

Bestemmingsplan

De Ambachten

projectnr. 239127
revisie 06
mei 2013

auteur(s)

ing. M. Fransen

Opdrachtgever

Gemeente Zundert
Postbus 10001
4880 GA Zundert

datum vrijgave

30 mei 2013

beschrijving revisie 06

vastgesteld

goedkeuring

ing. P. Kennes

vrijgave

drs. E.H. Oude
Weemink

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

Inhoud

blz.

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding & doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	3
2	De huidige situatie	5
2.1	Ruimtelijke structuur	5
2.1.1	<i>Het plangebied en de directe omgeving.....</i>	<i>5</i>
2.1.2	<i>Bebouwingsstructuur</i>	<i>5</i>
2.2	Functionele structuur	5
2.2.1	<i>Wonen.....</i>	<i>5</i>
2.2.2	<i>Bedrijven</i>	<i>5</i>
2.3	Verkeer en parkeren	6
2.3.1	<i>Verkeersstructuur</i>	<i>6</i>
2.3.2	<i>Parkeren.....</i>	<i>6</i>
3	Beleidskader	7
3.1	Europees- en rijksbeleid	7
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	<i>7</i>
3.1.2	<i>AMvB Ruimte.....</i>	<i>8</i>
3.1.3	<i>Nationaal Milieubeleidsplan 4.....</i>	<i>8</i>
3.1.4	<i>Wet op de archeologische monumentenzorg (Nota belvedere)</i>	<i>8</i>
3.1.5	<i>Water</i>	<i>8</i>
3.2	Provinciaal beleid.....	9
3.2.1	<i>Structuurvisie ruimtelijke ordening.....</i>	<i>9</i>
3.2.2	<i>Verordening ruimte 2012</i>	<i>10</i>
3.2.3	<i>Integrale Strategie Milieu</i>	<i>11</i>
3.3	Gemeentelijk beleid.....	12
3.3.1	<i>StructuurvisiePlus</i>	<i>12</i>
3.3.2	<i>Thematische Structuurvisie Bedrijventerreinen</i>	<i>12</i>
3.3.3	<i>Bestemmingsplannen.....</i>	<i>12</i>
3.3.4	<i>Woonvisie gemeente Zundert.....</i>	<i>12</i>
3.3.5	<i>Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Zundert 2010 - 2015.....</i>	<i>13</i>
3.3.6	<i>Welstandsnota.....</i>	<i>13</i>
3.3.7	<i>Nota Economisch Beleid</i>	<i>13</i>
3.3.8	<i>Beleidsnota betreffende openbare inrichtingen waarin soft drugs verkocht worden</i>	<i>14</i>
3.3.9	<i>Rood licht op groen.....</i>	<i>14</i>
3.3.10	<i>Kadernota WMO-volksgezondheid 2008-2011</i>	<i>14</i>
3.3.11	<i>Beleidsregels Bed & Breakfast.....</i>	<i>15</i>
3.3.12	<i>Groenbeleid</i>	<i>15</i>
3.3.13	<i>Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Zundert.....</i>	<i>15</i>
4	Planuitgangspunten	17
4.1	Ruimtelijke structuur	17
4.1.1	<i>Bebouwingspatroon.....</i>	<i>17</i>
4.1.2	<i>Groen en waterstructuur.....</i>	<i>17</i>

4.2	Functionele structuur	17
4.2.1	Wonen	17
4.2.2	Bed & Breakfast	18
4.2.3	Detailhandel	18
4.2.4	Bedrijvigheid	18
4.2.5	Horeca	18
4.2.6	Seksinrichtingen	18
4.2.7	Sport	19
4.2.8	Maatschappelijke voorzieningen	19
4.2.9	Verkeer en Parkeren	19
4.2.10	Evenementen	19
4.3	Ontstaansgeschiedenis	19
4.3.1	Archeologie	19
4.3.2	Cultuurhistorie	21
4.4	Milieu- en overige aspecten	22
4.4.1	Wegverkeerslawaaï	22
4.4.2	Bedrijvigheid	23
4.4.3	Bodem	25
4.4.4	Lucht	25
4.4.5	Water	26
4.4.6	Ecologie	29
4.4.7	Externe veiligheid	31
4.4.8	Kabels en leidingen	33
4.4.9	M.e.r. beoordeling	33
5	Juridische aspecten	35
5.1	Indeling van de regels	35
5.2	De regels	35
5.2.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	35
5.2.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingen	35
5.2.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	38
5.2.4	Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels	39
6	Handhaving	41
7	Economische uitvoerbaarheid	43
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
8.1	Inspraak ingevolge de inspraakverordening	45
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	45
8.3	Zienswijzen	45

Bijlage 1: Toelichting staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2: Inspraak- en vooroverlegrapport

Bijlage 3: Nota van zienswijzen

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 De Ambachten. 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 huidige bedrijventerrein De Ambachten. De begrenzing is afgestemd op de grenzen van bestemmingsplan Woongebieden Zundert en het bestemmingsplan Buitengebied. In figuur 1.1 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

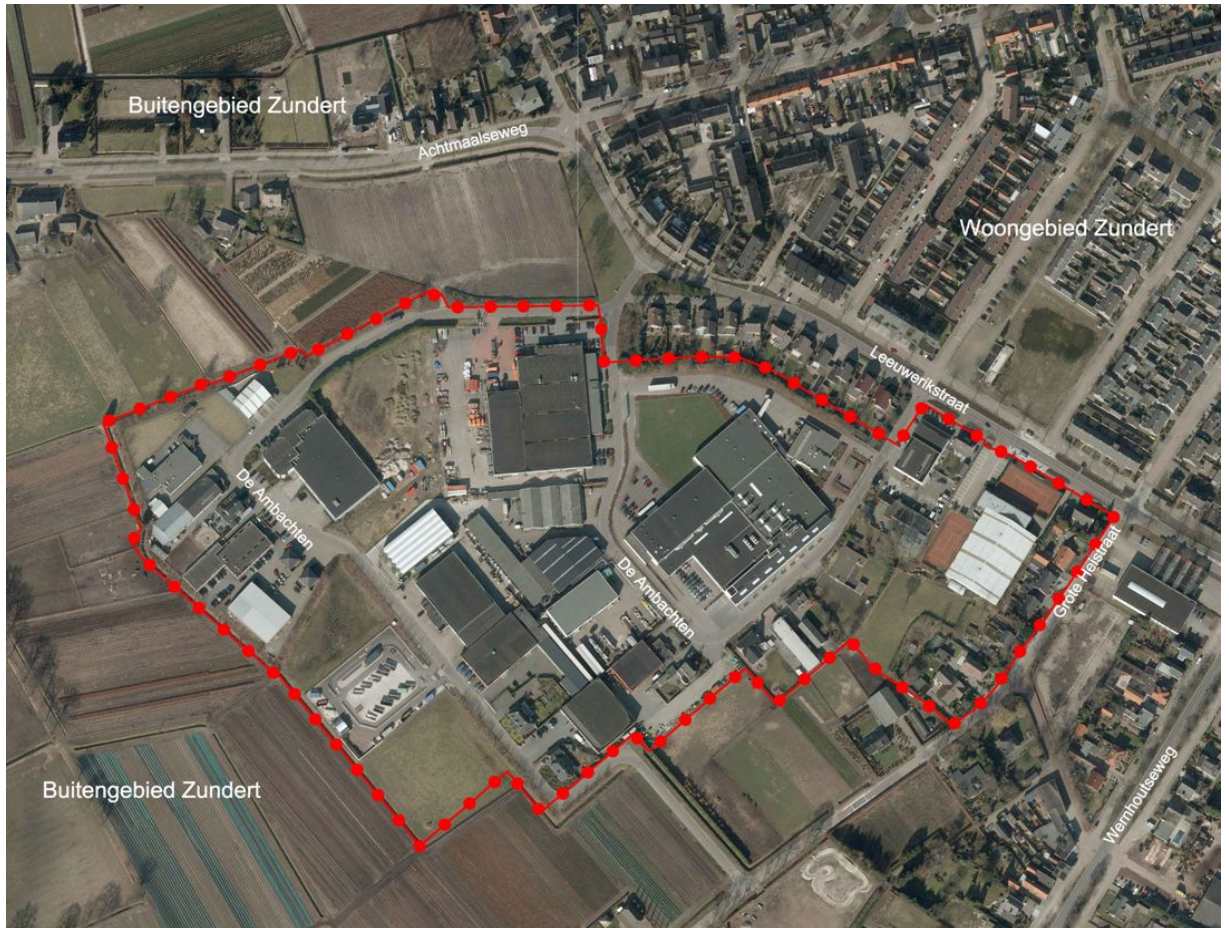
Tot het moment waarop het bestemmingsplan 'De Ambachten' in werking treedt, gelden de onderstaande bestemmingsplannen.

Vigerende Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
De Ambachten	26-11-1987	14-04-1988
De Ambachten II	25-06-1992	24-11-1992
De Ambachten III	29-03-2007	21-08-2007
4 halfvrijstaande woningen Grote Heistraat	28-08-2007	17-12-2007

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.



Figuur 1.1: ligging en begrenzing plangebied

2 De huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de karakteristiek, de functies en de structuur van het plangebied.

2.1 Ruimtelijke structuur

In de volgende paragraaf wordt kort ingegaan op de ligging van De Ambachten in het landschap en volgt een beschrijving van de bebouwingsstructuur.

2.1.1 *Het plangebied en de directe omgeving*

Bedrijventerrein De Ambachten is ontwikkeld vanaf de jaren 80 en is in drie fasen tot stand gekomen. Allereerst De Ambachten I in 1987, vervolgens De Ambachten II in 1992 en tot slot De Ambachten III in 2007. Bedrijventerrein De Ambachten is naast Hofdreef en Beekzicht (voormalig Industrierweg) een van de drie bedrijventerreinen van de kern Zundert en heeft een omvang van circa 9,5 ha. Het is daarmee het grootste bedrijventerrein van de gemeente Zundert. Het terrein grenst voor het grootste deel aan het buitengebied dat bestaat uit landbouwgrond en aan de noordoostzijde aan bestemmingsplan Woongebieden Zundert.

2.1.2 *Bebouwingsstructuur*

Op het terrein zijn overwegend kleinschalige en middelgrote bedrijven gevestigd. De bedrijfspanden bestaan overwegend uit (kleinschalige) bedrijfshallen, grote productiehallen in combinatie met kantoorpanden, bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfshallen met showroom en verspreid over het terrein een aantal bedrijfswoningen.

2.2 Functionele structuur

2.2.1 *Wonen*

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal woningen aan de Grote Heistraat. Daarnaast is een aantal bedrijven voorzien van een bedrijfswoning. De aanwezige bedrijfswoningen zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Adres
De Ambachten 7
De Ambachten 9
De Ambachten 11
De Ambachten 10
De Ambachten 14
De Ambachten 16
De Ambachten 19
De Ambachten 39A
De Ambachten 43
Grote Heistraat 8B
Leeuwerikstraat 25

Tabel 2.1: aanwezige bedrijfswoningen in het plangebied

2.2.2 *Bedrijven*

Op het terrein is een mix van reguliere bedrijven gevestigd. Het betreft hoofdzakelijk kleinschalige bedrijven in de categorie 2 en 3. Er is één bedrijf in categorie 4.1 gevestigd. In tabel 2.2 is een overzicht gegeven van de op dit moment aanwezige bedrijven. Er is op het terrein nauwelijks leegstand.

