het gemengd gebied is functiemenging van wonen en werken mogelijk. Om verdere functiemenging mogelijk te maken gaat in de VNG-brochure uit van een gewijzigde systematiek met een andere categorie aanduiding dan genoemd in de algemene lijst.

Deze gewijzigde categorie aanduiding gaat uit van:

- Categorie: A weinig of geen milieubelastende activiteiten, zodat deze in- of aanpandig kunnen worden toegestaan (algemene lijst milieucategorie 1).
- Categorie: B activiteiten die bouwkundig gescheiden van woningen kunnen plaatsvinden (algemene lijst milieucategorie 1 en 2, maximaal categorie 3.1 voor aspect geluid).
- Categorie: C activiteiten als bedoeld onder "categorie B", met grote verkeersaantrekkende werking ontsloten op de hoofdinfrastructuur, met een index van 2G (goederen) en 3P (personenvervoer).

In de tabel 4.3 zijn enkele bestaande bedrijven met de zwaardere milieubelasting vermeld. Deze geïnterpreteerde bedrijven passen allen binnen de uitgangspunten voor functiemenging (categorie A t/m C).

Naam en adres:	Afstanden in meters				Indices			
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Verkeer	Visueel	Bodem	SBI
Corsobouwplaats: Bankwerkerij, p.o. < 200 m2 of Aann. bedrijf, werkplaats met b.o. < 1000 m2	30	10	50	10	1G	2	B	2510
	10	30	50	10	2G	1	B	4120
Dirk van den Broek	0	0	30	10	3P	1	0	4752
Albert Hein	0	0	30	10	3P	1	0	4752
Aldi	0	0	30	10	3P	1	0	4752
Cultuurcentrum	0	0	30C	0	3P	1	0	9004
Cafe/zaal Victoria	0	0	30C	10	2P	1	0	5630
De Ossenkop	0	0	30C	10	2P	1	0	5630
schiet/boogbanen	0	0	10C	10	1P	1	0	9310
Garage/tankstation	10	0	30	10	2P	1	B	4510
vd Wouw	30	0	30	10	3P	1	B	4730
Boerenbond	0	0	30	10	3P	1	0	4752
opslag verpakt vuurwerk	0	0	10	10	1P	1	0	4778

*Toelichting op aanduidingen in tabel:*

*Indices: 0 = nihil, 1 = gering, 2 = aanzienlijk, 3 = zeer groot*

*C = continu*

*P = personenvervoer*

*G = goederenvervoer*

*B = bodemverontreiniging*

*p.o. = productieoppervlak*

*b.o. = bedrijfsoppervlak*

Tabel 4.3: Bestaande bedrijfsactiviteiten in het centrum van Zundert (op basis van de Algemene lijst):

#### 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 een conserverend plan, worden bestaande horecagelegenheden en mogelijkheden op basis van de vigerende bestemmingsplannen gerespecteerd. Dit heeft ertoe geleid dat binnen de bestemming 'Centrum' ter plaatse van bestaande vestigingen horeca tot en met categorie 4 algemeen toelaatbaar wordt geacht. Daarbij gaat het om lichte en middelzware horeca.

#### 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 omgevingsvergunning (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 dus bestaat er 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 betekende 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-uurgemiddelde en jaargemiddelde) respectievelijk pas op 1 januari 2015 en 1 juni 2011 hoeft te worden voldaan. Daarnaast draagt een ontwikkeling 'niet in betekende 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 µg/m<sup>3</sup>). 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 20<sup>e</sup> 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. Daarom is het waterschap op 7 maart 2012 verzocht om conform de watertoets een advies uit te brengen over het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op 19 april 2012 heeft het waterschap schriftelijk aangegeven dat zij ten aanzien van de toelichting, regels en verbeelding van het plan geen opmerkingen heeft. Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen en het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, heeft zij een positief wateradvies gegeven.

### **Onderzoek**

Het plangebied betreft het centrumgebied van Zundert. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels bebouwd.

### Beschermde gebieden

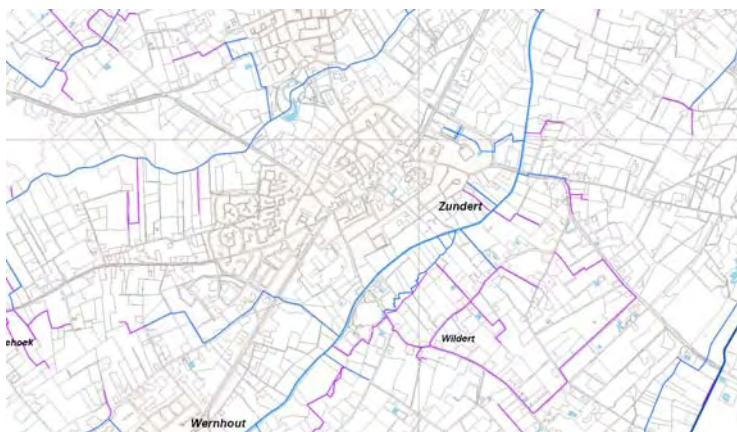
Belangrijke waterloop en tevens ecologische verbindingzone ten zuidoosten, buiten het plangebied, is de Aa of Weerijs. De waterloop is in beheer van waterschap Brabantse Delta. Binnen de grenzen van het plangebied liggen geen beschermde gebieden. Zie figuur 4.4.



Figuur 4.4: Beperkt beschermde gebieden (licht groen) en volledig beschermde gebieden (donker groen) waterschap Brabantse Delta rondom het plangebied (bron: waterschap Brabantse Delta, 2009).

### Oppervlaktewater

Binnen het plangebied bevinden zich geen categorie A of B waterlopen zoals blijkt uit figuur 4.5. Wel ligt er net ten zuiden van het plangebied een A waterloop, welke geheel buiten het plangebied valt. Wel bevinden zich aan de zuid- en zuidwestelijke rand van het plangebied een aantal algemene waterlopen. Deze zijn in het bestemmingsplan bestemd als Groen. Binnen deze bestemming zijn waterlopen toegestaan.



### Legenda

- Waterloop (Categorie A)
- Waterloop (Categorie B)
- Waternatuur (Categorie A)

Figuur 4.5: Oppervlaktewater waterschap Brabantse Delta rondom Zundert (bron: waterschap Brabantse Delta, 2009).

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 ruimte vraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudstrook. 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 bronnenpak 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.

Daarnaast is op 29 september 2011 het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Zundert (vGRP) 2010-2015 vastgesteld. Daarin is opgenomen dat (tevens wettelijke verplichting) dient te worden voldaan aan de basisinspanning (vuilemissiereductie) en het waterkwaliteitsspoor (= de inspanningen gericht op het bereiken van een goede waterkwaliteit).

#### **Conclusie**

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid het onderhavige bestemmingsplan. Om te voldoen aan de watertoets is deze waterparagraaf voorgelegd aan het waterschap. Op 19 april 2012 heeft het waterschap positief geadviseerd in het kader van de watertoets.

#### **4.4.6 Ecologie**

##### **Algemeen**

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel binnen als buiten de bebouwde kom vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en parken. 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 bebouwd gebied 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 verbindingzones (zie figuur 4.6).

### 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.

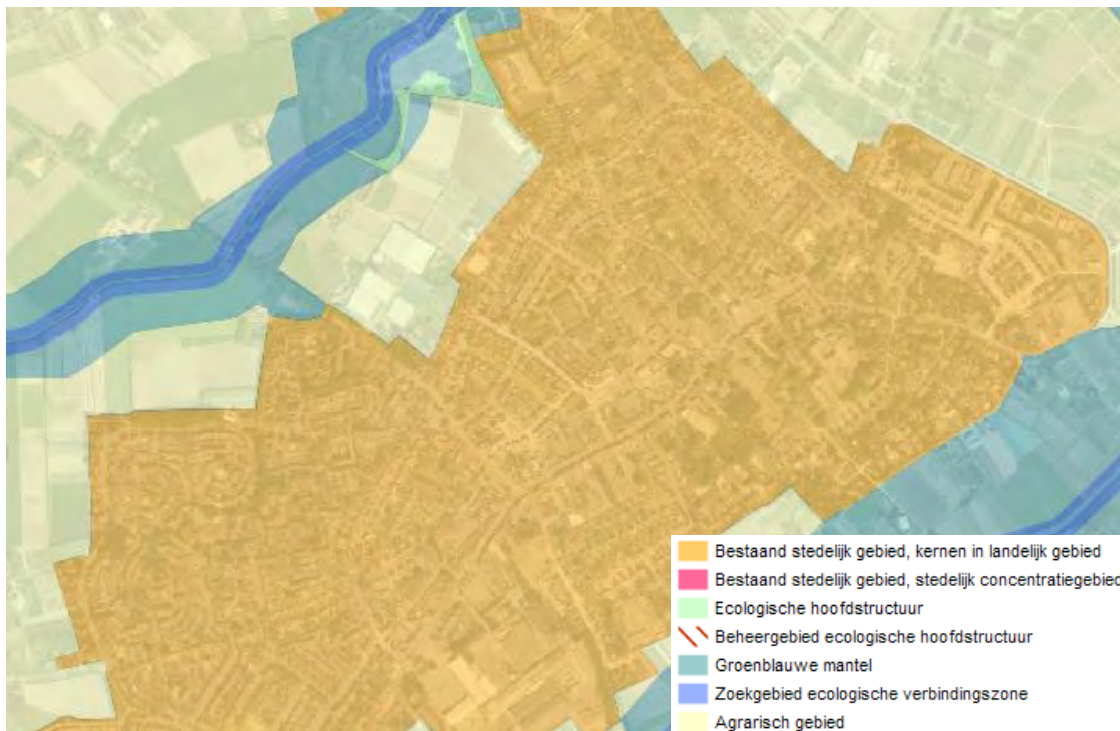
Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

