

Nota van zienswijzen

Behorende bij het bestemmingsplan
" Prinsenstraat Fase 3 (Tuinderij)"

1. Inleiding

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 80 woningen mogelijk op de planlocatie aan de Prinsenstraat Fase 3 (Tuinderij) in Zundert. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen, waardoor het geldende bestemmingsplan ter plaatse wordt herzien.

Het ontwerpbestemmingsplan Prinsenstraat Fase 3 (Tuinderij) heeft van 12 mei 2022 tot en met 22 juni 2022 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in het digitaal gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl), in de Zundertse Bode en op de websites www.zundert.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens heeft er op 14 juni 2022 een inloopavond voor de omgeving plaatsgevonden. Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Er zijn in totaal 5 zienswijzen ingediend.

In de voorliggende Nota van zienswijzen worden in hoofdstuk 2 de zienswijzen besproken. *Cursief* is de zienswijze samengevat weergegeven, waarna de gemeentelijke reactie is geformuleerd. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvindt. Hierbij wordt benadrukt dat de reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

2. Zienswijzen

Indiener 1

Indiener 1 heeft een zienswijze ingediend per brief op 15 juni 2022. De zienswijze is hiermee ontvankelijk.

Reactie 1.1

Indiener vreest dat de gestapelde bouw van 14 meter hoog een inbreuk op de privacy zal zijn vanwege zicht op de tuin en het huis. Zij vreest voor waardevermindering en vermindering van het woongenot. Indiener verzoekt de locatie van het appartementencomplex en de locatie van het parkeren ter plaatse om te draaien en indiener vraagt om een extra bepaling om te voorkomen dat op de gewenste parkeerplaatsen alsnog appartementen worden gerealiseerd.

Beantwoording 1.1

Stedenbouwkundig gezien is het appartementengebouw op voldoende afstand gesitueerd van de genoemde woning en is er in eerste aanleg geen aanleiding tot draaien appartementengebouw. Het bestemmingsplan biedt echter wel de mogelijkheid. Bij de definitieve uitwerking zal nader worden gezien of draaien dan wel omdraaien passend is binnen het totale plan. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat het initiatief milieu-planologisch niet leidt tot onacceptabele gevolgen voor de omgeving. Voor het verlies van waarde voorziet de Wet ruimtelijke ordening in de mogelijkheid tot planschade.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.2

De bestemming van het gele vlak onder de geplande appartementen is voor de indiener niet duidelijk. Indiener vraagt om verduidelijking.

Beantwoording 1.2

Het gele vlak betreft de bestemming 'Woongebied'. De bedoeling van deze bestemming is in de toelichting van het bestemmingsplan als volgt omschreven:

Een groot deel van het plan heeft de bestemming 'Woongebied'. Dit betreft een globale bestemming aangezien de exacte ontwikkelingsvoornemens nog onvoldoende concreet zijn en er vanuit die optiek is gezocht naar flexibiliteit. De gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven, wegen en straten, langzaamverkeerroutes en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Het aantal woningen is vastgelegd op de verbeelding (in totaal maximaal 80 stuks) en er zijn regels gesteld aan de goot- en bouwhoogtes en situering van de woningen. Voor gestapelde woningen is een gebied aangewezen met de aanduiding 'gestapeld'. Uitsluitend binnen deze aanduiding mogen gestapelde woningen worden gebouwd.

De verbeelding vormt in combinatie met de regels van het bestemmingsplan het juridische kader van het bestemmingsplan. Hiermee wordt duidelijk wat er op qua gebruik en bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Woongebied' is toegestaan.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Indiener 2

Indiener 2 heeft een zienswijze ingediend per brief op 19 juni 2022. De zienswijze is hiermee ontvankelijk.