Adres	Naam	Bedrijfsactiviteit	Milieu cat. VNG
De Ambachten 1	Sloot & Sprenkels	gespecialiseerd reparatie van auto's, plaatwerk + spuiten	3.1
De Ambachten 3-5	Apcon Adviesbureau, Zubouw BV	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven	3.2
De Ambachten 4	Barry Callebaut Decorations BV	Verwerking van chocolade, geen verwerking cacaobonen	3.2
De Ambachten 6	Gobbens Techniek	Groothandel in appendages, technische toebehoren, e.d.	3.1
De Ambachten 8	Peeters Vlees BV	Groothandel in vlees en vleeswaren	3.1
De Ambachten 9	Auto- en electronicabedrijf Johan Timmermans	gespecialiseerd reparatie van auto's	2
De Ambachten 10	P.M.M. Schouwenaars	Aannemers / Timmerbedrijven	2
De Ambachten 11	A. van Nispen	Bouwbedrijven	2
De Ambachten 12	RENA Electronica BV	Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
De Ambachten 14	R.J.M. Hense	Aannemers / Timmerbedrijven	2
De Ambachten 20	Gemeente Zundert	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
De Ambachten 21	Teletronica	Leggen van electriciteits- en telecommunicatiekabels	3.1
De Ambachten 25	Nelemans Bouwstoffen BV	Groothandel in bouwmaterialen algemeen assortiment	3.2
De Ambachten 27	Van Nederkassel BV	Groothandel in bestrijdingsmiddelen en kunstmeststoffen	3.2
De Ambachten 27	Nederkassel	Consumentenvuurwerk verpakt < 10 ton	2
De Ambachten 31	Exploitiatiemij. Maas-Jacobs BV	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven, > 2000 m2	3.2
De Ambachten 37	Zuiderplastics BV	Kunststofverwerkende bedrijven:- zonder fenolharsen	4.1
De Ambachten 39	Dictus Schilderwerken	Detailhandel voor zover n.e.g.	2
De Ambachten 39A	J&C Verhuur / Wasserij	Wasserij en strijkinrichting	3.1
De Ambachten 41	Mol Services	Machine reparatie en onderhoud, constructiewerplaats < 2000 m2	3.2
De Ambachten 41B	Clairtronics BV	Eelektrotechnische industrie n.e.g.	2

Tabel 2.2: aanwezige bedrijven in het plangebied

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Verkeersstructuur

Bedrijfsterrein De Ambachten kan via drie toegangswegen worden bereikt of verlaten. De verkeersstructuur van het bedrijfsterrein bestaat uit een interne en een externe ringstructuur, welke onderling niet met elkaar zijn verbonden. Beide ringen zijn bereikbaar via de Leeuwerikstraat, waarbij de meest zuidwestelijke aansluiting op de Leeuwerikstraat de mogelijkheid biedt om zowel de binnenste als de buitenste ring te kiezen. De buitenste ring is bovendien bereikbaar via de Grote Heistraat.

2.3.2 Parkeren

Parkeren in het plangebied vindt overal plaats op eigen terrein en is op dit moment in voldoende mate aanwezig. In het noorden van het plangebied is een parkeerstrook ingericht ten behoeve van vrachtwagens en bussen. Daarnaast zijn net buiten het plangebied, tegenover Grote Heistraat 4B-4E, meerdere vrachtwagenparkeerplaatsen aanwezig.

3 Beleidskader

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

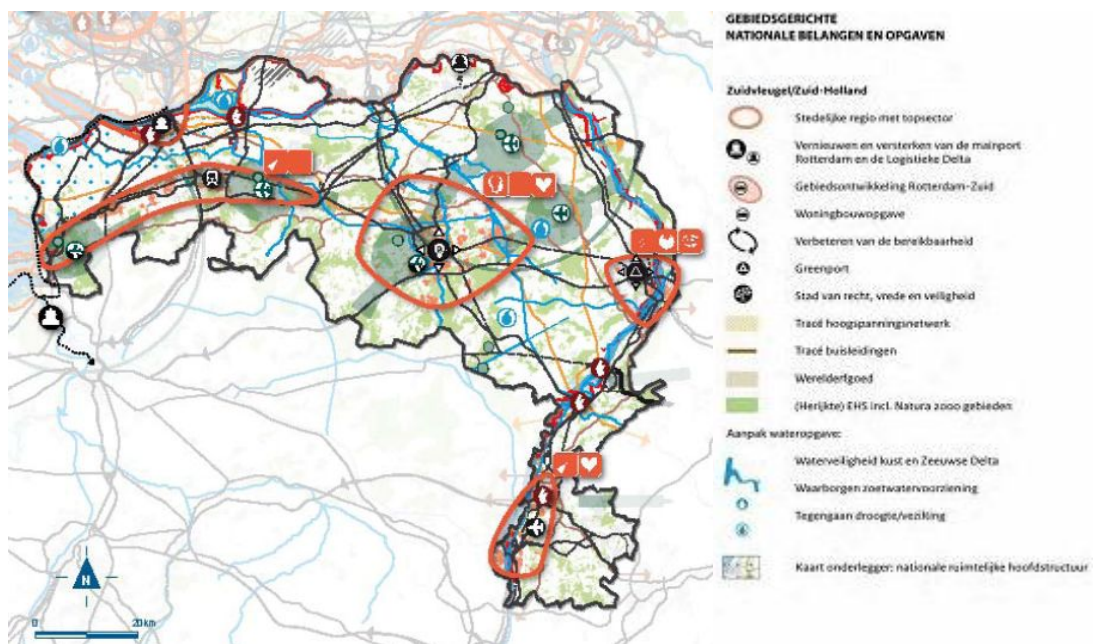
3.1 Europees- en rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het ruimtelijk rijksbeleid is verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)¹. 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.

¹ 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.

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 plantoelichting.

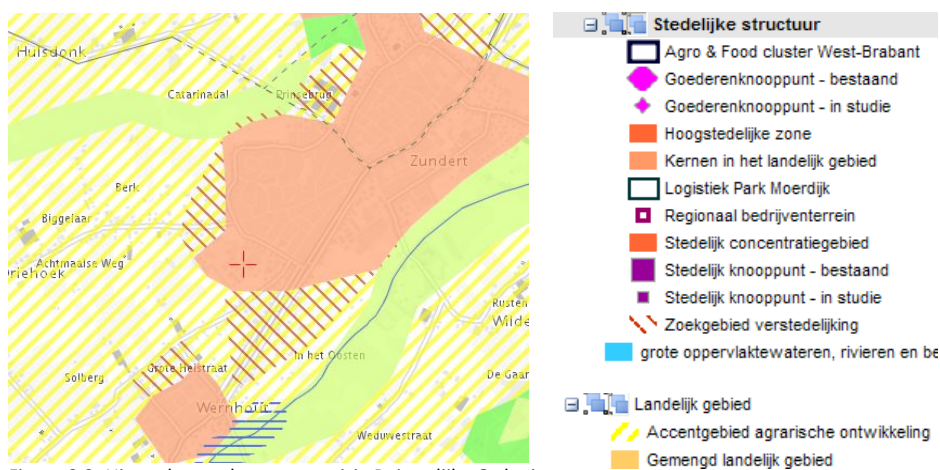
3.2 Provinciaal beleid

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.

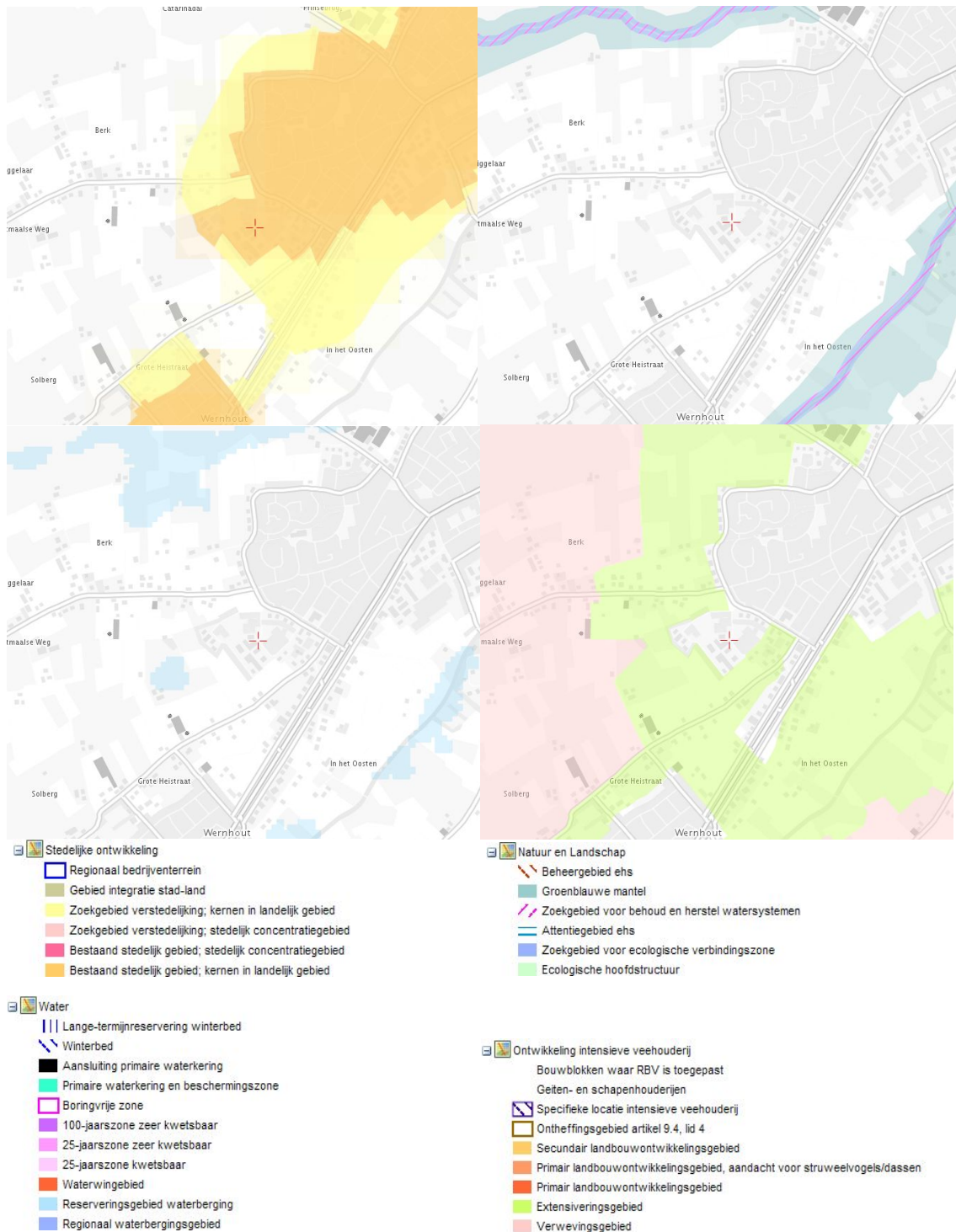
In de verordening is het plangebied aangewezen als 'Bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied'. In de overige kaartlagen van de verordening is het plangebied niet als specifiek gebied aangewezen.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte 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 bestaande bedrijventerreinen is het volgende opgenomen. De uitgeefbare ruimte op bedrijventerreinen en kantorenlocaties dient in het algemeen beschikbaar te zijn voor bedrijfsactiviteiten die vanwege hun milieuhinder, hun omvang en/of hun verkeersaantrekkende werking niet in een (gemengde) woonomgeving of op een woon-werklocatie passen. Uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik moet oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen worden voorkomen. De volgende activiteiten zijn goed inpasbaar in een (gemengde) woonomgeving of op een woon-werklocatie en dienen in het algemeen te worden geweerd op een middelzwaar en zwaar bedrijventerrein:

- in kernen in landelijk gebied, bedrijven behorend tot de milieucategorie 1;
- bedrijfswoningen;
- kantooractiviteiten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, voor zover niet direct verband houdend met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven zoals een zogenaamd Facility Point op een bedrijventerrein.

Hoe met dit beleid in onderhavig plan is omgegaan komt aan bod in paragraaf 4.2.3.