### Gedragscode

De gemeente Zundert heeft in september 2011 de gedragscode "Bestendig beheer groenvoorzieningen" en de gedragscode "Ruimtelijke ontwikkeling en Inrichting" vastgesteld. In dezelfde periode is de Leidraad Flora- en Faunawet gemeente Zundert vastgesteld. In de leidraad Flora- en Faunawet gemeente Zundert zijn richtlijnen opgesteld om specifiek aan te geven hoe in Zundert met de gedragscodes moet worden omgegaan. Hierbij geldt dat er aantoonbare deskundigheid moet zijn op het gebied van flora en fauna in relatie tot de werkzaamheden in het gemeentelijk groen.

## **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 eveneens geen sprake van EHS-gronden. Daarnaast hebben in de Nationale Databank Flora en Fauna, in de periode 2000 tot heden, geen waarnemingen van bedreigde flora- of faunasoorten plaatsgevonden.



Figuur 4.6: Overzicht EHS in de omgeving van het plangebied (Bron: 'wijziging verordening ruimte in samenhang met Natuurbeheerplan 2012')

### Conclusie

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

#### 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. In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen 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<sup>4</sup>) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

##### Onderzoek

In het kader van de nieuwe bestemmingsplannen 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.

<sup>4</sup> Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.



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.

Het geldend beleid voor externe veiligheid is de "Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Zundert" (vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2010). 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).

De Beleidsvisie Externe Veiligheid stelt geen beperkingen aan het bestemmingsplan Centrumgebied Zundert.

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 4.7: Risicokaart omgeving plangebied (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 woon en centrumfunctie 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 "Centrumgebied Zundert" is gelegen ten noorden 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 "Centrumgebied 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 ammoniakvloei-toeleidingen naar de verdampers toe een diameter hebben die groter is dan DN80 valt de installatie van Ardo buiten deze categoriale toets.

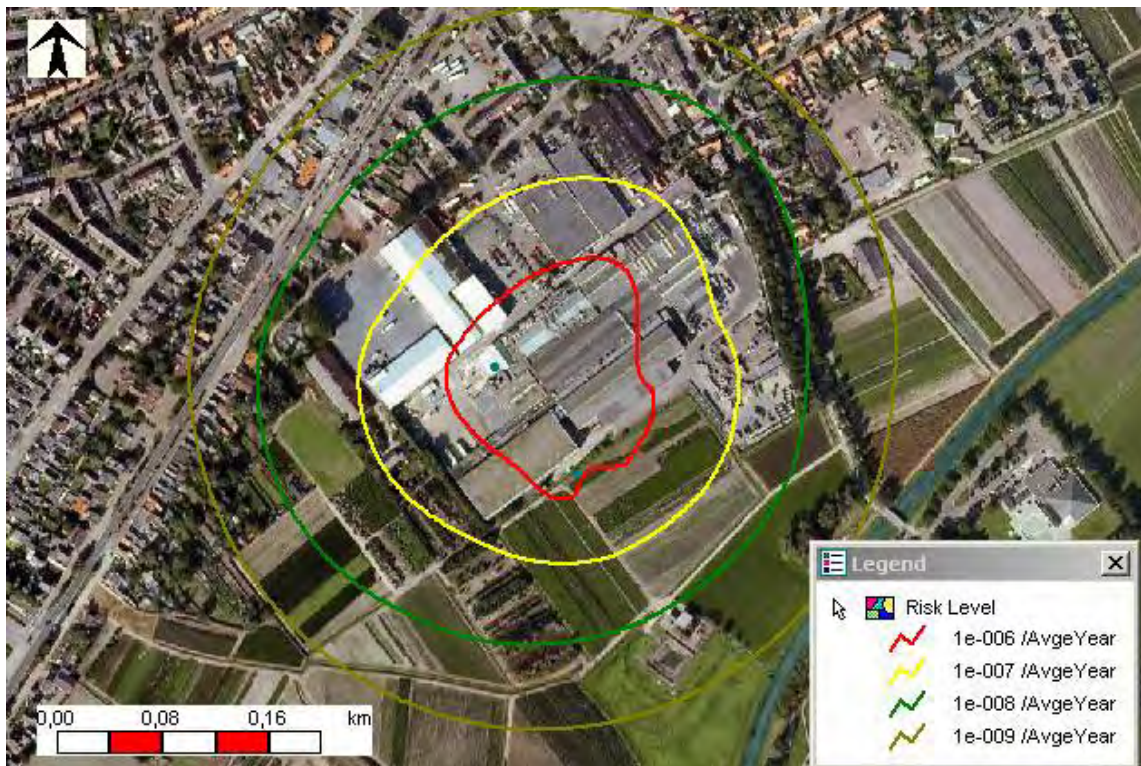
Het betreft twee fysiek volledig gescheiden installaties (niet met elkaar verbonden), welke dan ook als twee aparte insluitsystemen worden bekeken. De kortste afstand tussen installaties (de leidingen) bedraagt meer dan 50 m. In het kader van de kwantitatieve risicoanalyse moeten deze installaties dan 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 4.7 zijn de PR-contouren voor de toekomstige situatie weergegeven. Uit de figuur valt op te maken dat de  $10^{-6}$  contour ten noorden van de inrichting geheel buiten het plangebied van het bestemmingsplan Centrumgebied Zundert valt. De uitbreiding met een tweede ammoniakkoelinstallatie van 900 kg levert geen substantiële bijdrage aan de  $10^{-6}$  risicocontour van de inrichting.





Figuur 4.8: 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

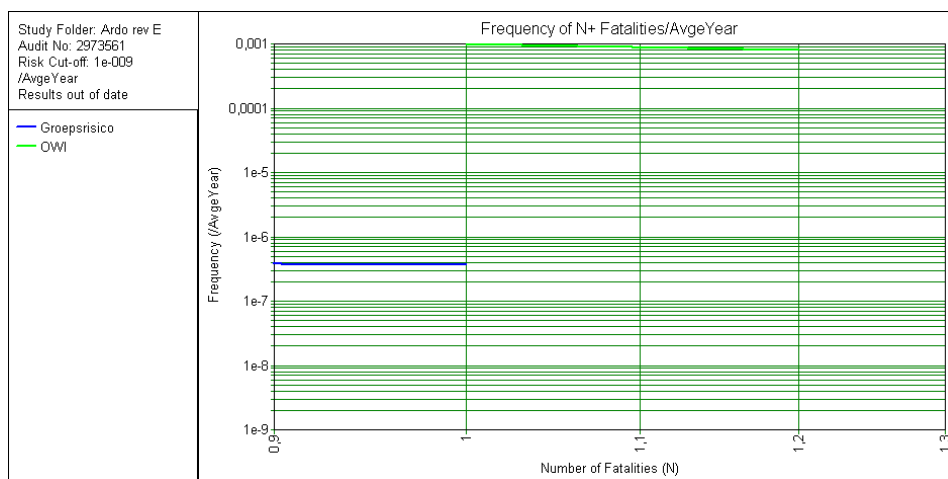
Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar dat een groep van een bepaalde grootte dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Het GR wordt vastgelegd in een zogenaamde F(N)-curve en is afhankelijk van de bevolkingsverdeling in de omgeving van het bedrijf. In een F(N)-curve staat op de verticale as de 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 4.9 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 4.9 valt te lezen dat er 1 slachtoffer mogelijk is bij een kans van  $4 \cdot 10^{-7}$ .