Reactie 2.1

Indiener geeft aan dat onder punt 4.2.4 Milieuzonering, onderdeel Bedrijvigheid rondom het Plangebied, alleen het JeeKaaCee is vermeld. Zijn garage-annex autoverhuur/taxibedrijf wordt niet genoemd. Indiener kan niet anders dan concluderen dat mijn bedrijf opzettelijk niet vermeld is onder punt 4.2.4 Milieuzonering, onderdeel Bedrijvigheid rondom het Plangebied, van het Ontwerp-Bestemmingsplan Prinsenstraat fase 3. In het ontwerp-bestemmingsplan dient derhalve alsnog rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van het bedrijf en de mogelijke gevolgen daarvan voor de woningbouw achter zijn bedrijf

Een onderdeel van het bedrijf betreft De Verhuur van Transportmiddelen. SBI code 7739. Voor de regels over Milieuzonering valt de verhuur van transportmiddelen (excl. Personenauto's) onder categorie 3.1. Dat betekent dat de afstand tussen de perceelgrens van zijn bedrijf en de dichtstbijzijnde gevel van de te bouwen woningen minstens 50 meter moet bedragen.

Indiener verzoekt om de gevraagde vermelding op te nemen en het plan aan te passen aan de aldus geldende regels en afstand.

Beantwoording 2.1

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is uitgegaan van de huidige planologische situatie. In deze situatie is sprake van een woonbestemming voor onderhavig perceel. Dat indiener ook een bedrijf voert betreffende de verhuur van transportmiddelen valt buiten reikwijdte van het ontwerpbestemmingsplan.

Door de inpassing van de waterberging (zie ook de beantwoording van reactie 2.2), nodig voor de afvoer en retentie van hemelwater vanuit de Veldstraat, is in combinatie met de bijbehorende groenstrook voldoende afstand gehouden en daarmee rekening gehouden met de situatie van indiener.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Reactie 2.2

Indiener is het niet eens met de locatie van de retentievijver die achter zijn woning is ingetekend. Indiener vreest stankoverlast en overlast van ongedierte (ratten en muggen). Daarnaast vraagt indiener naar de verantwoordelijke voor onderhoud en op welke wijze onderhoud is geborgd. Tenslotte doet indiener een voorstel voor een andere locatie.

Beantwoording 2.2

Het afvoeren van water vanuit de Veldstraat richting de kleine beek is voor de gemeente Zundert een kritische afvoer. Op dit moment is er sprake van een retentievijver in het oosten van het plangebied. Deze wordt vervangen door een retentievijver zoals is ingetekend. Deze retentievijver is nodig om te voorkomen dat het afvoeren van water vanuit de Veldstraat voor problemen zorgt in het gehele gebied, ook buiten de grenzen van het voorliggende bestemmingsplan. Een andere locatie van de retentievijver maakt de waterafvoer vanuit de Veldstraat onmogelijk en stelt de gemeente voor grote problemen bij de steeds intensiever wordende regenbuien als gevolg van de klimaatverandering.

Bouwen op de locatie van de huidige waterberging dwingt het plan te voorzien in een alternatief dat minimaal aan dezelfde eisen voldoet, maar bij voorkeur de opvang en afvoer van water vanuit de Veldstraat en omliggende straten verbeterd. Om die reden is in een waterberging voorzien aan de zuidoostkant van het plan, en is het te realiseren woningbouwprogramma gewijzigd.

Binnen het plan is de ingetekende locatie van de waterberging de enige acceptabele oplossing die ook voldoet aan de eisen die door de gemeente Zundert worden gesteld, namelijk minimaal dezelfde capaciteit als de oorspronkelijke berging en waar mogelijk beter.

De retentievijver is ontworpen volgens de daarvoor geldende normen en meermaals beoordeeld op capaciteit, kwaliteit, stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. De gemeente verwacht geen overlast van ongedierte of stank. Dat is nu ook niet het geval namelijk.

Tot slot is de gemeente Zundert eigenaar van de waterberging en zal zij deze ook onderhouden volgens de daarvoor geldende normen.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan

Reactie 2.3

Indiener stelt voor om de geplande dubbele rij woningen die parallel lopen met de Veldstraat haaks (met de zijgevels) op de naastliggende percelen wordt gebouwd ivm privacy voor zowel de betreffende bewoners in de Veldstraat (nrs 12-14-16) alsook de toekomstige bewoners van die dubbele rij woningen.