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 *Thematische Structuurvisie Bedrijventerreinen*

De Thematische Structuurvisie Bedrijventerreinen (TSB) is door de gemeenteraad vastgesteld op 2 mei 2011. In de TSB legt de gemeente Zundert de kaders vast voor het ruimtelijke beleid van de bedrijventerreinen in de gemeente. In de TSB wordt verantwoord op welke wijze de gemeente in de toekomst haar lokale ondernemers wil faciliteren in hun ondernemerschap. De TSB doet onder andere uitspraken over de aard, omvang en locaties waar toekomstige ontwikkelingen plaats zullen vinden, maar geeft ook aan hoe de bestaande bedrijventerreinen zich in de toekomst moeten gaan profileren op het gebied van segmentering en kwaliteitsverbetering. De TSB bevat een uitvoeringsparagraaf waarin wordt beschreven op welke wijze ze haar beleid tot uitvoering wil gaan brengen. De gemeente Zundert kent daarnaast een ruimtelijk afwegingskader. Dit instrument wordt gebruikt om te beoordelen of bedrijven groter dan 5000 m² gewenst zijn binnen de gemeente.

3.3.3 *Bestemmingsplannen*

Het plangebied is gelegen binnen de bestemmingsplannen zoals genoemd in tabel 1.1. Tot het moment waarop voorliggend plan in werking treedt gelden deze bestemmingsplannen. De gronden in onderhavig bestemmingsplan zijn daarin bestemd als 'Agrarisch kernrandgebied', 'Bedrijfsdoeleinden', 'Groenvoorzieningen', 'Recreatieve Doeleinden', 'Verkeersdoeleinden' en 'Woondoeleinden'.

3.3.4 *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.

3.3.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 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.

3.3.6 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.

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

De bebouwing op de bedrijventerreinen wordt gekenmerkt door een gevarieerde samenstelling. Bij de bedrijventerreinen is voornamelijk de uitstraling naar de omliggende gebieden van belang. Omdat de terreinen aan de rand van de kernen liggen, zijn ze vanuit het omringende open gebied goed zichtbaar. Bebouwing met een representatieve uitstraling is hier gewenst, opvallende en contrasterende kleuren moeten vermeden worden. Tevens kan een afschermdende groenstrook een goede aanvulling vormen. Wanneer bedrijfswoningen voorkomen op een perceel is de onderlinge relatie tussen alle gebouwen op het perceel van belang.

Welstandsniveau

Voor bedrijventerrein De Ambachten geldt welstandsniveau 3. Dit komt overeen met het welstandsniveau op de overige bedrijventerreinen in Zundert, met uitzondering van Hofdreef. Gezien het representatieve karakter van het gebied geldt daar welstandsniveau 2.

3.3.7 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 fysieke ruimte om te ondernemen is beperkt in de gemeente Zundert. Er is al een aantal jaren geen nieuw uitgeefbaar bedrijventerrein meer beschikbaar. Dit betekent dat zorgvuldig moet worden omgegaan met het ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt. Wel past de inrichting van de openbare ruimte en de uitstraling van de bedrijven bij het groene, landelijke karakter van de gemeente. De bedrijventerreinen zien er goed verzorgd uit, kenmerken zich door een eigentijds karakter en zijn goed ontsloten.

Onderhavig plan biedt gezien het consoliderend karakter geen nieuwe vestigingsmogelijkheden. Wel wordt maximaal invulling gegeven aan de huidige vestigingsmogelijkheden.

3.3.8 *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.

3.3.9 *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.

3.3.10 *Kadernota WMO-volksgezondheid 2008-2011*

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

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

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

3.3.11 *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.

3.3.12 *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 (zowel in de bebouwde kom als het buitengebied) welke niet nadrukkelijk en beeldbepalend aanwezig zijn. Deze groenstroken worden aangeduid als 'snippergroen'. De stroken aangeduid als beeldbepalend groen zijn in voorliggend plan als zodanig bestemd. In de stroken aangeduid als snippergroen is meer flexibiliteit in de bestemming aangebracht, deze zijn middels voorliggend plan bestemd als verkeer.

3.3.13 *Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Zundert*

Op 16 december 2010 heeft de gemeenteraad 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.

De gemeente Zundert telt 1.630 vestigingen die werk bieden aan ruim 7.300 mensen. Hiermee komt de gemiddelde bedrijfsomvang op 4,5 arbeidsplaatsen. Het bedrijfsleven in Zundert is daarmee relatief kleinschalig van aard te noemen. Ter vergelijking: de gemiddelde bedrijfsomvang in West-Brabant is 7,7 arbeidsplaatsen.

Opvallend in de economische structuur van Zundert is de prominente positie van de landbouw (inclusief boomkwekerij sector), die voorziet in maar liefst 30,3 procent van de totale werkgelegenheid. De belangrijkste sectoren voor de Zundertse werkgelegenheid na de landbouw zijn de zorg (14,6%), de detailhandel (9,2%) en de industrie (8,8%). De dominante positie van de landbouw maakt de economie van Zundert ook kwetsbaar: als het slecht gaat in de landbouw, is dat merkbaar in de hele Zundertse economie. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de diversiteit binnen de landbouw de kwetsbaarheid beperkt.

Industrie

Zundert telt 67 industriële vestigingen die gezamenlijk werk bieden aan 645 personen. De Zundertse industrie is, alhoewel minder sterk vertegenwoordigd dan in West-Brabant, nog altijd goed voor circa 9 procent van de Zundertse werkgelegenheid. Binnen de industrie zijn vooral metaalsector en de procesindustrie sterk vertegenwoordigd.

Bedrijventerrein De Ambachten

Bedrijventerrein De Ambachten is het grootste bedrijventerrein van de totaal 4 bedrijventerreinen. Het betreft een gemengd terrein. De belangrijkste ontsluiting voor verkeer van het bedrijventerrein naar de

Rijksweg is door de Molenstraat (kernwinkelgebied) van Zundert. Dit bedrijventerrein is enkele jaren geleden uitgebreid. Er bestaan momenteel geen plannen voor uitbreiding van dit bedrijventerrein.

Ambitie bedrijventerrein De Ambachten

Plaatsgebonden risico

In aanvulling op de wettelijke eisen hanteert de gemeente voor het gebiedstype bedrijventerrein het volgende ambitieniveau voor het plaatsgebonden risico.

Inrichtingen/Objecten	Beleid PR	Opmerkingen in relatie tot: De Ambachten
Bestaande BEVI bedrijven	Toestaan onder voorwaarde: geen groei PR=10 ⁻⁶ -contour.	Niet aanwezig
Nieuwe BEVI bedrijven	Toestaan onder voorwaarde: PR=10 ⁻⁶ -contour niet buiten inrichtingsgrens	Uitgesloten, tenzij ontheffing voor zwaardere milieucategorie (zwaarder dan cat. 2) wordt verleend.
Bestaande overige risicovolle bedrijven	Toestaan onder voorwaarde: geen groei PR=10 ⁻⁶ -contour.	Betreft: Van Nederkassel BV, De Ambachten 27 in Zundert *
Nieuwe overige risicovolle bedrijven	Toestaan, met voorwaarden	Uitgesloten, tenzij ontheffing voor zwaardere milieucategorie (zwaarder dan cat. 2) wordt verleend.
Bestaande kwetsbare objecten (bebouwde kom, ziekenhuizen, scholen, e.d.)	Wettelijk niet toegestaan binnen PR=10 ⁻⁶ -contour	Er is geen PR=10-6-contour.
Nieuwe kwetsbare objecten (bebouwde kom, ziekenhuizen, scholen, e.d.)	Wettelijk niet toegestaan binnen PR=10 ⁻⁶ -contour	Er is geen PR=10-6-contour.
Bestaande beperkt kwetsbare objecten	Toestaan binnen PR=10 ⁻⁶ -contour, tenzij zwaarwegende belangen	Er is geen PR=10-6-contour.
Nieuwe beperkt kwetsbare objecten	Wettelijk niet toegestaan binnen PR=10 ⁻⁶ -contour, tenzij gewichtige redenen	Er is geen PR=10-6-contour.

* *Toelichting: Van Nederkassel BV is een "Overig risicovolle inrichting". De inrichting heeft 3 in pandige opslagruimtes voor bewaring van verpakte bestrijdingsmiddelen, elk met een maximum opslagcapaciteit van ten hoogste 10.000 kg.*

Groepsrisico en invloedsgebied

In aanvulling op de wettelijke eisen hanteert de gemeente voor het gebiedstype bedrijventerrein het volgende ambitieniveau voor het groepsrisico.

- Er wordt naar gestreefd om het invloedsgebied over woonwijken te verkleinen.
- De oriëntatiewaarde van het GR is richtinggevend. De gemeente kan hier gemotiveerd van afwijken. Indien noodzakelijk voor het in stand houden van de industriële activiteiten zal de gemeente Zundert een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR toestaan, mits daarvoor zwaarwegende belangen bestaan.
- Binnen het invloedsgebied mogen geen nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzame personen worden opgericht.

4 Planuitgangspunten

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

4.1 Ruimtelijke structuur

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt is het behoud van de ruimtelijke karakteristiek van het bedrijventerrein. 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, waarbij de bouwvlakken zijn overgenomen conform de huidige regeling. Toevoegingen van nieuwe bedrijfswoningen is niet mogelijk.

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 bepaald door wegprofielen met een groen karakter. Langs de wegen op het bedrijventerrein zijn bomen en struiken gesitueerd. Verder is het groen op particulier gebied bepalend voor de groenstructuur.

4.2 Functionele structuur

4.2.1 *Wonen*

Woningen

De woonfunctie is in het bestemmingsplan uitsluitend aanwezig langs de Grote Heistraat. Hier is een aantal vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen gesitueerd.

Aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

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

Om per situatie een afzonderlijke afweging te kunnen maken worden de aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten 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.

Bedrijfswoningen

Op de bedrijfswoningen is het wonen uitsluitend toegestaan in relatie tot de bedrijfsfunctie en als de bedrijfswoning al aanwezig is. In tabel 2.1 zijn de huidige bedrijfswoningen opgenomen. Op de verbeelding worden de huidige bedrijfswoningen aangegeven door middel van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

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 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 verruimt ten opzichte van de vigerende situatie. Nieuwe vestigingen worden in het plangebied toegestaan.

4.2.3 Detailhandel

In voorliggend bestemmingsplan worden de geldende planologische mogelijkheden behouden. Detailhandel is daarbij alleen mogelijk als ondergeschikt onderdeel bij de bedrijfsvoering.

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 het vigerende bestemmingsplan. Het bedrijventerrein kan worden gezien als een hoogwaardig terrein waar leegstand niet of nauwelijks voorkomt. De noodzaak voor eventuele herstructurering is niet aan de orde.

Vanuit provinciaal beleid is het niet wenselijk bedrijven behorend tot de milieucategorie 1 mogelijk te maken op bedrijventerreinen binnen 'kernen in landelijk gebied' waarbinnen het plangebied is aangewezen. De mogelijkheid tot het vestigen van bedrijven in de milieucategorie 1 was in de vigerende plannen opgenomen. Op basis van provinciaal beleid en de uitgangspunten in de Thematische Structuurvisie Bedrijventerreinen wordt de vestiging van bedrijven uit categorie 1 in onderhavig bestemmingsplan niet langer toegestaan. Op het terrein zijn momenteel echter geen bedrijven van categorie 1 aanwezig, zie paragraaf 2.2.2.

Het mogelijk maken van nieuwe bedrijfswoningen is onder andere op basis van het gemeentelijk en het provinciaal beleid niet wenselijk en derhalve niet toegestaan in onderhavig plan. De bestaande bedrijfswoningen zijn aangeduid als 'bedrijfswoning' en daarmee positief bestemd.