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  $4 \cdot 10^{-7}$ .

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 4.9: 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 bouwtypen. 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 bouwtype 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 ten noorden van Ardo wordt opnieuw bestemd als woongebied. In de nabijheid van Ardo voorziet het bestemmingsplan niet in het wonen door niet zelfredzame personen.

#### Transport

Voor de gemeente Zundert is in kaart gebracht met welke frequentie transportstromen van gevaarlijke stoffen in bulk over gemeentelijk wegen plaatsvindt en hoe deze transportroutes over de gemeentelijke wegen lopen. Op basis van deze informatie zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico beoordeeld.

#### Molenstraat

De Molenstraat en Prinsenstraat in het centrum van Zundert worden gebruikt voor het transport van gevaarlijk stoffen. Door de Regionale Milieudienst is op 23 augustus 2010 een gedetailleerd onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen voor het groepsrisico externe veiligheid. Dit onderzoek sluit aan op het inventariserend onderzoek "Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen", binnen de gemeente Zundert, d.d. 31 maart 2008. Voor de risicoberekening zijn de gegevens uit de rapportage van 31 maart 2008 gebruikt. De vervoersgegevens zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Verkeersbeweging		LF1	LF2	GF3	GT3
1	Bredaseweg – Markt	300	300	232	2
	Markt – Molenstraat	300	300	232	2
2	Molenstraat – Wernhoutseweg	150	150	144	0

GF (brandbare gassen);

GT (giftige gassen);

LF (brandbare vloeistoffen);

LT (giftige vloeistoffen).

Tabel 4.4: Vervoersgegevens Molenstraat

#### Conclusie en aanbevelingen uit het onderzoek van 23-8-2010:

- Uit de uitgevoerde risicoberekeningen blijkt dat er op de N263 ter hoogte van de Bredaseweg, Markt, Molenstraat en de Wernhoutseweg geen sprake is van een plaatsgebonden risico 10-6 per jaar.
- Ter hoogte van de Bredaseweg, Markt, Molenstraat en de Wernhoutseweg wordt de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet overschreden, in zowel de bestaande situatie als toekomstige situatie waarbij tevens rekening is gehouden met toekomstige groei van vervoer.
- Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de doorgaande weg in de kern Zundert (N263) geen belemmeringen oplevert.
- Met betrekking tot nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geeft het toekomstige beleid (Besluit transportroutes externe veiligheid) aan dat een 'uitgebreide' verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden als:
  - a. een ruimtelijke ontwikkeling binnen een afstand van 200 meter van een transportas plaatsvindt;
  - b. het groepsrisico boven de waarde van 0.1 X Oriëntatie Waarde is gelegen.

Het groepsrisico ter hoogte van de kern Zundert bedraagt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie meer dan 0.1 X Oriëntatie Waarde. Dit betekent dat een 'uitgebreide groepsrisicoverantwoording moet worden opgesteld indien een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen een afstand van 200 meter van de N263. Opgemerkt wordt dat bij dergelijke procedures, op grond van art 4.3 van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, de brandweer in de gelegenheid gesteld dient te worden advies uit te brengen over de planning en invulling van eventueel te nemen veiligheidsverhogende maatregelen.

#### *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 of in de omgeving van het plangebied zijn geen leidingen bekend die een belemmering vormen voor de voorgenomen besluitvorming.

#### *Verantwoording groepsrisico*

Volledigheidshalve is voor onderhavig ruimtelijk plan een verantwoording groepsrisico externe veiligheid opgesteld conform artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Deze verantwoording is opgenomen in bijlage 4.

#### **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.

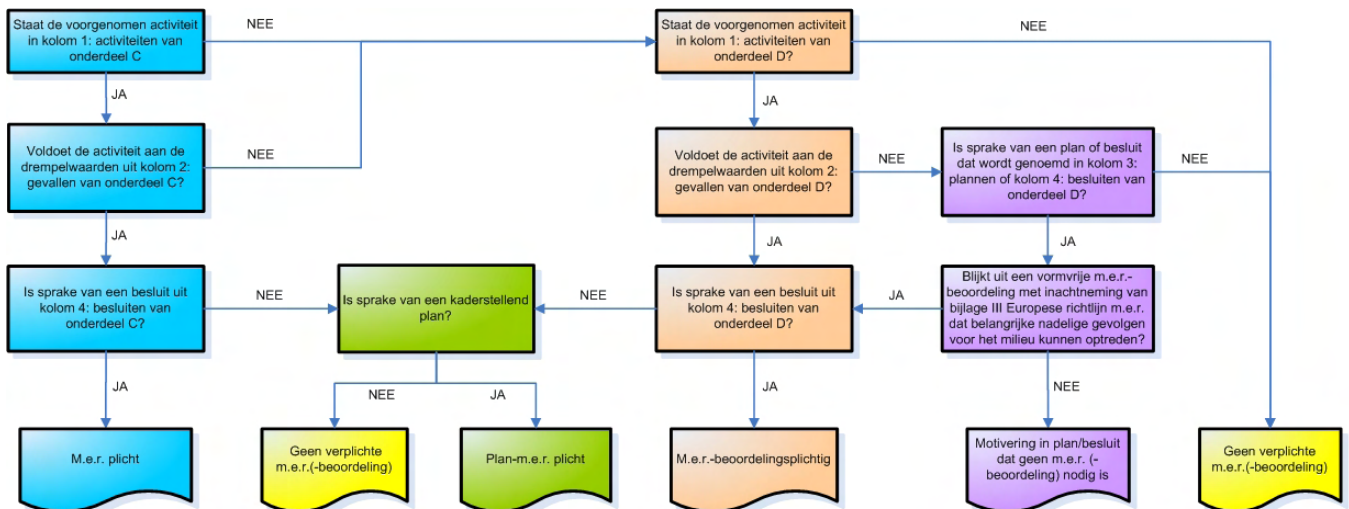
#### **4.4.8 Kabels en leidingen**

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

#### 4.4.9 M.e.r. beoordeling

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

Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, conform het Besluit m.e.r., is onderstaand stappenplan gebruikt. Onderhavig bestemmingsplan draagt hoofdzakelijk het karakter van een conserveringsplan. Conserveren betekent dat de bestaande, juridisch-planologische situatie in onderhavig bestemmingsplan wordt vastgelegd. De in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingsregeling is ontwikkeld ten behoeve van het actualiseren van de bestemmingsplannen, om op die manier te komen tot een eenduidige regeling die in alle nieuwe bestemmingsplannen in Zundert toegepast kan worden. Inherent aan het toepassen van een nieuwe, eenduidige bebouwingsregeling is echter dat in sommige situaties een feitelijke verruiming van de bouw mogelijkheden kan plaatsvinden (deze verruiming is zeer beperkt van aard).



Figuur 4.10: m.e.r. beoordeling

De activiteit die met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt behoort niet tot de C-lijst, dus er is geen directe m.e.r.-plicht. De activiteit behoort echter wel tot de D-lijst, namelijk onder nummer 11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarde bij nummer 11.2 bedraagt een oppervlakte van 100 hectare of meer, of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. Daarvan is in het onderhavige bestemmingsplan geenszins sprake. Op grond van de in dit kader van het onderhavige bestemmingsplan uitgevoerde analyses (zie hoofdstuk 4 van deze toelichting) en het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit, wordt geconcludeerd dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Bestemmingsplan Centrumgebied Zundert

Projectnr. 239127  
oktober 2012, revisie 05





## 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 afwijkingsmogelijkheden en algemene bouwregels.

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 afwijkingsbevoegdheid.

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 voor een omgevingsvergunning.

Binnen het plan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

### **Artikel 3 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. Het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een ander maximaal bebouwingspercentage is aangegeven. Dit maximale bebouwingspercentage betreft het gehele bouwperceel waarbij buiten het bouwvlak niet mag worden gebouwd.

### **Artikel 4 Centrum**

De bestemming 'Centrum' is bedoeld voor kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven voor zover deze behoren tot milieucategorie 1 en 2, tuinen en erven en verkeer. Verder is deze bestemming bedoeld voor de bij deze bestemming behorende voorzieningen groenvoorzieningen, water en nutsvoorzieningen.

Een aantal functies is niet overal binnen de bestemming 'Centrum' toegestaan. Deze functies zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding zoals 'wonen', 'horeca', 'detailhandel' en een specifieke aanduiding voor een handboogbaan.