Beantwoording 2.3

De inrichting van het plangebied is stedenbouwkundig beoordeeld en biedt niet de mogelijkheid de betreffende woningen haaks op de geplande indeling te bouwen zonder kwaliteitsverlies, verlies van functies en of vermindering van het aantal woningen. Het stedenbouwkundig plan is opgesteld om het beoogde programma (met bijbehorende voorzieningen) op een verantwoorde wijze in te richten. Er zijn meerdere randvoorwaarden waar een stedenbouwkundig plan rekening mee moet houden, doordat elke functie (parkeren, groen, inpassing, retentie, woningen en tuinen etc.) een bepaald ruimtebeslag heeft.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan

Reactie 2.4

Indiener stelt voor om de beoogde sociale woningen elders in het plan te lokaliseren om voor zichzelf en zijn burens mogelijke overlast te voorkomen.

Beantwoording 2.4

Het plan is beoordeeld op stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. Binnen het plangebied is de gemeentelijke wens om ten minste 30% sociale woningen te realiseren om de woningen toegankelijk te houden voor de starters, spoedzoekers of andere mogelijke bewoners die zijn aangewezen op de sociale huur- of koopsector. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan wordt rekening gehouden met de ruimtelijke uitstraling van deze woningtypes binnen het totale plangebied, en zijn om die reden ook over het gehele plangebied verspreid. Mogelijke overlast die misschien in de toekomst tussen burens zou kunnen plaatsvinden is geen ruimtelijke planologische afweging en is geen aspect waar rekening mee gehouden moet en niet kan worden.

Wel wordt rekening gehouden met mogelijke veiligheidsaspecten (waaronder bijvoorbeeld een te grote verdichting van het aantal woningen, onderdelen in het plan die mogelijk kunnen leiden tot situaties die het gevoel van veiligheid negatief kunnen beïnvloeden) die ruimtelijk opzet met zich mee zou kunnen brengen. In het onderhavige plan is hier echter geen sprake van.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan

Reactie 2.5

Indiener is tegen de plaatsing van een appartementencomplex met een hoogte van vier bouwlagen. Tevens overschrijdt de hoogte van het appartementencomplex de maximale hoogte van de in het plan genoemde 11 meter bouwhoogte. Tenslotte voert indiener aan dat een appartementencomplex op die locatie het aangezicht ontsierd in de landschappelijke omgeving.

Beantwoording 2.5

Het plan is meerdere malen beoordeeld op stedenbouwkundige kwaliteit en landschappelijke inpassing. Voor het appartementencomplex zijn specifieke regels opgenomen wat betreft bouwhoogte. Omdat de locatie van het appartementencomplex specifiek is aangeduid op de planverbeelding geldt hier een toegestane bouwhoogte van 14 meter. De afstand van de woning van indiener tot het appartementencomplex is een ruimtelijk aanvaardbare afstand tussen woonbebouwing in een woonwijk dan wel binnenstedelijk gebied.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan

Reactie 2.6

De geplande woningbouw (i.c.m. de reeds gaande bouwactiviteiten en het verkeer op de rondweg) zal veel uitstoot van stikstof tot gevolg hebben. Is er onderzoek gedaan naar de mate van stikstofuitstoot (is die uitstoot binnen de normen) en naar de schade voor het beschermd beekdal dat vlakbij het plangebied ligt?

Beantwoording 2.6

In paragraaf 4.2.3 van de toelichting is de milieu-planologische haalbaarheid van het voorliggend plan voor het onderdeel ecologie onderbouwd. De effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is via een onderzoek inzichtelijk gemaakt. Dit onderzoek is in bijlage 19 van de toelichting bijgevoegd. Hieruit blijkt dat het plan niet leidt tot een vergroting van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000 gebieden. Vanwege een nieuwe versie van het rekenmodel Aeries Calculator is de berekening opnieuw uitgevoerd. Ook op basis van deze berekening blijkt dat het plan niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000 gebieden.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan

Indiener 3

Indiener 3 heeft zowel zelfstandig als bij monde van Achmea Rechtsbijstand en per brief zienswijzen ingediend op 17 juni 2022. De ingediende zienswijze is ontvankelijk.