Daarnaast is het niet wenselijk om op een dergelijk bedrijventerrein in het landelijk gebied bedrijven mogelijk te maken met een kaveloppervlakte groter dan 5.000 m². In het vigerende plan was reeds een regeling opgenomen die een kavelgrootte tussen 500 en 5000 m² verplichtte.

Gelet op de woonbebouwing in de omgeving dient voorkomen te worden dat overlast veroorzaakt wordt voor de woonomgeving door de vestiging van nieuwe bedrijven in een te hoge categorie. Daarom is in het bestemmingsplan een inwaartse zonering toegepast waarmee de te vestigen bedrijfscategorie is afgestemd op de afstand tot de woonbebouwing in de omgeving. In paragraaf 4.4.2 wordt nader ingegaan op de toegepaste zonering.

4.2.5 Horeca

Vestiging van horecabedrijven wordt binnen het plangebied uitgesloten. Ter plaatse van de sporthal/tenniscentrum is overigens wel ondergeschikte horeca van de categorie 4 toegestaan. Hier bevindt zich op dit moment horeca inclusief terrassen.

4.2.6 Seksinrichtingen

Vestiging van seksinrichtingen wordt binnen het plangebied uitgesloten. Momenteel zijn er geen seksinrichtingen gevestigd.

4.2.7 Sport

Binnen het plangebied is een sporthal/tenniscentrum gelegen aan de Leeuwerikstraat 27. Het tenniscentrum heeft twee buitenbanen.

4.2.8 Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het plangebied zijn maatschappelijke voorzieningen uitgesloten. Momenteel zijn er geen maatschappelijke voorzieningen aanwezig en deze zijn op een bedrijventerrein ook niet gewenst.

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 Vervoersplan. 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 kader van voorliggende plan worden de jaarlijks terugkerende evenementen, die mogelijk strijdig kunnen zijn met de bestemming van de betreffende gronden, juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Dit heeft betrekking op de bestemming 'Verkeer' en 'Groen'.

4.3 Ontstaansgeschiedenis

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

In de ondergrond komen binnen enkele meters onder maaiveld fijnzandige of kleiige Oud-Pleistocene afzettingen voor, behorend tot de Waalre Formatie. Dit zijn afzettingen van de grote rivieren, voornamelijk de Rijn, die zijn afgezet in het Vroeg-Pleistoceen ongeveer 2,6 tot 1,0 miljoen jaar geleden. De bovenkant van de kleilaag van de Waalre Formatie is op veel plaatsen sterk humeus of venig. Pollenanalytisch onderzoek heeft uitgewezen dat deze vegetatiehorizont gedurende het Eemien werd gevormd. Het Eemien is een interglaciaal, oftewel een warmere periode tussen twee ijstijden in, die duurde van 130.000 tot 115.000 jaar geleden.

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

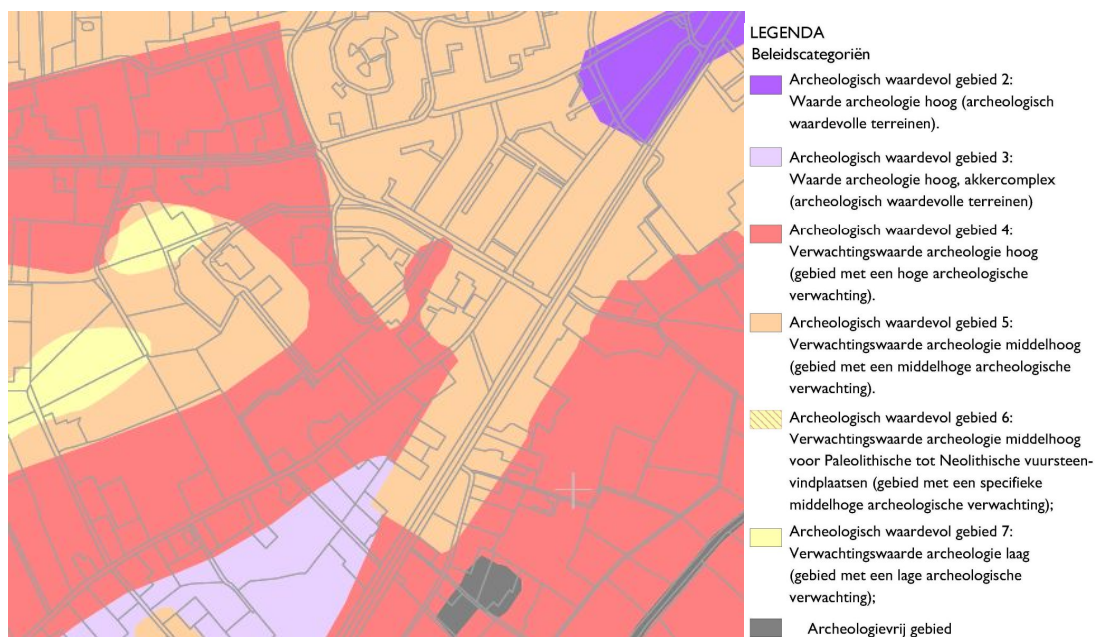
de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de monumentenwet in werking getreden. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. De gemeente 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 beleidskaart wordt onderscheid gemaakt tussen archeologische verwachtingen en waarden. Bestemmingsplan De Ambachten heeft op basis van de archeologische beleidskaart (29 juni 2011) de volgende beleidscategorieën, te weten:

- Archeologisch waardevol gebied 4: Verwachtingswaarde archeologie – hoog
- Archeologisch waardevol gebied 5: Verwachtingswaarde archeologie – middelhoog
- Archeologisch waardevol gebied 7: Verwachtingswaarde archeologie – laag

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 4: Verwachtingswaarde archeologie – hoog

Deze beleidscategorie omvat de categorie ‘hoge archeologische verwachting’ van de archeologische beleidskaart. Het betreft (landschappelijke) zones met naar verwachting een hoge dichtheid aan archeologische sporen, mede naar aanleiding van de inventarisatie van cultuurhistorische objecten en structuren. 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 500 vierkante meter;
- diepte bodemingreep tot 50 centimeter onder maaiveld.

Archeologisch waardevol gebied 5: Verwachtingswaarde archeologie – middelhoog

Deze beleidscategorie 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.

Archeologisch waardevol gebied 7: Verwachtingswaarde archeologie – laag

Deze beleidscategorie omvat de categorie 'lage archeologische verwachting' van de archeologische beleidskaart. Het betreft landschappelijke zones met naar verwachting een lage dichtheid aan archeologische sporen. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is alleen archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden wanneer er een m.e.r.-plicht geldt of bij grotere ruimtelijke projecten die groter zijn dan 50.000 meter (5 hectare). Om het normale (bijvoorbeeld agrarische) gebruik van de bodem niet in de weg te zitten wordt de diepte grens hier losgelaten.

De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- in principe vrij geven, alleen onderzoek bij m.e.r.-plicht en grotere ruimtelijke projecten groter dan 50.000 meter (5 hectare);
- er wordt geen grens gesteld aan de maximale diepte van een bodemingreep.

Volgens bovenstaand beleid is binnen laatstgenoemde categorie slechts archeologisch onderzoek nodig bij ruimtelijke projecten die groter zijn dan 50.000 m². Bij een ontwikkeling kleiner dan 50.000 m² is geen archeologisch onderzoek vereist. Omdat een ontwikkeling groter dan 50.000 m² binnen het plangebied niet mogelijk is, is in overleg met de regioarcheoloog besloten om voor locaties met een lage archeologische verwachtingswaarde (Waarde- Archeologie 7) geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' meer op te nemen. Gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde (Waarde – Archeologie 4 en 5) worden wel als dubbelbestemming opgenomen.

Aangezien er met dit bestemmingsplan geen nieuwe bouw mogelijkheden gecreëerd worden, is nader onderzoek naar archeologische waarden niet noodzakelijk bij het opstellen van dit bestemmingsplan. Indien niet aan de ontheffingscriteria van de beleidscategorieën Archeologisch waardevol gebied 4 of 5 kan worden voldaan, dient een archeologisch onderzoek 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 geen (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. In het plangebied van "De Ambachten" zijn geen monumenten aanwezig.

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

4.4.2 Bedrijvigheid

Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar tot 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 bedrijvenlijst² 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 categorieën ingedeeld. Voor het bepalen van de afstand tot woningen kan het gebied in twee typen worden ingedeeld, te weten 'rustige woonwijk / rustig buitengebied' of 'gemengd (buiten)gebied'. Bij gemengde gebieden wordt de hinder één categorie teruggebracht. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de categorisering ten opzichte van de twee typen gebieden:

Milieucategorie	Richtafstanden tot gemengd gebied	Richtafstanden tot rustige woonwijk
1	0	10
2	10	30
3.1	30	50
3.2	50	100
4.1	100	200
4.2	200	300
5.1	300	500
5.2	500	700

Tabel 4.1: categorisering en richtafstanden

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.

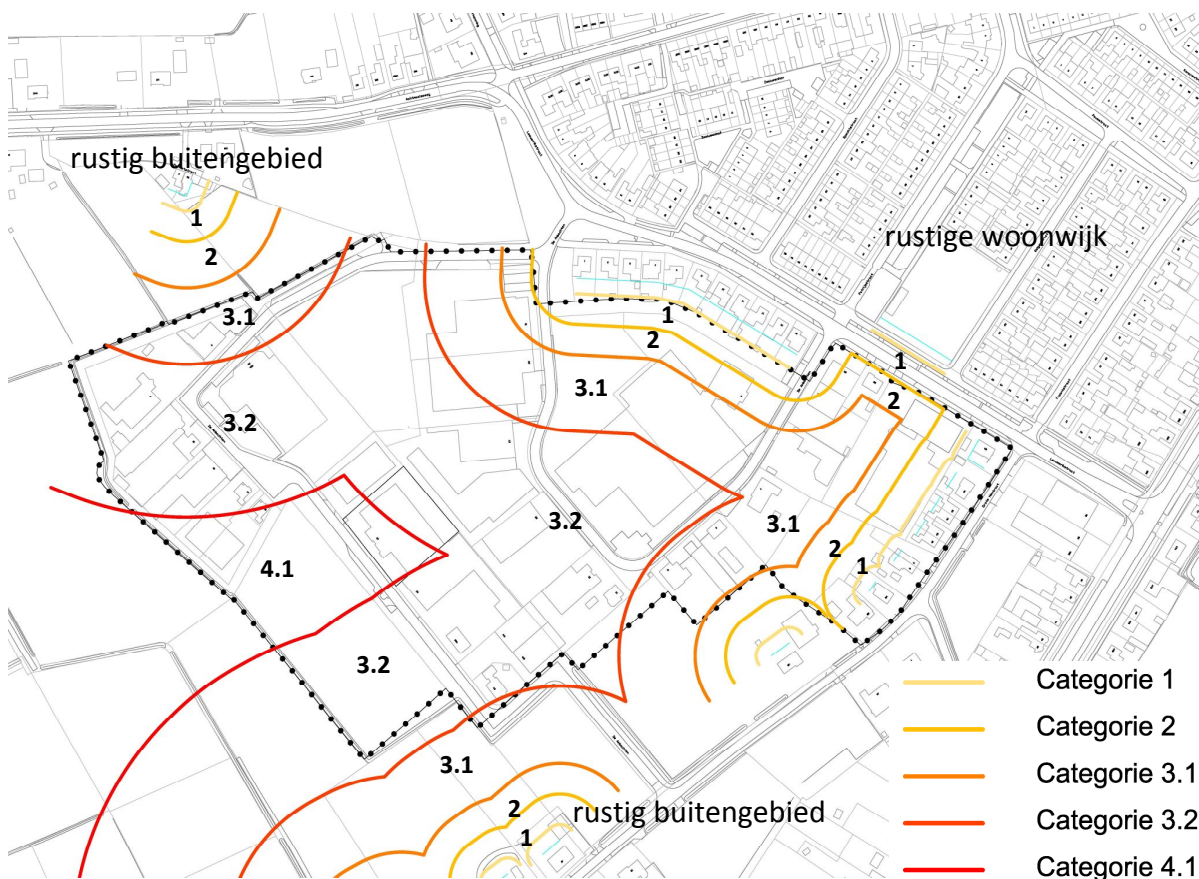
² Bedrijven en milieuzonering, VNG, editie 2009

Onderzoek

Voor de in het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten wordt gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In bijlage 1 is een toelichting opgenomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Aanwezige bedrijfsactiviteiten worden in voorliggend bestemmingsplan ingeschaald volgens deze staat. Het omliggende gebied wordt op twee manieren beschouwd, te weten:

- rustige woonwijk: voor de woongebieden Zundert;
- rustig buitengebied: voor het buitengebied rondom het plangebied.