#### *Wonen*

Voor de functie 'wonen' geldt dus dat het gebruik voor wonen uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Het wonen is daarbij ook toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', voor zover dit op hetzelfde bouwperceel is. De realisatie van de woning - oftewel het hoofdgebouw - dient wel binnen de aanduiding 'wonen' plaats te vinden. De percelen waar de aanduiding 'wonen' is opgenomen is afgeleid van de huisnummerkaart zoals opgenomen bij het (voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan nog vigerende) 'Bestemmingsplan bebouwde kom Zundert/Wernhout'.

#### *Bouwen*

Bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en daarbij gelden de hoogtes zoals opgenomen op de verbeelding. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 60% van het bouwperceel, met dien verstande dat de aanduidingsvlakken van 'detailhandel' en 'horeca' voor 100% bebouwd mogen worden. Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en overkappingen is een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Deze bijgebouwen mogen worden gerealiseerd ten behoeve van de direct mogelijk gemaakte functies zoals kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven (tot en met categorie 2) en voor wonen indien aangeduid op hetzelfde bouwperceel. De oppervlakte van hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en overkappingen mag per bouwperceel nooit meer dan 60% bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan aanbouwen, uitbouwen en overkappingen bij woningen nooit meer dan 80 m<sup>2</sup> mag bedragen.

#### *Horeca St. Annaklooster*

Voor de horecagelegenheid in het St. Annaklooster is een aparte aanduiding 'horecabedrijven tot en met de categorie Horeca 2' opgenomen. De grenzen van deze aanduiding zijn overgenomen van de verleende vergunning voor de renovatie van het St. Annaklooster. Omdat deze horecagelegenheid op grond van de vergunning ook op de verdieping is toegestaan, is hiervoor in de specifieke gebruiksregels een uitzondering gemaakt.

### **Artikel 5 Gemengd**

De bestemming 'Gemengd' is bedoeld voor dienstverlening, kantoren, bedrijven voor zover deze behoren tot milieucategorie 1 en 2 en de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en verharding. Ter plaatse van de betreffende aanduiding is wonen, detailhandel, volumineuze detailhandel, horeca tot en met categorie 4, een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg, een bouwmarkt, een schietbaan, maatschappelijke voorzieningen en een seksinrichting toegestaan.

### **Artikel 6 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. Binnen de bestemming Groen zijn speelvoorzieningen toegestaan. Parkeren en het aanleggen van (ontsluitings)wegen en in- en uitritten is binnen deze bestemming niet toegestaan.

### **Artikel 7 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. Ter plaatse van de betreffende aanduiding is wonen c.q. een begraafplaats toegestaan. Het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een ander maximaal bebouwingspercentage is aangegeven.

### **Artikel 8 Tuin**

De bestemming 'Tuin' is bedoeld voor voor- en zijtuinen alsmede voor in- en uitritten voor woningen en andere langzaamverkeersroutes ten behoeve van de ontsluiting van aangrenzende gronden. Op deze gronden zijn onder andere erfafscheidingen tot een hoogte van 1 meter, erkers en vlaggenmasten toegestaan.

### **Artikel 9 Verkeer**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie hoofdzakelijk 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 10 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.

Verder zijn binnen deze bestemming mogelijkheden opgenomen voor het uitoefenen van aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven. Dit gebruik is niet direct toegestaan, maar wordt mogelijk gemaakt door middel van een afwijking. Om per situatie een afzonderlijke afweging te kunnen maken is met een afwijking van de gebruiksregels de mogelijkheid opgenomen om dit gebruik 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 het wonen ten behoeve van de mantelzorg in vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen middels een afwijking van de gebruiksregels mogelijk gemaakt.

#### 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 hoofdbouwwerk.

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
etc	etc	etc

Tabel 5.1: aanwezige maatschappelijke voorzieningen in het plangebied

### Woningtypologie

Voor de aaneengebouwde woningen in het plangebied is de aanduiding 'aaneengebouwd' 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' is aangegeven zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan. Verder zijn ter plaatse van de gronden aangegeven met de aanduiding 'twee-aaneen (tae)' zowel vrijstaande als twee-aaneen-gebouwde woningen toegestaan. Deze toewijzing is bepaald op basis van de geldende bestemmingsplannen.

### 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 aangeduid op de verbeelding.

### 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 m<sup>2</sup>.

De maximale goothoogte van aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen is de hoogte van de 1<sup>e</sup> 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.

### **Artikel 11 Waarde - Archeologie 2**

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' omvat de gebieden met een 'hoge archeologische waarde' van de archeologische beleidskaart. Het betreft archeologische terreinen waarvan de feitelijke aanwezigheid en behoudenswaardigheid van archeologische resten is vastgesteld. Ook de historische dorpskernen zijn opgenomen in deze maatregelcategorie.

De beleidsdoelstelling voor deze categorie is 'duurzaam behoud' inclusief instandhouding. De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- oppervlakte plangebied tot 100 vierkante meter (wettelijke ondergrens);
- diepte bodemingreep tot 40 centimeter onder maaiveld.

#### **Artikel 12 Waarde - Archeologie 5**

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' omvat de categorie 'middelhoge archeologische verwachting' van de archeologische beleidskaart. Het betreft landschappelijke zones met naar verwachting een gemiddelde dichtheid aan archeologische sporen. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden. De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- oppervlakte plangebied tot 5.000 vierkante meter;
- diepte bodemingreep tot 50 centimeter onder maaiveld.

### **5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels**

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

#### **Artikel 13 Anti-dubbelregel**

Het artikel 'Anti-dubbelregel' 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 14 Algemene bouwregels**

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden, zoals een regeling voor ondergronds bouwen.

#### **Artikel 15 Algemene afwijkingsregels**

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsmogelijkheden uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden 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 16 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 toepassing van de afwijkingsbepalingen geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

#### **Artikel 17 Algemene procedureregels**

In dit artikel is de procedure voor het stellen van een nadere eis dan wel voor het besluit tot wijziging van het plan vastgelegd.

### **5.2.4 Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels**

#### **Artikel 18 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 19 Slotregel**

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

Bestemmingsplan Centrumgebied Zundert

Projectnr. 239127  
oktober 2012, revisie 05





## 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 "Centrumgebied 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 "Centrumgebied 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.

Bestemmingsplan Centrumgebied Zundert

Projectnr. 239127  
oktober 2012, revisie 05



## 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 of een projectafwijkingsbesluit. 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 dan wel reeds planologisch vastgelegd. 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.

Bestemmingsplan Centrumgebied Zundert

Projectnr. 239127  
oktober 2012, revisie 05



## 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Onderstaand is aangegeven op welke manier de maatschappelijke uitvoerbaarheid getoetst is.

### 8.1 Inspraak ingevolge de inspraakverordening

Ingevolge de inspraakverordening is het voorontwerpbestemmingsplan "Centrumgebied 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 heeft de gemeente een inloopavond georganiseerd, waarbij belangstellenden konden binnenlopen voor informatie en er gelegenheid was om vragen te stellen over het plan. Van de gevoerde inspraakprocedure is een eindverslag opgesteld, zie bijlage 2.

### 8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

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

### 8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Centrumgebied Zundert" heeft van donderdag 16 augustus 2012 tot en met woensdag 26 september 2012 ter inzage gelegen. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Zundertse Bode, de Staatscourant en op de websites [www.zundert.nl](http://www.zundert.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad van de gemeente Zundert. In totaal zijn er drie schriftelijke zienswijzen binnengekomen.

In de als bijlage 4 opgenomen Nota van zienswijzen 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.

Bestemmingsplan Centrumgebied Zundert

Projectnr. 239127  
oktober 2012, revisie 05





## Bijlage 1: Toelichting staat van bedrijfsactiviteiten

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 bezien 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 (zoning) 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, editie 2009; "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-ordeningsbeleid 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 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.

Bestemmingsplan Centrumgebied Zundert

Projectnr. 239127  
oktober 2012, revisie 05



## **Bijlage 2: Inspraak- en vooroverleggerapport**

Bestemmingsplan Centrumgebied Zundert

Projectnr. 239127  
oktober 2012, revisie 05



## **Inspraak- en vooroverlegrapport voorontwerpbestemmingsplan 'Centrumgebied Zundert'**

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

Het actualiseren en digitaliseren van het bestemmingsplan heeft als doel de huidige planologische rechten te verankeren in een actuele regeling. Ook dient het plan te voldoen aan de huidige wet- en regelgeving. Daarnaast is het bestemmingsplan bedoeld om in de gehele gemeente uniformiteit en rechtsgelijkheid in de bouw- en gebruiksmogelijkheden aan te brengen. Uitgangspunten hierbij vormen de voorschriften en mogelijkheden uit het nu geldende bestemmingsplan. Stedenbouwkundige of ruimtelijke ontwikkelingen worden in dit plan niet meegenomen.