Om milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen, worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten. Op basis van bovenstaande indeling is een inwaartse zonerings toepassing toegepast voor de in het bestemmingsplan toegestane bedrijfscategorieën. Figuur 4.2 geeft weer hoe door middel van de richtafstanden de zonerings tot stand is gekomen. De uiteindelijke zonerings is voor zover mogelijk perceelsgewijs toegepast, zodat een logische begrenzing ontstaat tussen de mogelijke categorieën. Categorie 4.1 is wel inzichtelijk gemaakt, maar is conform de huidige regelingen in de vigerende bestemmingsplannen niet toegestaan. Daarnaast is het gezien de contouren niet reëel deze categorie op te nemen in het bestemmingsplan.



Figuur 4.2: zonerings op basis van richtafstanden VNG

Bedrijfswoningen

Op het bedrijventerrein ligt een beperkt aantal woningen. In het kader van de milieusituatie worden deze woningen op het bedrijventerrein gezien als bedrijfswoningen. Deze woningen bezitten een minder gevoelige geluidsstatus dan de woningen buiten het bedrijventerrein. De regelgeving op basis van de Wet Milieubeheer biedt voor deze bedrijfswoningen afdoende bescherming.

Conclusie

Door de 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 bodemverontreiniging 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 plangebied 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 voor het bouwen (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-uursgemiddelde en jaargemiddelde) respectievelijk op 1 juni 2011 en 1 januari 2015 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 ($=1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$). 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^e 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. Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en -kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2.000 m². 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 22 november 2011 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 3 januari 2012 heeft het waterschap schriftelijk aangegeven dat zij ten aanzien van de regels en verbeelding van het plan geen opmerkingen heeft. Met

betrekking tot de toelichting wordt verzocht aandacht te schenken aan de eisen en randvoorwaarden die gelden voor oppervlaktewater op basis van de Keur van het waterschap en aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen. Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, heeft zij een positief wateradvies gegeven.

Onderzoek

Het plangebied betreft het bedrijventerrein De Ambachten. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels bebouwd.

Beschermde gebieden

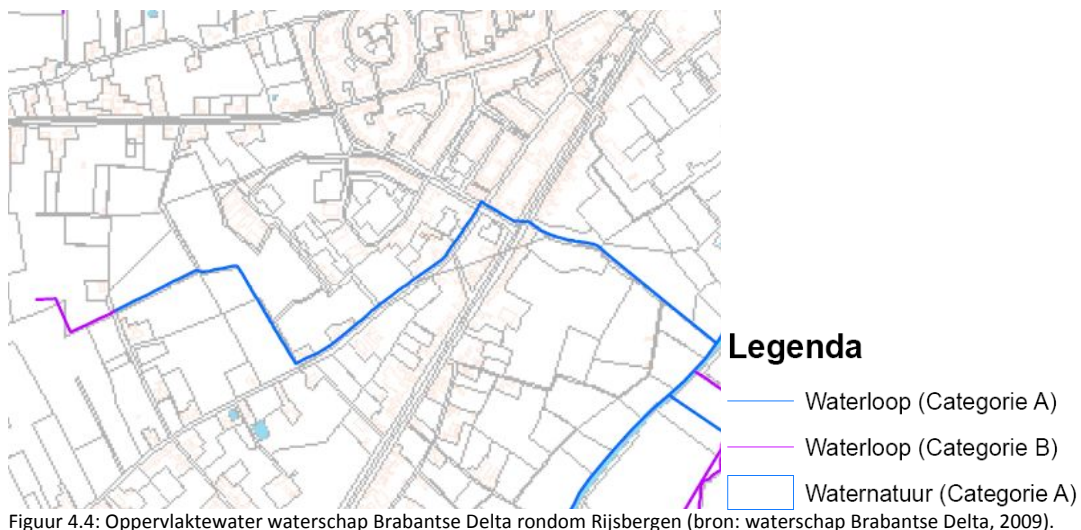
Belangrijke waterloop en tevens ecologische verbindingzone ten zuidoosten, buiten het plangebied, is de Aa of Weerijs. De waterloop is in beheer van waterschap Brabantse Delta. Binnen de grenzen van het plangebied liggen geen beschermde gebieden. Zie figuur 4.3.



Figuur 4.3: 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 waterlopen categorie A of B waterlopen zoals blijkt uit figuur 4.4. 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.



Figuur 4.4: Oppervlaktewater waterschap Brabantse Delta rondom Rijsbergen (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.

Ter voorkoming van verontreinigingen van het water en de bodem geldt een terughoudend gebruik op het toepassen van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Geadviseerd wordt milieuvriendelijke bouwmaterialen te gebruiken.

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 3 januari 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 in 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:

1. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
2. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
3. 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 4.5).

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.

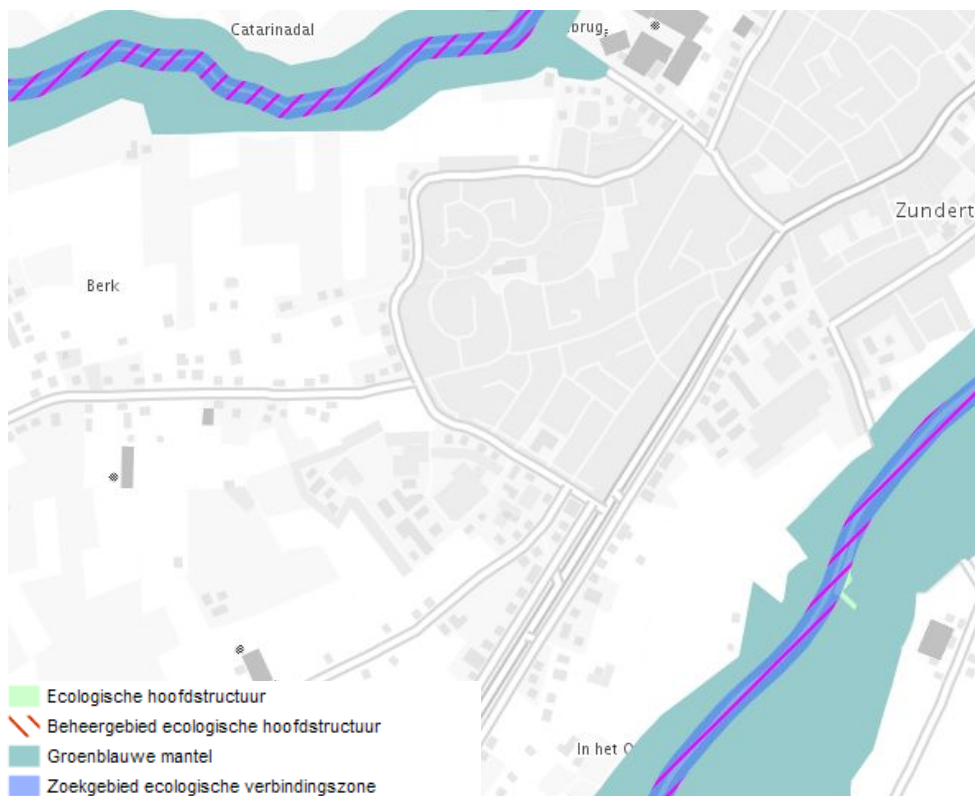
Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

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 specifieker 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, habitatrictlijngebieden 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 4.5: Overzicht EHS in de omgeving van het plangebied (Bron: 'Verordening ruimte 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 onafgebroken³ 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.

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.

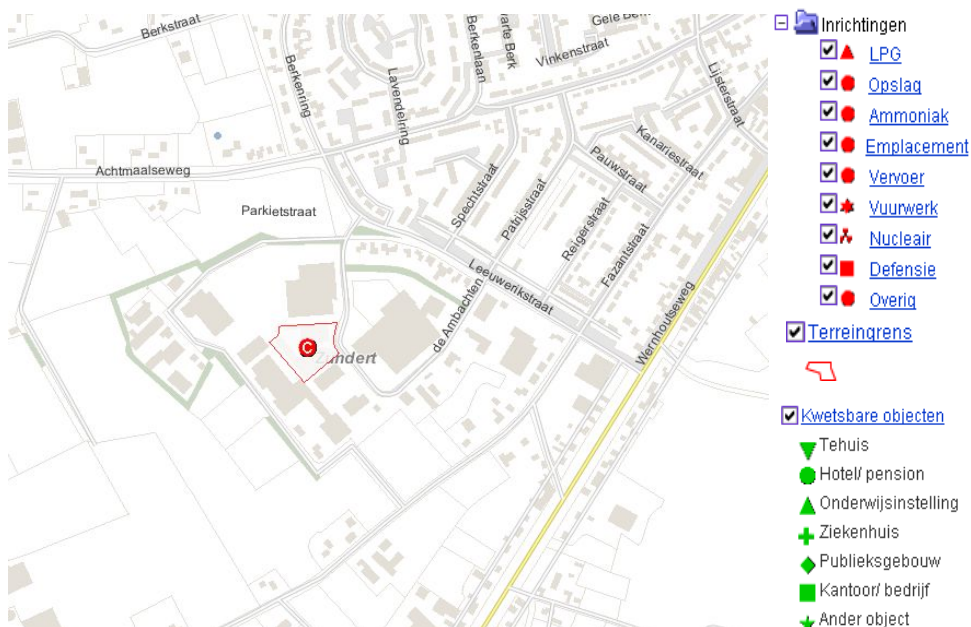
Het geldend beleid voor externe veiligheid is de "Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Zundert" (vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2010). Voor het externe veiligheidsbeleid worden alle risico's in kaart gebracht zoals effectafstanden/risicocontouren van rijkswegen, provinciale wegen, gemeentelijke wegen, rail, buisleidingen (ook gasleidingen), propaantanks en inrichtingen (bedrijven met een risicocontour).

Op het bedrijventerrein De Ambachten zijn geen nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot het vestigen van Bevi bedrijven voorzien, evenmin een relevante toename van het GR. Bij uitbreiding van bestaande bedrijven wordt er getoetst aan de Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Zundert.

De Beleidsvisie Externe Veiligheid stelt geen beperkingen aan het bestemmingsplan De Ambachten in 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.

³ Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.



Figuur 4.6: Risicokaart omgeving plangebied (bron: <http://www.brabant.nl/Beleid/Veiligheid>)

Bedrijven

In het plangebied komen geen bedrijven met een PR/GR contour voor. Wel is het terrein van Van Nederkassel b.v. aangegeven in verband met de opslag van verpakte bestrijdingsmiddelen in drie inpandige opslagtanks, elk met een maximum opslagcapaciteit van ten hoogste 10 ton. Het bedrijf, een groothandel in landbouwproducten en levende dieren, heeft echter geen PR contour en is derhalve niet direct van invloed op de veiligheid in het plangebied.

Transport

Binnen de gemeente Zundert zijn er geen routes aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dat wil zeggen dat alleen bestemmingsverkeer gebruik kan en mag maken van de gemeentelijke wegen.

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

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

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

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.

Conclusie

In en rond het plangebied bevinden zich geen risicobronnen die van invloed zijn op de veiligheid binnen en in de directe omgeving van het plangebied.