Het plangebied van bestemmingsplan "Centrumgebied Zundert" bestaat uit het centrum van Zundert. De begrenzing is afgestemd op de grenzen van de bestemmingsplannen "Woongebieden Zundert" en "Bedrijventerrein Beekzicht".

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft, volgens de gemeentelijke inspraakverordening, gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van 8 maart 2012 tot en met 18 april 2012. Op 20 maart 2012 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 diverse instanties als de provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta.

De inspraakmogelijkheid heeft tot vijf schriftelijke reacties geleid, allen ingediend door de aangeschreven vooroverlegpartners. Drie ingediende reacties zijn binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en derhalve ontvankelijk. De reacties van Waterschap Brabantse Delta en Brandweer Midden- en West-Brabant zijn na de termijn ingekomen, maar worden volledigheidshalve wel meegenomen in voorliggend rapport. Het onderhavig inspraak- en vooroverlegrapport bevat de gemeentelijke reactie op de opmerkingen uit het vooroverleg (paragraaf 1.1). Naar aanleiding van de inspraakprocedure wordt tevens een aantal ambtelijke wijzigingen in het plan doorgevoerd. Deze ambtelijke wijzigingen worden in paragraaf 1.2 toegelicht.

De reacties worden samengevat weergegeven en daarna van antwoord voorzien. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de reacties aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan plaatsvindt. Hierbij wordt benadrukt dat elke reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

Ingekomen reacties:

1. Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Brabantlaan 1, Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch per brief van 12 maart 2012, ingekomen op 15 maart 2012, 2012/4115;
2. Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520, 4801 DZ Breda per brief van 19 april 2012, ingekomen op 20 april 2012, 2012/6517;
3. Regio West-Brabant, Postbus 503, 4870 AM Etten-Leur, per e-mail van 11 april 2012;
4. Brandweer Midden- en West-Brabant, Concern Brandweertaken, Afdeling Risicobeheersing, Tramsingel 71, Breda, per brief van 16 april 2012, ingekomen op 23 april 2012, 2012/6643;
5. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen, per e-mail van 7 maart 2012.

## 1.1 Vooroverlegreacties

### 1. Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

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. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

#### *Gemeentelijke reactie*

De vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### *Conclusie*

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 2. Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap heeft geen opmerkingen op de toelichting, planregels en de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan. Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen en het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, geeft het waterschap een positief wateradvies.

#### *Gemeentelijke reactie*

De vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### *Conclusie*

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 3. Regio West-Brabant

De senior regioarcheoloog geeft in de reactie aan dat het aspect archeologie in het bestemmingsplan goed is verwerkt en daardoor geborgen. Wel heeft de archeoloog nog enkele kleine opmerkingen. Zo dient in paragraaf 3.1.5 van de toelichting voor de volledigheid het verdrag van Malta genoemd worden. Er wordt een voorzet gedaan voor de aanvulling van genoemde paragraaf. Ter verduidelijking wordt aangeraden de begrenzing van het plangebied aan te geven in figuur 4.1.

Daarnaast heeft de senior regioarcheoloog op 6 juni 2012 een advies gegeven voor reeds onderzochte gebieden. Naar aanleiding daarvan wordt de archeologische verwachtingswaarde op een aantal locaties bijgesteld.

#### *Gemeentelijke reactie*

De opmerkingen van Regio West-Brabant worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

#### *Conclusie*

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

### 4. Brandweer Midden- en West-Brabant

Brandweer Midden- en West-Brabant beschrijft een aantal scenario's die zich binnen het plangebied kunnen voordoen. Er wordt ingegaan op het thema zelfredzaamheid en er worden maatregelen genoemd die de zelfredzaamheid nog verder kunnen verbeteren. Er wordt voldaan aan de norm voor de opkomsttijden, er zijn in het plangebied voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig en ten aanzien van de bereikbaarheid zijn er geen opmerkingen. Het plangebied ligt binnen het dekkingsgebied van een waarschuwing- en alarmeringsinstallatie. Tot slot zijn ter verbetering van de veiligheid een aantal organisatorische maatregelen mogelijk die zich richten op de risicocommunicatie en het stimuleren van inrichtingen om goede ontruimingsplannen op te stellen.

#### *Gemeentelijke reactie*

De vooroverlegreactie heeft geen directe gevolgen voor de inhoud van het bestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt onderstaand ingegaan op de organisatorische maatregelen ter verbetering van de veiligheid. Overeenkomstig het plan van aanpak risicocommunicatie, dat door de gemeente en de Regionale Milieudienst in 2011 is opgesteld, wordt in samenwerking met de Veiligheidsregio een risicocommunicatieplan opgesteld. De afdeling communicatie van de Veiligheidsregio wordt hiervoor benaderd. Conform het plan zal actief worden gecommuniceerd met de doelgroepen en de bedrijven over de aanwezige risico's, alsmede over de eventueel te nemen maatregelen. Leerkrachten en begeleiders van scholen en tehuizen van objecten, die gelegen zijn binnen de invloedsgebieden, worden op de hoogte gesteld en actief geïnformeerd over mogelijke maatregelen bij de verschillende rampscenario's. In het communicatieplan wordt ook aandacht besteed aan de bedrijven aanwezig binnen de invloedsgebieden. De bedrijven worden geïnventariseerd. Deze bedrijven zullen worden gestimuleerd om ontruimingsplannen op te stellen die aansluiten op de mogelijke externe incidenten. De verantwoordelijke bestuursorganen/bedrijfsleiding wordt benaderd om deze ontruimingsplannen met behulp van de bedrijfshulpverlenende organisatie te beoefenen.

#### *Conclusie*

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 5. N.V. Nederlandse Gasunie

Het plan is door Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van Infrastructuur & Milieu voor de aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komt 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 wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### *Conclusie*

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



## **1.2 Ambtelijke wijzigingen**

Ter verbetering van het plan en naar aanleiding van voortschrijdend inzicht worden de volgende ambtelijke wijzigingen in het bestemmingsplan voorgesteld.

1. Ter plaatse van het St. Annaklooster is de vigerende bestemming 'Wonen en Bijzondere Doeleinden' gestandaardiseerd naar de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'wonen'. Echter, de verleende vergunning ten behoeve van de renovatie van het St. Annaklooster biedt mogelijkheden voor functies als wonen, detailhandel en horeca. De bestemming 'Maatschappelijk' is voor die functies niet toereikend. Daarom wordt voorgesteld om de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen naar de bestemming 'Centrum'. Op basis van de verleende vergunning worden functieaanduidingen voor horeca, detailhandel en wonen op de verbeelding opgenomen.
2. Bij een aantal percelen zijn abusievelijk geen maatvoerings- of (specifieke) bouwaanduidingen aangegeven. Daarnaast blijkt in een aantal gevallen het bouwvlak niet juist te zijn overgenomen. Dit wordt bij het ontwerpbestemmingsplan alsnog op de verbeelding aangepast.
3. In de toelichting wordt het meest recente rijks- en provinciaal beleid verwerkt en worden enkele tekstuele omissies en spelfouten gecorrigeerd.
4. Ter verbetering van de regels worden enkele tekstuele omissies en spelfouten gecorrigeerd en wordt de redactie van de regels op een aantal punten aangepast.

## **Bijlage 3: Verantwoording groepsrisico externe veiligheid**

Bestemmingsplan Centrumgebied Zundert

Projectnr. 239127  
oktober 2012, revisie 05



## Externe veiligheid in bestemmingsplan Centrumgebied Zundert

### Algemeen:

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

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

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

Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan "Centrumgebied Zundert", is bij de Regionale Brandweer Midden- en West-Brabant om advies gevraagd. Het advies, referentie: U12.001514/MHR/JvdS, d.d. 16 april 2012 van de Regionale Brandweer is op 24 april 2012 door de gemeente Zundert ontvangen en is bijgevoegd.

### Invloedsgebieden binnen BP Centrumgebied Zundert:

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

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

### Ardo BV:

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

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

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

## Verantwoording groepsrisico externe veiligheid volgens artikel 13 van het BEVI

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

De dichtheid van personen aanwezig binnen de invloedsgebieden externe veiligheid is omschreven in het onderzoeksrapport van de RMD. Naast de inventarisatie van de bestaande situatie is ook de toekomstige situatie beoordeeld.

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

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

De PR  $10^{-6}$  risicocontour van Ardo BV valt geheel binnen de terreingrenzen van Ardo BV. Het groepsrisico bij Ardo BV is vastgelegd in de zogenaamde F(N)-curve. De F(N)-curve is opgenomen onder figuur 4.8 (pagina 44) van het bestemmingsplan "Centrumgebied Zundert". Uit deze figuur blijkt dat het groepsrisico ver onder de oriëntatie waarde ligt. Op basis hiervan kan gesteld worden dat de aanwezigheid van Ardo BV geen belemmeringen oplevert voor het groepsrisico.

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

Doordat er sprake is van een conserverend bestemmingsplan, zijn maatregelen ter beperking van het groepsrisico niet overwogen. De berekeningen groepsrisico voor het vervoer van gevaarlijke stoffen tonen aan dat maatregelen niet noodzakelijk zijn.

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

Bestemmingsplan "Centrumgebied Zundert" gaat uit van een conserverende herbestemming van de reeds geprojecteerde situatie. Er is geen sprake van uitbreidingen, behoudens die veranderingen die ontstaan door de uniformiteit en de rechtsgelijkheid in de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de planregels. Er zijn geen alternatieven uitgewerkt.

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

De toekomstige ontwikkelingen zijn geïnventariseerd en meegenomen bij de risicoberekeningen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Doordat er geen wijzigingen en/of uitbreidingen in het plan zijn meegenomen, zijn er geen maatregelen uitgewerkt.

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

Het bedrijf Ardo BV beschikt over een recente milieuvergunning, waarin de uitbreiding van Ardo BV is meegenomen. Ook is er ten behoeve van deze uitbreiding een bestemmingsplanprocedure doorlopen. In deze procedures zijn maatregelen gewogen en al dan niet aan het bedrijf opgelegd. Het bedrijf Ardo BV ligt buiten het plangebied van het bestemmingsplan "Centrumgebied Zundert". Hierdoor is het niet mogelijk om aan het bedrijf ruimtelijke maatregelen ter beperking van het groepsrisico op te leggen.

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

Bestemmingsplan "Centrumgebied Zundert" voorziet niet in de vestiging van nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Personen aanwezig binnen bestaande kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden door actieve risicocommunicatie geïnformeerd over de aanwezige risico's en over de handelwijze bij calamiteiten. De gemeente wil tot een betere risicocommunicatie te komen.

Het reeds opgestelde plan van aanpak risicocommunicatie wordt met de Veiligheidsregio afgestemd. Het gezamenlijk op te stellen communicatieplan moet de basis gaan vormen voor een goede risicocommunicatie naar burgers en bedrijven. De risicocommunicatie zal zoveel mogelijk worden toegespitst op de aanwezige risico's, alsmede op de aanwezige doelgroepen (bijvoorbeeld: kinderen, bejaarden, zorgcentra, e.d.).

Met bestuursorganen van zorgcentra die zorg dragen voor het huisvesten van niet zelfredzame personen, worden afspraken gemaakt over waarschuwingssignaleringen en het beoefenen van ontruimingsplannen, met als doel dat mensen zichzelf zoveel mogelijk zelfstandig in veiligheid kunnen brengen. Bij het bouwen en ontwikkelen van bestaande als nieuwe woongebouwen dienen vluchtwegen zoveel mogelijk van de risicobronnen (verkeerswegen en bedrijf) weg te lopen.

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

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

*Art. 13.3 Advies Regionale Brandweer*

Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure is advies gevraagd bij de Regionale Brandweer. Op 16 april 2012 is door de Regionale Brandweer advies uitgebracht. Dit advies is betrokken bij het opstellen van de verantwoording groepsrisico externe veiligheid.

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

Het uitgangspunt van bestemmingsplan "Centrumgebied Zundert" is conserverend te herbestemmen. Er is daardoor geen rekening gehouden met regionale en of provinciale structuurplannen.

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

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

### Advies Regionale Brandweer

Het advies van de Regionale Brandweer, d.d. 16 april 2012, gaat in op de verschillende rampscenario's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen en de gevolgen daarvan voor de omgeving van de ramplocaties. Op pagina 2 en 3 van het Brandweeradvies wordt ingegaan op de zelfredzaamheid van personen binnen de invloedsgebieden.

Aandacht wordt gevraagd voor de zorgappartementen van Amarant en voor gezondheidscentrum De Welborg. In de planregels worden nieuwe maatschappelijke functies niet uitgesloten, zodat deze nabij de N263 kunnen worden toegestaan.

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

Scenario	Gebouwtype	Afwegingscriteria				
		Fysieke gesteldheid personen	Zelfstandigheid personen	Alarmeringsmogelijkheden personen en aanwezigen	Vluchtmogelijkheden gebouw & omgeving	Gevaarinschattingsmogelijkheden-scenario
<b>Toxisch</b>	woningen	+	+	+/-	+	-
	gemengd	+	+	+	+	-
<b>Explosie</b>	Woningen	+	+	+/-	+	-
	Gemengd	+	+	+	+	-
	Tehuis	-	-	+	+	-
<b>Brand</b>	Gemengd	+	+	+	+	+
	Tehuis	-	-	+	+	+

#### Toelichting:

*De zelfredzaamheid is redelijk voor de woningen en de gemengde functies. Voor tehuizen geldt dat de zelfredzaamheid slecht is.*

#### Voorgestelde maatregelen naar aanleiding van het advies van de Regionale Brandweer:

Het bestemmingsplan is conserverend, er zijn geen bouwkundige maatregelen voorzien. Wel worden er een aantal organisatorische maatregelen op het vlak van risicocommunicatie, ter verbetering van de veiligheid doorgevoerd.

#### Risicocommunicatie:

Het plan van aanpak risicocommunicatie, dat door de gemeente en de Regionale Milieudienst in 2011 is opgesteld, wordt in samenwerking met de Veiligheidsregio uitgewerkt tot een risicocommunicatie plan. De afdeling communicatie van de Veiligheidsregio wordt hierbij betrokken. Conform dit nieuwe communicatieplan zal actief worden gecommuniceerd met de doelgroepen en de bedrijven. Begeleiders van tehuizen die gelegen zijn binnen de invloedsgebieden, worden op de hoogte gesteld en actief geïnformeerd over mogelijke maatregelen bij de verschillende rampscenario's.

In het communicatieplan wordt ook aandacht besteed aan de bedrijven, aanwezig binnen de invloedsgebieden. De bedrijven worden geïnventariseerd. Deze bedrijven zullen worden gestimuleerd om ontruimingsplannen op te stellen. De verantwoordelijke bestuursorganen/bedrijfsleidingen worden benaderd om deze ontruimingsplannen met behulp van de bedrijfshulpverlenende instanties te beoefenen.

Met behulp van een goede risicocommunicatie en beoefening van ontruimingen, neemt de kans af op slachtoffers en gewonden bij incidenten. Met deze afname wordt het tekort aan medische hulpverlening indirect beperkt.

**BRANDWEER**

Gemeente Zundert

Reg nr:

2012/6643

Behandelaar:

S&amp;B

Ingekomen: 24 APR. 2012

Class code:  
CC :

-1.731.21/-1.78

Concern Brandweertaken  
Afdeling Risicobeheersing

Tramsingel 71

Breda

Postbus 3208

5003 DE Tilburg

Telefoon (076) 5296600

Fax (076) 5202409

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

Aantekening:

**VERZONDEN 23 APR. 2012**

Datum	16 april 2012	Behandeld door	Mevr. M.M. de Heer
Onze referentie	U12.001514/MHR/JvdS	Telefoon	(076) 529 6681
Uw referentie	J. Groenland	E-mail	Metha.de.heer@brandweermwb.nl
Uw mail van	7 maart 2012	Onderwerp	Advies externe veiligheid bestemmingsplan Centrum Zundert

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek om advies externe veiligheid voor het bestemmingsplan Centrum Zundert, treft u hierbij ons advies aan, inzake art 13 lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en art 4.3 circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het advies is gebaseerd op de stukken, zoals beschikbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) op d.d. 13 maart 2012.

**Algemeen**

Het betreft een conserverend bestemmingplan. Er worden enkele verruimingen van bestemmingen mogelijk gemaakt, om de bouw- en gebruiksregels binnen de gemeente te uniformeren.

Er is voor dit plan nog niet eerder advies utigebracht.