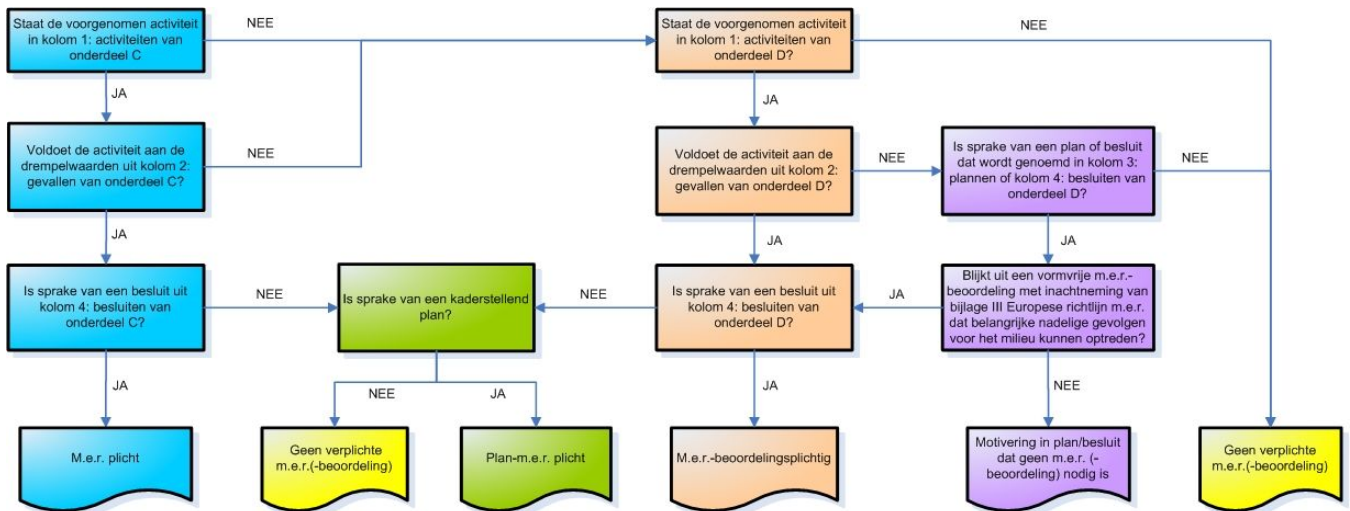
4.4.8 Kabels en leidingen

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 bouwmogelijkheden kan plaatsvinden (deze verruiming is zeer beperkt van aard).



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 11.3 'uitbreiding industrieterrein' (de beperkte uitbreiding/beperking van mogelijkheden). De drempelwaarde bij nummer 11.3 bedraagt een uitbreiding van 75 hectare 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.

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 Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' is overeenkomstig de vigerende bestemming overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische activiteiten. Er is geen bouwvlak opgenomen. Uitsluitend zijn bouwwerken toegestaan met een oppervlakte van maximaal 50 m².

Artikel 4 Bedrijventerrein

De bestemming 'Bedrijventerrein' is bedoeld voor bedrijven voor zover deze behoren tot milieucategorie 2 tot en met 3.2 van de bij de regels bijgevoegde 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' alsmede daarmee naar aard en milieu-invloed vergelijkbare bedrijven of inrichtingen. Categorie 1 bedrijven zijn in navolging van het provinciaal beleid niet langer toegestaan op het bedrijventerrein. Het bouwvlak mag voor het percentage bebouwd worden zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'. Dit maximum bebouwingspercentage betreft het gehele bouwperceel waarbij buiten het bouwvlak niet mag worden gebouwd.

Zonering en maatbestemmingen

Gezien de toegepaste inwaartse zonering vanuit de omliggende woonbestemmingen is op een aantal locaties de maximaal toegestane categorie teruggebracht. Dit is gedaan op basis van richtafstanden voor bedrijfs categorieën uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Door deze aanscherping van toegestane bedrijfs categorieën is een aantal bedrijven niet direct toegestaan conform de toegepaste zonering. Om de huidige bedrijfsvoering toch mogelijk te maken is voor een aantal bedrijven in dit kader een maatbestemming opgenomen zodat de bedrijfsvoering kan worden voortgezet. Het betreft de volgende bedrijven:

- Zuiderplastics BV, de Ambachten 37. Hier zijn kunststofverwerkende bedrijven toegestaan voor zover voorkomend in maximaal categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Op de verbeelding zijn deze gronden aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kunststofverwerking';
- Maas-Jacobs BV, de Ambachten 31. Hier zijn bouw- en aannemersbedrijven toegestaan voor zover voorkomend in maximaal categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Op de verbeelding zijn deze gronden aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemer';
- Apcon Adviesbureau, Zubouw BV, de Ambachten 3-5. Hier zijn bouw- en aannemersbedrijven toegestaan voor zover voorkomend in maximaal categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Op de verbeelding zijn de betreffende gronden aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemer';
- Luijckx Chocolate BV, de Ambachten 4. Hier zijn bedrijven voor de verwerking van chocolade (geen verwerking cacaobonen) toegestaan voor zover voorkomend in maximaal categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Op de verbeelding aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - chocoladeverwerking'.

De maatbestemmingen zijn opgenomen om bepaalde bedrijfsvoeringen toe te staan die conform de algemene regels niet mogelijk zijn. Omdat deze functies eigenlijk niet wenselijk zijn op het bedrijventerrein zijn in de regels wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de specifieke aanduidingen te kunnen verwijderen.

Bedrijfswoningen

De bestaande bedrijfswoningen krijgen een maatbestemming door middel van de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Nieuwe bedrijfswoningen worden niet mogelijk gemaakt in (de planregels van) het bestemmingsplan. Voor het geval het gebruik als bedrijfswoning is beëindigd is er in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding 'bedrijfswoning' te kunnen verwijderen.

Artikel 5 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. Binnen het plangebied bevinden zich een aantal bedrijfspercelen welke direct grenzen aan de bestemming Groen. Het aanleggen van een in-/uitrit zou in die situatie niet mogelijk zijn. Om dit mogelijk te maken is een aanduiding 'ontsluiting' opgenomen

waarbinnen per bouwperceel één inrit is toegestaan. Indien het voor een optimale bedrijfsvoering noodzakelijk is, kan door middel van een afwijking een tweede inrit worden toegestaan.

Artikel 6 Sport

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor een sporthal, tennisvelden en de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, parkeervoorzieningen en verharding met daaraan ondergeschikte horeca van categorie 4.

Artikel 7 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 uitsluitend erfafscheidingen toegestaan en erkers.

Artikel 8 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 9 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 hoofdgebouw.

Bij hoekpercelen is, daar waar het perceel grenst aan de bestemming 'Verkeer', een breedte van minimaal 3 meter bestemd met de bestemming 'Tuin'. Hier mag niet worden gebouwd.

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

Woningtypologie

Ter plaatse van de gronden aangegeven met de aanduiding 'twee-aaneen (tae)' zijn 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 m².

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

Artikel 10 Waarde - Archeologie 4

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' omvat de gebieden met een 'hoge archeologische verwachting' van de archeologische beleidskaart. Het betreft (landschappelijke) zones met naar verwachting een hoge dichtheid aan archeologische sporen, mede naar aanleiding van de inventarisatie van cultuurhistorische objecten en structuren. 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 500 vierkante meter;
- diepte bodemingreep tot 50 centimeter onder maaiveld.

Artikel 11 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 12 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 13 Algemene bouwregels

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

Artikel 14 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 15 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 16 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 17 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 18 Slotregel

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

Bestemmingsplan De Ambachten

Projectnr. 239127
mei 2013, revisie 06



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 'De Ambachten' 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 'De Ambachten' 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 De Ambachten

Projectnr. 239127
mei 2013, revisie 06



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 projectafwijkingbesluit. Inmiddels is ook een ministeriële regeling vastgesteld waarbij wordt gesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van ontwikkelingen als hiervoor bedoeld, maar slechts sprake is van onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan, deze dan niet vallen onder de exploitatiewetgeving.

Met uitzondering van het - naar aanleiding van een zienswijze - opnemen van de aanduiding 'bedrijfswoning' bij de bestemming "Sport" aan Leeuwerikstraat 27 betreft het onderhavig bestemmingsplan een conserverend plan waarbinnen de bebouwing al aanwezig is. Voor de meegenomen ontwikkeling aan Leeuwerikstraat 27 is met betrokkene overeenstemming bereikt over het aangaan van een anterieure overeenkomst. De door de gemeente gemaakte kosten worden verhaald en eventuele planschade wordt bij betrokkene neergelegd.

Aangezien in het nieuwe bestemmingsplan alleen sprake is van onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan en voor de meegenomen ontwikkeling aan Leeuwerikstraat 27 een anterieure overeenkomst is aangegaan, is er geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan. In onderhavige situatie is het niet nodig om door de gemeenteraad een exploitatieplan te laten vaststellen.

Bestemmingsplan De Ambachten

Projectnr. 239127
mei 2013, revisie 06



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 precies getoetst wordt.

8.1 Inspraak ingevolge de inspraakverordening

Ingevolge de inspraakverordening is het voorontwerpbestemmingsplan 'De Ambachten' 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 'De Ambachten' voorgelegd aan de volgende instanties:

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

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "De Ambachten" heeft van 4 oktober 2012 tot en met 14 november 2012 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, de Zundertse Bode en op de websites www.zundert.nl en 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 is één zienswijze naar voren gebracht.

In de als bijlage 3 opgenomen 'Nota van zienswijzen' wordt de zienswijze 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. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor het opnemen van deze aanpassing is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld die als bijlage bij de Nota van zienswijzen is opgenomen. Naar aanleiding van deze wijziging is het plan gewijzigd vastgesteld.

Bestemmingsplan De Ambachten

Projectnr. 239127
mei 2013, revisie 06



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 De Ambachten

Projectnr. 239127
mei 2013, revisie 06



Bestemmingsplan De Ambachten

Projectnr. 239127
mei 2013, revisie 06



Bijlage 2: Inspraak- en vooroverleggerapport

Bestemmingsplan De Ambachten

Projectnr. 239127
mei 2013, revisie 06



Inspraak- en vooroverlegrapport voorontwerpbestemmingsplan 'De Ambachten'

De gemeente Zundert is bezig om haar grondgebied te voorzien van een actuele juridische planologische regeling. Het bestemmingsplan "De Ambachten" 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.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet nieuw landelijk en provinciaal beleid meegenomen worden. Met name de provinciale Verordening ruimte 2012 bevat regels die gevolgen kunnen hebben voor bestaande bedrijventerreinen.

Het plangebied van bestemmingsplan "De Ambachten" bevat de bebouwing en bedrijven op het bestaande bedrijventerrein De Ambachten. De begrenzing is afgestemd op de grenzen van het bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" en het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied".

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft, volgens de gemeentelijke inspraakverordening, gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van 24 november 2011 tot en met 4 januari 2012. Op 8 december 2011 heeft de gemeente een inloopavond gehouden, waarbij belangstellenden konden binnenlopen voor informatie en er gelegenheid was om vragen te stellen over het plan.

Daarnaast is het plan in het kader van het vooroverleg volgens artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de diverse instanties als de provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta.

De inspraakmogelijkheid heeft tot zeven schriftelijke reacties geleid, waarvan zes zijn ingediend door de aangeschreven vooroverlepartners. Alle ingediende reacties zijn binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en derhalve ontvankelijk.

Het onderhavig inspraak- en vooroverlegrapport bevat zowel de gemeentelijke reactie op de opmerkingen uit het vooroverleg (paragraaf 1.1) als een gemeentelijke reactie op de ontvangen inspraakreactie (paragraaf 1.2). Naar aanleiding van de inspraakprocedure wordt tevens een aantal ambtelijke wijzigingen in het plan doorgevoerd. Deze ambtelijke wijzigingen worden in paragraaf 1.3 toegelicht.

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

Ingekomen reacties:

1. VROM-Inspectie regio Zuid, per e-mail van 15 december 2011;
2. Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Brabantlaan 1, Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch per brief van 2 december 2011, ingekomen op 7 december 2011, 2011/19954;
3. Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520, 4801 DZ Breda per brief van 3 januari 2012, ingekomen op 4 januari 2012, 2012/277;
4. Regio West-Brabant, Postbus 503, 4870 AM Etten-Leur, per e-mail van 7 december 2011;
5. Brandweer Midden- en West-Brabant, Postbus 3208, 5003 DE Tilburg, per e-mail van 4 januari 2012;
6. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen, per e-mail van 23 november 2011;
7. Maas-Jacobs Holding BV, Postbus 40, 4880 AA Zundert, per brief van 30 december 2011, ingekomen op 2 januari 2012, 2012/40.

1.1 Vooroverlegreacties

1. VROM-Inspectie Regio Zuid

De VROM-Inspectie geeft in haar reactie aan dat het Kabinet in juni 2011 de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) heeft gepresenteerd. In paragraaf 5.4 Toezicht van de SVIR is o.a. het volgende toezichtbeleid geformuleerd: het Rijk zal de bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. De Tweede Kamer heeft in november 2011 met dit nieuwe toezichtbeleid ingestemd.

Daarnaast is op 1 januari 2012 de VROM-Inspectie samengevoegd met de Inspectie V&W tot Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De ILT heeft in het nieuwe toezichtbeleid geen adviserende en coördinerende rol met betrekking tot de advisering op voorontwerp ruimtelijke plannen.

Dit heeft tot gevolg dat de VROM-Inspectie inhoudelijk niet meer zal reageren op het plan dat conform artikel 3.1.1 Bro of artikel 5.11 Bro ter advisering is aangeboden.

Gemeentelijke reactie

De vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. 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.

3. Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap verzoekt aandacht te schenken aan de eisen en randvoorwaarden die gelden voor oppervlaktewater op basis van de Keur van het waterschap en stelt voor een tekstfragment op te nemen in de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan.

Daarnaast verzoekt het waterschap in de toelichting aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan, geeft het waterschap een positief wateradvies.

Gemeentelijke reactie

De opmerking van het waterschap worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

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

4. Regio West-Brabant

De senior regioarcheoloog geeft in de reactie aan dat in de toelichting in de archeologische paragraaf een korte alinea over de ontstaansgeschiedenis van (de omgeving van) de planlocatie ontbreekt. In de tekst wordt steeds 'waarden- en verwachtingskaart' gebruikt, terwijl het om de beleidskaart van de gemeente Zundert gaat. Op de archeologische beleidskaart in figuur 4.1 dient de plangrens nog ingetekend te worden.

Verder maakt de regioarcheoloog verschillende opmerkingen over de regels, waarbij in verschillende regels verwezen moet worden naar de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

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.

5. Brandweer Midden- en West-Brabant

De adviseur Risicobeheersing van Brandweer Midden en West-Brabant geeft aan geen opmerkingen te hebben in relatie tot Externe Veiligheid over onderhavig bestemmingsplan. De bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zijn niet beschreven, maar in eerdere adviezen aan de orde gekomen en kunnen wel gaan spelen bij de realisatie van nieuwbouw c.q. verbouw van objecten.

Gemeentelijke reactie

De vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. 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 Inspraakreactie

7. Maas-Jacobs Holding BV

Insprekers willen de milieucategorie 3.2 behouden voor het gehele perceel voor op dit moment en ook voor in de toekomst. Dit kan van toepassing zijn als insprekers andere activiteiten willen gaan uitoefenen of het perceel willen verkopen. Indien de verlaging wel plaatsvindt naar 3.1 hebben insprekers een waardedaling van het perceel.

Gemeentelijke reactie

Rondom het bedrijventerrein zijn woningen gelegen. Voor het realiseren van deze woningen zijn in het verleden vergunningen en in een aantal gevallen vrijstellingen verleend. Eventuele beroepsprocedures hebben destijds niet geleid tot vernietiging van die beschikkingen, waardoor deze onherroepelijk zijn. Dit heeft tot gevolg dat bij het opstellen van onderhavig conserverend bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met deze woningen.

Daarnaast dient bij het opstellen van bestemmingsplannen afstemming plaats te vinden tussen de wetgeving van ruimtelijke ordening en milieu. Het inwaarts zoneren is daarvoor een algemeen toegepaste methode. Hierbij is gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering 2009', die als gevolg van jurisprudentie als belangrijk instrument wordt gezien. Het gevolg van de inwaartse zonering is dat aan de randen van het bedrijventerrein een lagere milieucategorie is toegestaan dan in het midden van het bedrijventerrein. In het middengebied is in het nieuwe plan categorie 3.2 toegestaan, welke milieucategorie ook in de vigerende bestemmingsplannen is toegestaan. De zonering in combinatie met het specifiek aanduiden van bestaande bedrijven heeft ons inziens niet tot gevolg dat aanwezige bedrijven belemmerd worden in hun (toekomstige) bedrijfsvoering. Wij zijn dan ook van mening dat de inwaartse zonering juist is toegepast en geen aanpassing behoeft.

Indien insprekers van mening zijn dat het plan een waardedaling van het perceel tot gevolg heeft, kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aanvraag worden ingediend voor een tegemoetkoming in schade.

Conclusie

Naar aanleiding van de inspraakreacties wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

1.3 Ambtelijke wijzigingen

Op 8 december 2011 heeft gemeente Zundert een inloopavond gehouden over het voorontwerpbestemmingsplan "De Ambachten". Tijdens deze avond zijn vragen gesteld en opmerkingen gemaakt over het bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze bijeenkomst en naar aanleiding van voortschrijdend inzicht worden de volgende ambtelijke wijzigingen in het bestemmingsplan voorgesteld.

1. In de toelichting wordt het meest recente rijks- en provinciaal beleid verwerkt en worden enkele tekstuele omissies en spelfouten gecorrigeerd.
2. Bij het opstellen van de verbeelding heeft de archeologische beleidskaart d.d. 29 juni 2011 als ondergrond gediend voor het tekenen van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'. Volgens het archeologische beleid is binnen de categorie laag (Waarde – Archeologie 7) slechts archeologisch onderzoek nodig bij ruimtelijke projecten die groter zijn dan 50.000 m². Bij een ontwikkeling kleiner dan 50.000 m² is geen archeologisch onderzoek vereist. Omdat een ontwikkeling groter dan 50.000 m² binnen het plangebied niet mogelijk is, is na overleg met de regioarcheoloog besloten de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' niet meer op de verbeelding op te nemen. Dit heeft als resultaat dat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' verwijderd wordt van de verbeelding en uit de regels. Bij gronden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde blijft de betreffende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' behouden.

Naar aanleiding van een aanvullend advies van de regioarcheoloog ontvangen op 19 januari 2012 wordt op een aantal percelen aan de Grote Heistraat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' verwijderd.

3. In de Staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij de regels is toegevoegd, zijn abusievelijk bedrijven van milieucategorie 6 opgenomen. Deze bedrijven zijn niet mogelijk op het bedrijventerrein en worden uit de Staat van bedrijfsactiviteiten verwijderd.
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.

Bestemmingsplan De Ambachten

Projectnr. 239127
mei 2013, revisie 06



Bijlage 3: Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan De Ambachten

Projectnr. 239127
mei 2013, revisie 06



Nota van zienswijzen

Behorende bij het bestemmingsplan
"De Ambachten"

1. Inleiding

Het plangebied van bestemmingsplan "De Ambachten" bevat de bebouwing en bedrijven op het bestaande bedrijventerrein De Ambachten in Zundert. De begrenzing is afgestemd op de grenzen van de bestemmingsplannen "Woongebieden Zundert" en "Buitengebied". Bestemmingsplan "De Ambachten" is een conserverend plan. Dat wil zeggen dat ontwikkelingen niet worden meegenomen in het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan "De Ambachten" heeft van 4 oktober 2012 tot en met 14 november 2012 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, de Zundertse Bode en op de websites www.zundert.nl en 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 is één zienswijze naar voren gebracht.

In voorliggende Nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 de zienswijze besproken. Cursief is de zienswijze samengevat weergegeven, waarna de gemeentelijke reactie is geformuleerd. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvindt.

Hierbij wordt benadrukt dat de reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

Hoofdstuk 3 geeft de conclusie weer en in hoofdstuk 4 zijn de bijlagen opgenomen.

2. Zienswijzen

Tenniscentrum De Leeuwerik, Leeuwerikstraat 27, 4881 WZ Zundert

De zienswijze is ingekomen op 31 oktober 2012. De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

1. *Volgens reclamant wordt in de aankondiging van de terinzagelegging van het bestemmingsplan aangegeven dat het plan vooral conserverend van aard is en het hoofdzakelijk bestaande situaties vastlegt. Reclamant stelt dat een al meer dan tien jaar bestaande situatie over het hoofd is gezien, namelijk de bedrijfswoning aan de Leeuwerikstraat 27 a/b. Volgens reclamant heeft de gemeente in het verleden bij verschillende gelegenheden aangegeven de woonruimte in het kader van een toekomstige herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan als zodanig te bestemmen.*

Het voorstaande is zelfs een vrijwel letterlijk citaat uit de overeenkomst die op 5 juni 2001 is gesloten. Reclamant verzoekt de plankaart aan te passen aan de huidige, al lang bestaande en door beide partijen gewenste situatie.

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 al eerder geprojecteerde bestemmingen, wat ook op bedoelde locatie is gedaan. In afwijking hiervan worden ontwikkelingen wel meegenomen als daarvoor separate procedures zijn doorlopen en afgerond.

In 2001 is op basis van artikel 17 (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) een tijdelijke vrijstelling/bouwvergunning verleend voor het realiseren van een bedrijfswoning met schoonheidssalon boven het tenniscentrum 'De Leeuwerik' aan de Leeuwerikstraat 27 te Zundert.

Om te komen tot legalisering van de bedrijfswoning is in 2006 een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19, lid 1 Wet op de Ruimtelijk Ordening opgestart. Uiteindelijk is de procedure geëindigd met het besluit van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 14 november 2006 om de verklaring van geen bezwaar niet af te geven. In de ruimtelijke onderbouwing ontbrak de motivatie waarom de legalisatie van de bedrijfswoning op het bedrijventerrein acceptabel is. Daarnaast was er geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. Tegen het besluit van de provincie is destijds door geen van de partijen beroep ingesteld, waardoor het besluit onherroepelijk is geworden en de bedrijfswoning niet gelegaliseerd is.

Gelet op het bovenstaande heeft de gemeenteraad in zijn raadsvergadering van 31 januari 2013 het college de opdracht gegeven om tot een oplossing te komen om de bedrijfswoning aan Leeuwerikstraat 27 positief te bestemmen.

Na overleg met de provincie om de bedrijfswoning te legaliseren is gekozen om in het bestemmingsplan "De Ambachten" een aparte paragraaf op te nemen waarin wordt gemotiveerd dat de bedrijfswoning meegenomen kan worden in het onderhavige bestemmingsplan.

De onderbouwing is als bijlage 1 bij deze nota opgenomen. De onderbouwing leidt ertoe dat de toelichting, regels en de verbeelding van het bestemmingsplan "De Ambachten" dient te worden aangepast. De belangrijkste wijzigingen op de verbeelding zijn het opnemen van een grens-functieaanduiding met daarin opgenomen de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Daarnaast worden de maatvoeringen maximale goot- en bouwhoogte, en het maximum bebouwingspercentage opgenomen.