**Risicoschets**

In het plangebied en in de directe nabijheid van het plangebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

- N263: Regelmatig vervoer van brandbare vloeistoffen en brandbare gassen en een zeer beperkte hoeveelheid tankwagens met giftig gas (2 tankwagens per jaar)
- Ardo BV: aanwezigheid ammoniak

De volgende scenario's kunnen zich voordoen:

**Brand**

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





# BRANDWEER

*De bebouwing aan beide zijden van de N263 zullen door dit scenario getroffen worden.*

## Explosie

Indien een vrachtwagen met brandbaar gas (zoals LPG) bij een incident op de N263 zonder brand betrokken is kan de vrachtwagen het begeven waarbij er drukgolven vrijkomen, een zogenaamde koude Blevé. Deze drukgolven kunnen tot op 70 m<sup>1</sup> dodelijk zijn en zorgen tot op 180 m<sup>1</sup> voor schade aan gebouwen. Daarnaast kunnen er tot op 180 m<sup>1</sup> gewonden vallen, als gevolg glasscherven.

Indien de vrachtwagen echter bij een brand betrokken is kan er een warme Blevé ontstaan. Bij een warme Blevé ontstaat er een vuurbal met een straal van 90 m<sup>1</sup>. Deze vuurbal duurt circa 12 seconden, door de intense hitte zal iedereen die binnen of buiten verblijft binnen de 150 m<sup>1</sup> komen te overlijden. Daarnaast komen er drukgolven vrij die voor mensen die buiten verblijven tot op een afstand van 230 m<sup>1</sup> letaal kunnen zijn. Deze drukgolven en rondvliegende delen van de vrachtwagen zullen tot op een afstand van 600 m<sup>1</sup> (ernstige) schade aan gebouwen als gevolg hebben. Tot op 400 m<sup>1</sup> kunnen personen die zich buiten bevinden 1<sup>o</sup> graad brandwonden oplopen. Naast de letale slachtoffers zullen er nog veel gewonden zijn als gevolg van rondvliegend glas, rondvliegende delen en brandwonden. Een warme Blevé ontstaat afhankelijk van de staat van de vrachtwagen na 90 minuten, wanneer er sprake is van een gecoate tankwagen.

*Wanneer er onvoldoende bluswater aanwezig is langs de N263 moet met dit scenario rekening worden gehouden. Wanneer de koude Blevé optreedt zal de bebouwing aan weerszijden van de N263 beschadigen en zullen er doden vallen.*

## Toxische wolk

Wanneer een leiding op het dak van het ammoniakkoelsysteem bij Ardo BV begeeft, zal er een wolk ammoniak vrijkomen. Dit gas zal tot op een afstand van 310 m<sup>1</sup> dodelijk zijn. Aanwezigen buiten zullen afhankelijk van de afstand en de opgelopen dosis direct overlijden of als gevolg van longoedeem later overlijden of ernstige longschade oplopen.

*Een deel van het plangebied (in het zuiden) is gelegen in het invloedsgebied van dit scenario.*

## **Zelfredzaamheid**

In het plangebied zijn functies voor wonen, enkele bedrijven, gemengde functies en maatschappelijke functies mogelijk. In de regels wordt voor de maatschappelijke functies niet uitgesloten dat er bijvoorbeeld kinderdagverblijven of basisscholen worden gevestigd.

Op dit moment zijn binnen 80 m<sup>1</sup> van de N263 de volgende bijzonder kwetsbare objecten aanwezig:

- Gezondheidscentrum De Welborg
- Gezinsvervangend tehuis Beukenlaan en Kastanjelaan

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

- Fysieke gesteldheid bewoners of aanwezigen: kunnen de personen zich tijdig voortbewegen en zelfstandig in veiligheid brengen? Alleen de aanwezigen in het tehuis moeten worden beschouwd als fysiek niet in staat zelfstandig te vluchten.



# BRANDWEER

- Zelfstandigheid bewoners of aanwezigen: kunnen de personen zelfstandig een gevaarinschatting maken en zich zelfstandig in veiligheid brengen? De bewoners van het tehuis zijn niet zelfstandig.
- Alarmeringsmogelijkheden bewoners of aanwezigen: kunnen de personen tijdig worden gealarmeerd? Alarmering van inrichtingen, bedrijven etc. kan via de aanwezige BHV. Woningen zijn moeilijker te alarmeren.
- Vluchtmogelijkheden gebouw & omgeving: heeft het gebouw voldoende vluchtmogelijkheden? En zijn er voldoende mogelijkheden om het gebied te ontvluchten? Er zijn geen belemmerende factoren.
- Mogelijkheden tot gevaarinschatting van scenario: laat het ongeval zich tijdig aankondigen? En is de dreiging duidelijk herkenbaar? Herkenning van een incident is alleen mogelijk als er sprake is van risicocommunicatie. Een brand is wel herkenbaar.

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

Scenario	Gebouwtype	Afwegingscriteria				
		Fysieke gesteldheid personen	Zelfstandigheid personen	Alarmeringsmogelijkheden personen en aanwezigen	Vluchtmogelijkheden gebouw & omgeving	Gevaarinschattingmogelijkheden-scenario
Toxisch	woningen	+	+	+/-	+	-
	gemengd	+	+	+	+	-
Explosie	Woningen	+	+	+/-	+	-
	Gemengd	+	+	+	+	-
	Tehuis	-	-	+	+	-
Brand	Gemengd	+	+	+	+	+
	Tehuis	-	-	+	+	+

*De zelfredzaamheid is redelijk voor de woningen en de gemengde functies. Voor een tehuis geldt dat de zelfredzaamheid slecht is. In het 'hoofdstuk maatregelen' zijn maatregelen genoemd die de zelfredzaamheid nog verder kunnen verbeteren.*

## Hulpverlening

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

### Opkomsttijd

De opkomsttijd is minder dan 8 minuten. Hiermee wordt voldaan aan de norm voor de opkomsttijden gesteld in het Dekkings- en spreidingsplan.

### Bluswater

In het plangebied en in de directe nabijheid van de risicobron (N263) zijn voldoende effectieve bluswatervoorzieningen aanwezig.

### Bereikbaarheid

Ten aanzien van de bereikbaarheid zijn er geen opmerkingen.

### Waarschuwinginstallatie

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



# BRANDWEER

## Maatregelen

Aangezien het bestemmingsplan grotendeels conserverend is, zullen in dit hoofdstuk geen bouwkundige maatregelen worden geadviseerd. Wel zijn er een aantal organisatorische maatregelen mogelijk ter verbetering van de veiligheid.

- Risicocommunicatie: Wij adviseren u om, eventueel samen met de afdeling communicatie van de Veiligheidsregio, actief te communiceren over de risico's en de te nemen maatregelen. Werknemers en bewoners moeten op de hoogte zijn van wat men moet of kan doen in geval van een ongeval.
- Wij adviseren u inrichtingen binnen het invloedsgebied van Ardo en binnen ca 200 m<sup>1</sup> van de N263 te stimuleren om goede ontruimingsplannen op te stellen. In deze ontruimingsplannen moet expliciet aandacht worden besteed aan externe incidenten. De zelfredzaamheid kan met behulp van ontruimingsplannen en de bedrijfshulpverlening-organisatie worden voorbereid en beoefend.

## Hulpverleningscapaciteit

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

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

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

Het dagelijks bestuur van de veiligheidsregio Midden- en West-Brabant,  
Namens deze,

G.J.P. Verhoeven  
Commandant Concern Brandweertaken

In afschrift aan:

- Commandant cluster ERZ, Cornè Hagenaars, Wipakker 8, 4872 EH Etten-Leur

Bestemmingsplan Centrumgebied Zundert

Projectnr. 239127  
oktober 2012, revisie 05



## **Bijlage 4: Nota van zienswijzen**

Bestemmingsplan Centrumgebied Zundert

Projectnr. 239127  
oktober 2012, revisie 05



# **Nota van zienswijzen**

Behorende bij het bestemmingsplan  
"Centrumgebied Zundert"





## 1. Inleiding

Het plangebied van bestemmingsplan "Centrumgebied Zundert" bestaat uit het centrumgebied van Zundert. De begrenzing is afgestemd op de grenzen van de bestemmingsplannen "Woongebieden Zundert" en "Bedrijventerrein Beekzicht". Bestemmingsplan "Centrumgebied Zundert" is een conserverend plan. Dat wil zeggen dat ontwikkelingen niet worden meegenomen in het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan "Centrumgebied Zundert" heeft van 16 augustus 2012 tot en met 26 september 2012 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, de Zundertse Bode en op de websites [www.zundert.nl](http://www.zundert.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

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

In voorliggende Nota van zienswijzen worden in hoofdstuk 2 de 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. Hierbij wordt benadrukt dat elke reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

Tot slot wordt in hoofdstuk 3 een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

## 2. Zienswijzen

### J.J.H. Arnouts, Blokenstraat 4, 4885 JH Achtmaal

De zienswijze is per e-mail ingekomen op 17 september 2012. De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

- 1. Reclamant stelt dat de bestaande situatie van de locatie Molenstraat 10 – 12 (doorgang naar de Beukenlaan) niet correct op de verbeelding is opgenomen. Op de verbeelding is tot ongeveer de helft van de perceelsdiepte de bestemming detailhandel (dh) aangegeven, terwijl de bestaande winkelbebouwing bijna tot aan de Beukenlaan doorloopt.  
De laatste uitbreiding van de winkelbebouwing is in 2005 gerealiseerd en hiervoor zijn de nodige vergunningen aangevraagd en door de gemeente afgegeven.  
Reclamant verzoekt de fout te herstellen en de bestemming detailhandel (dh) op het gehele perceel tot aan de Beukenlaan van toepassing te laten worden.*

De bestemmingsplannen die in het kader van de actualisering worden opgesteld 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 meegenomen. Er is slechts sprake van het herbestemmen van reeds eerder geprojecteerde bestemmingen. In afwijking hiervan worden ontwikkelingen wel meegenomen als daarvoor separate procedures zijn doorlopen en afgerond.

Voor de bedoelde uitbreiding (=ontwikkeling) is op 29 april 2008 een vergunning verleend, welke abusievelijk niet op de verbeelding is verwerkt. Op de verbeelding wordt de betreffende aanduiding 'detailhandel (dh)' op grond van de verleende vergunning vergroot.

De zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

### Stichting Werkgroep Eikenlaan, p/a Eikenlaan 23, 4881 AH Zundert

De schriftelijke zienswijze is ingekomen op 25 september 2012. De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard

- 2. In paragraaf 2.4.1 van de toelichting staat: "Alle overige straten in het centrumgebied vervullen een functie voor het bestemmingsverkeer." Dit is volgens reclamant verwarrend en deels onjuist. Bestemmingsverkeer is in dit verband immers verkeer met bestemming Centrumgebied Zundert (= kernwinkelgebied). Voor een straat als de Wielewaal klopt de stelling zeker niet, maar ook een straat als de Tuintjes is een erftoegangsweg en die mogen volgens het categoriseringsplan wegen en straten van de gemeente niet gebruikt worden voor bestemmingsverkeer naar het kernwinkelgebied. Dit geldt ook voor een deel van de Eikenlaan.  
Reclamant verzoekt eerder genoemde stelling in de toelichting zodanig te formuleren, dat geen misverstanden mogelijk zijn en dat de stelling niet strijdig is met het categoriseringsplan.*

Het bestemmingsplan maakt gebruik van de bestemming 'Verkeer' waarbinnen straten, wegen, parkeervoorzieningen, etc. zijn toegestaan. Deze bestemming maakt geen onderscheid in soorten wegen zoals gebiedsontsluitingswegen of erftoegangswegen. Hierdoor is het bestemmingsplan niet in strijd met het door reclamant genoemde categoriseringsplan. Echter, om misverstanden te voorkomen wordt ter verduidelijking paragraaf 2.4.1 in de toelichting op dit punt aangepast.

De zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. *Op de analoge versie ontbreekt op de verbeelding bij de legenda een verklaring voor het symbool [bg].*

Deze omissie wordt hersteld, door in de legenda van de analoge verbeelding de bouwaanduiding [bg] op te nemen.

De zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4. *In de vastgestelde Centrumvisie is een pleintje geprojecteerd op de hoek van de Eikenlaan en Molenstraat. Dit pleintje is een wezenlijk onderdeel van genoemde visie. Tijdens het opstellen van de Centrumvisie is hierover uitvoerig gediscussieerd en hebben de deskundigen de leden van de klankbordgroep ervan overtuigd dat dit pleintje absoluut nodig is. In voorliggend ontwerp is met deze bestemming geen rekening gehouden. In het plan is voor deze hoek de bestemming 'Centrum' en deels (w) voorzien. Indien het plan ongewijzigd wordt vastgesteld kan een aanvraag voor een Wabo vergunning niet geweigerd worden en zou realisatie van het pleintje in de toekomst onmogelijk worden. Reclamant verzoekt het plan zodanig te wijzigen dat realisatie van het bedoelde pleintje tijdens de uitvoering van de Centrumvisie gewaarborgd wordt.*

De bestemmingsplannen die in het kader van de actualisering worden opgesteld 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 meegenomen. Er is slechts sprake van het herbestemmen van reeds eerder geprojecteerde bestemmingen, hetgeen ook op bedoelde locatie is gedaan. In afwijking hiervan worden ontwikkelingen wel meegenomen als daarvoor separate procedures zijn doorlopen en afgerond. In die gevallen dat een procedure reeds gestart is, wordt de betreffende locatie uit het bestemmingsplan gelaten, de zogenaamde "witte vlekken". Op deze manier wordt voorkomen dat een ontwikkeling de actualisering van een bestemmingsplan vertraagt waardoor wettelijke termijnen worden overschreden.

Bedoeld plein op de hoek Molenstraat - Eikenlaan is geprojecteerd in zowel de 'Uitwerking Masterplan Centrumvisie II' als de onderliggende structuurvisie. Beide documenten zijn door de gemeenteraad vastgesteld, waarbij wij ons bewust zijn van het feit dat het traject tot vaststelling een zeer intensief en tijdrovend traject is geweest met inwoners, ondernemers en bestuurders. Toch kan voorliggend conserverend bestemmingsplan op dit moment niet voorzien in een passende bestemming voor bedoelde ontwikkeling. Reden hiervoor is dat voor deze locatie nog geen concreet initiatief is ingediend dat is getoetst aan de Centrumvisie en structuurvisie. Als een

dergelijk initiatief is ontvangen en akkoord bevonden, zal een separate planologische procedure worden doorlopen, waarbij de gebruikelijke inspraak- en zienswijzenmogelijkheden worden geboden.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

#### **Hoppenbrouwers Exploitatie Mij, Grote Spie 335, 4819 CW Breda**

De schriftelijke zienswijze is ingekomen op 26 september 2012. De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard

5. *Reclamant heeft geconstateerd dat op de panden Wildertsedijk 1-3-5 en 7 te Zundert de bestemming detailhandel niet vermeld staat en men uitsluitend spreekt over Gemengd- en Centrumvoorzieningen. Bij de grondruilbesprekingen in 1998/2000 is er echter afgesproken dat detailverkoop geen probleem was en dit zou reclamant dan ook nog een keer toegezegd krijgen, middels toevoeging in het betreffende gebied.*

De bestemmingsplannen die in het kader van de actualisering worden opgesteld 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 meegenomen. Er is slechts sprake van het herbestemmen van reeds eerder geprojecteerde bestemmingen. In afwijking hiervan worden ontwikkelingen wel meegenomen als daarvoor separate procedures zijn doorlopen en afgerond.

Voor het pand Wildertsedijk 1-3 zijn in het verleden vergunningen verleend voor het wijzigen van het gebouw ten behoeve van winkel en toonzaal. Op grond van deze vergunningen kan op de verbeelding de aanduiding 'detailhandel (dh)' worden opgenomen.

Voor de bouw van de showroom aan de Wildertsedijk 7 is op 14 april 2000 middels vrijstelling vergunning verleend. Naar aanleiding van deze vergunning is in het ontwerpbestemmingsplan het bouwvlak aangepast ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Omdat het volledige bouwvlak is bebouwd, dient ook het bebouwingspercentage te worden aangepast naar 100%. Zoals door reclamant wordt aangegeven, blijkt dat bij de grondruilbesprekingen in 1998 is afgesproken dat de gemeente de ter plaatse geldende bestemming dient te wijzigen ten behoeve van volumineuze detailhandel. Dit is in een overeenkomst d.d. 10 november 1998 vastgelegd. Deze afspraak dient in voorliggend bestemmingsplan te worden verwerkt door opname van de aanduiding 'volumineuze detailhandel' op de verbeelding en in de regels.

Met betrekking tot het perceel aan de Wildertsedijk 5 zijn geen vergunningen of andere documenten aanwezig waaruit blijkt dat hier detailhandel is toegestaan. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan, wordt hier niet tegemoet gekomen aan het verzoek van reclamant.

De zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

### **3. Ambtshalve wijzigingen**

De volgende ambtshalve wijzigingen worden noodzakelijk geacht.

- a. Op de verbeelding wordt op het perceel Achtertuintuin 10 de aanduiding 'wonen (w)' opgenomen;
- b. Op de verbeelding wordt bij de percelen Molenstraat 56-68 de aanduiding 'detailhandel (dh)' verruimd, de bestemming 'Centrum' aan de achterzijde van deze percelen gedeeltelijk aangepast en de maatvoeringsaanduiding gewijzigd, een en ander conform de verleende bouwvergunning.