In de regels wordt bij de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Sport" de 'bedrijfswoning' toegevoegd. Hierdoor worden de bouwregels aangevuld met enkele regels, zoals het niet splitsen van de bedrijfswoning in meerdere woningen. De specifieke gebruiksregels worden aangepast om zodoende de bestemming "Sport" aan te kunnen vullen met de afwijkende gebruiksregels zoals deze ook zijn opgenomen in de bestemming "Wonen".

De toelichting wordt dusdanig aangepast, dat duidelijk is op welke wijze de bedrijfswoning aan Leeuwerikstraat 27 in het bestemmingsplan wordt meegenomen.

In bijlage 2 zijn de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "De Ambachten" inzichtelijk gemaakt.

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. Conclusie

De ingebrachte zienswijze is gegrond. De zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan "De Ambachten" aan te passen. De zienswijze geeft echter geen aanleiding tot het staken van de bestemmingsplanprocedure.

4. Bijlagen

Bijlage 1. Onderbouwing legaliseren bedrijfswoning Leeuwerikstraat 27

Bijlage 2. Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

BIJLAGE 1

Leeuwerikstraat 27

In de raadsvergadering van 31 januari 2013 heeft de gemeenteraad van Zundert de wens uitgesproken de bedrijfswoning gelegen boven het tenniscentrum op het adres Leeuwerikstraat 27 te legaliseren, mede gezien de historie. De bedrijfswoning wordt namelijk al meer dan 11 jaar gebruikt als bedrijfswoning en ook door vorige gemeentebesturen is meermaals de wens uitgesproken om de bedrijfswoning ook als zodanig aan te merken. Dit voornemen is ook schriftelijk bevestigd aan de eigenaar. Echter aan legalisering in 2006 heeft de provincie niet meegewerkt. Bij legalisering op dit moment verandert er feitelijk niets aan de bestaande situatie. Om de bedrijfswoning te kunnen legaliseren vereist de wet een ruimtelijke afweging op het gebied van milieu- en overige aspecten. Deze afweging treft u hieronder aan:

Milieu- en overige aspecten

Geluid

Een belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging in het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidgevoelige functies (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder door middel van zonering. Op basis van de Wgh wordt een aantal specifieke geluidsgevoelige gebouwen en terreinen beschermd, waaronder woningen. In het geval Leeuwerikstraat 27 gaat het mogelijk om verkeers- en industrielaawaai.

Voor de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen die binnen bepaalde afstanden (zones) van de verschillende geluidsbronnen liggen, schrijft de Wet geluidhinder (Wgh) voor dat een aangewezen bevoegd gezag (maatwerk)grenswaarden bepaalt. De Wgh kent bandbreedtes waarbinnen het bevoegd gezag moet blijven. Er geldt een voorkeurswaarde (lager mag niet) en een bovengrens (hoger mag niet). De grenswaarden moeten bij de aanleg, dan wel wijzigingen van een (spoor)weg of industrieterrein in acht worden genomen. Dit geldt ook bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of bij een projectbesluit wanneer de betreffende gronden in een geluidszone zijn gelegen.

Verkeer

Voor de ter plaatse ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting door verkeer, als bedoeld in artikel 82 lid Wgh¹, kan een hogere dan de in dat artikel genoemde waarde worden vastgesteld. Eerdere, indicatieve berekeningen tonen aan dat hiermee de woning daadwerkelijk gelegaliseerd kan worden. Hiervoor dient wel de procedure 'Hogere grenswaarde Wet geluidshinder' te worden doorlopen. Deze procedure is voor de vaststelling van onderhavige bestemmingsplan in gang gezet.

Industrie

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar tot 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.

¹ Artikel 82 lid 1 Wgh: Behoudens het in de [artikelen 83, 100](#) en [100a](#) bepaalde is de voor woningen binnen een zone ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel, vanwege de weg, 48 dB

In de VNG-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 categorieën ingedeeld. Het industrieterrein 'De Ambachten' kent als maximaal toegelaten categorie 3.1. Voor het bepalen van de afstand tot woningen kan het gebied in twee typen worden ingedeeld, te weten 'rustige woonwijk / rustig buitengebied' of 'gemengd (buiten)gebied'. Bij gemengde gebieden wordt de hinder één categorie teruggebracht. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de categorisering ten opzichte van de twee typen gebieden:

Milieucategorie	Richtafstand tot gemengd gebied	Richtafstand tot rustige woonwijk
1	0	10
2	10	30
3.1	30	50

Op basis van bovenstaande indeling is een inwaartse zonering toegepast voor de in het bestemmingsplan toegestane bedrijfscategorieën. Deze is te vinden op pagina 24 van de toelichting bij bestemmingsplan 'De Ambachten'. Figuur 4.2 geeft weer hoe door middel van de richtafstanden de zonering tot stand is gekomen. De uiteindelijke zonering is voor zover mogelijk perceelsgewijs toegepast, zodat een logische begrenzing ontstaat tussen de mogelijke categorieën. Uit deze figuur blijkt dat er geen milieutechnische belemmeringen, voortkomend uit industriële activiteiten, zijn voor het legaliseren van de bedrijfswoning aan de Leeuwerikstraat 27.

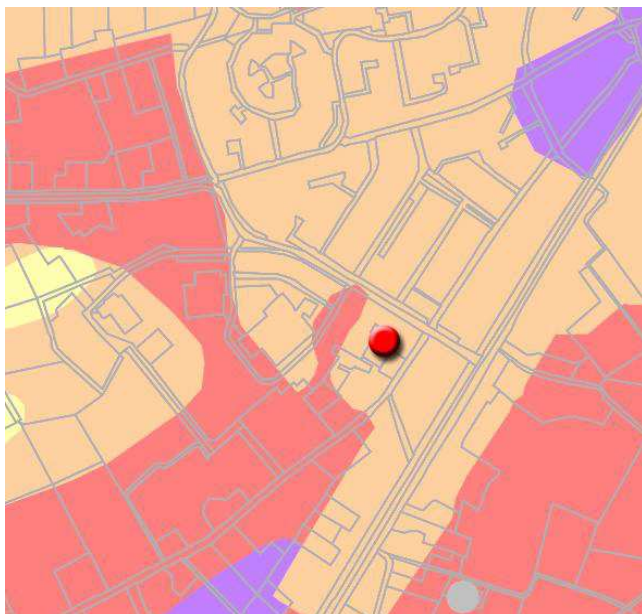
Bodem

Het uitvoeren van een bodemonderzoek is niet noodzakelijk, gezien het feit dat de grond niet wordt verstoord. De bedrijfswoning is gelegen boven het tenniscentrum en heeft niet direct contact met de bodem. Een nader onderzoek naar het aspect bodem wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Archeologie en cultuurhistorie

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Zundert heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachting (zie afbeelding 1). Dit is te verklaren doordat het plangebied zich waarschijnlijk bevindt op een dekzandrug, dit was een plaats waar graag werd gewoond in vroeger tijden.

De middelhoge archeologische waarden zijn vertaald in een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Ter bescherming van de archeologische waarden kan het bevoegd gezag, als daar aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen, slopen en aanleggen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor het verrichten van archeologisch onderzoek. Voor het bestemmingsplan geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie (middelhoge archeologische verwachting)': voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor bouwen, slopen en aanleggen met een oppervlakte groter dan 5000 m² en dieper dan 50 cm.



Afbeelding 1: Uitsnede gemeentelijke Beleidskaart.
Donkergeel is middelhoge archeologische verwachting (noord gesitueerd)

Voor de beoogde ontwikkeling vindt geen verstoring van de grondlaag plaats. Een nader onderzoek naar het aspect archeologie wordt daarom niet noodzakelijk geacht. In de directe omgeving ter hoogte van de planlocatie zijn geen cultuurhistorische objecten aanwezig die door de beoogde planontwikkeling wordt belemmerd.

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Er zijn geen risicovolle bebouwing, activiteiten danwel infrastructuur in de nabijheid van de locatie, welke een belemmering kunnen vormen voor de reeds aanwezige bedrijfswoning. Hieronder is de uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Waterhuishouding

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en zijn geen waterlopen en/of waterpartijen in de directe nabijheid aanwezig.

Riolering en infiltratie

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in vooral nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het

riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Omdat er geen nieuwe bebouwing zal worden toegevoegd, zullen er geen wijzigingen in de bestaande waterhuishouding optreden.

Watertoets

Er is geen toename van het verhard oppervlak. Een watertoets is niet noodzakelijk.

Flora en Fauna

De locatie vormt geen natuurlijke vindplaats van dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Flora- en Faunawet. Er worden geen gebouwen en/of bomen gesloopt of gekapt. Gelet op het bovenstaande ontwikkelingen op het perceel kan gesteld worden dat er geen beschermde soorten belemmerd worden. Een nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht, maar er geldt altijd een algemene zorgplicht voor beschermde en onbeschermde soorten.

Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekenende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden. Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van het jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO₂. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Er vindt in het plan planologisch een toevoeging plaats van een bovenwoning. Een project, wat NIBM bijdraagt, omvat maximaal een toevoeging van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. Gesteld kan worden dat de legalisatie van de bovenwoning een 'niet in betekenende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek van de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Parkeren/verkeer

Het parkeren wordt voorzien op eigen terrein. Er is voldoende plaats om op eigen terrein te parkeren.

Bijlage 2.1 (Aangepast artikel)

Artikel 6 Sport

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een sporthal;
 - b. tennisvelden;
 - c. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat per aanduiding maximaal 1 bedrijfswoning is toegestaan;
 - d. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
- met daaraan de ondergeschikte activiteiten:
- e. horecabedrijven in de categorie Horeca 4.

6.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

6.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage.
- d. het is niet toegestaan de bedrijfswoning te splitsen in meerdere woningen;
- e. indien de aangegeven goot- en bouwhoogte gelijk zijn dan dient het gebouw te worden afgedekt met een platte afdekking.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met uitzondering van:

- a. erfafscheidingen, waarbij de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
- b. vlaggenmasten, waarbij de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
- c. lichtmasten, waarbij de bouwhoogte maximaal 15 meter mag bedragen.

6.3 Nadere eisen

Ter uitvoering van de bestemmingsomschrijving in 6.1 is het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, met in achtneming van het bepaalde in 6.2, bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de kapvorm van gebouwen;
- c. de aanleg van parkeergelegenheid van voldoende omvang op eigen terrein; mits deze eisen blijven binnen de in het plan neergelegde begrenzingen en indien zulks noodzakelijk is in verband met:
 1. de woonsituatie in de directe omgeving;
 2. een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit;
 3. het straat- en bebouwingsbeeld;
 4. de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
 5. de milieusituatie;
 6. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden voor:

- a. seksinrichtingen;
- b. de uitoefening van handel (inclusief detailhandel);
- c. wonen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en/of afhankelijke woonruimte;
- e. de uitoefening van een horecabedrijf, met uitzondering van het gestelde in 6.1 onder e;
- f. grow-, smart- en coffeeshops.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:

- a. de totale gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, inclusief opslagruimte, niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloer oppervlak tot een maximum van 70 m²;
- b. er geen detailhandel of groothandel plaatsvindt, behoudens een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit ten dienste van de aan huis verbonden beroepsmatige- of bedrijfsmatige activiteit;
- c. de activiteit geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte optreedt;
- e. de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit uitsluitend wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het hoofdgebouw.

6.5.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.4 onder d en toestaan dat een bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- c. het bijgebouw qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de betreffende woning;
- d. de afhankelijke woonruimte gelijkvloers wordt uitgevoerd;
- e. het betreffende (deel van het) bijgebouw voldoet aan de bepalingen die voor woningen gelden zoals het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.

9.5.3 Vervallen omgevingsvergunning mantelzorg

De afwijking verleend op grond van 9.5.2 vervalt, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

9.5.4 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in 9.5.1 tot en met 9.5.3 wordt uitsluitend verleend indien:

- a. het doel en de uitgangspunten van het plan niet onevenredig worden aangetast;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