Reactie 3.1

Indiener geeft aan dat de achtertuin grenst aan het plangebied. Op dit moment heeft indiener een vrij uitzicht dit uitzicht zal verdwijnen in geval van realisatie van het bestemmingsplan.

Beantwoording 3.1

Het plan voorziet in de realisatie van 80 woningen waarvan bijna 40% in de bereikbare categorie (zorgwoningen, seniorenwoningen, sociale woningen onder de NHG-grens). Het plan voorziet daarmee in de grote woningbehoefte die de gemeente Zundert heeft. Deze fase van de Tuinderij is een logische afronding van het dorp aan de zijde van de rondweg. Wij begrijpen dat het vrije uitzicht verdwijnt, en dat dat voor indiener vervelend is. Echter in de afweging van belangen weegt het belang om woningen te realiseren zwaarder dan het belang van indiener (en andere bewoners) op het behoud van vrij uitzicht. Helaas bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht.

Reactie 3.2

Achter het perceel van indiener is een waterberging gepland. Indiener is van mening dat de waterpartij goed moet worden ingericht en dat de waterberging op een goede manier in stand moet worden gehouden ter voorkoming van overlast van ongedierte en mogelijke afkalving met nadelige gevolgen voor het perceel van indiener.

Beantwoording 3.2

Het afvoeren van water vanuit de Veldstraat richting de kleine beek is voor de gemeente Zundert een kritische afvoer. Op dit moment is er sprake van een retentievijver in het oosten van het plangebied. Deze wordt vervangen door een retentievijver zoals is ingetekend. Deze retentievijver is nodig om te voorkomen dat het afvoeren van water vanuit de Veldstraat voor problemen zorgt in het gehele gebied, ook buiten de grenzen van het voorliggende bestemmingsplan. Een andere locatie van de retentievijver maakt de waterafvoer vanuit de Veldstraat onmogelijk en stelt de gemeente voor grote problemen bij de steeds intensiever wordende regenbuien als gevolg van de klimaatverandering.

De retentievijver is ontworpen volgens de daarvoor geldende normen en meermaals beoordeeld op capaciteit, kwaliteit, stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. De gemeente verwacht geen overlast van ongedierte of afkalving.

Tot slot is de gemeente Zundert eigenaar van de waterberging en zal zij deze ook onderhouden volgens de daarvoor geldende normen.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan

Reactie 3.3

Indiener geeft aan dat er achter zijn woning sociale huurwoningen worden gerealiseerd en vraagt zich af waarom er geen mix van woningen wordt gerealiseerd. Daarnaast vraagt indiener zich af waarom de woningen parallel aan de Veldstraat en uitkijkend op de waterberging worden gesitueerd en niet een kwartslag worden gedraaid. Dit zou de impact voor indiener verminderen.

Beantwoording 3.3

In het gehele plan is sprake van een behoorlijke mix van woningen. Te weten:

- Rijwoningen koop
- Twee-onder-één-kap woningen koop
- Seniorenwoningen koop
- Vrijstaande woningen
- Sociale huurwoningen (rij)
- Sociale senioren huurwoningen
- Sociale huurappartementen

Gezien de schaarste op het gebied van bereikbare woningen is de gemeente Zundert blij een mix van woningen te kunnen realiseren waarbij bijna 40 procent in het bereikbare segment wordt gebouwd. Daarnaast is het plan op diverse onderdelen beoordeeld, waaronder de stedenbouwkundige kwaliteit en de landschappelijke inpassing. Dat heeft onderhavig plan opgeleverd, waarbij de geplande woningen voldoende afstand hebben tot de bestaande bebouwing om aantasting van het woongenot te voorkomen.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan

Reactie 3.4

De inkijk maakt een enorme inbreuk op de privacy van indiener en de gezinsleden. Aanpassing van het plan is nodig om de privacy te beschermen. Hierbij valt voor cliënt te denken aan een goede erfafscheiding/schutting. Nu heeft hij geen directe achterburen en is de achterzijde van de tuin omheind met een haag. Dit is straks, met inkijk door meerdere huizen, niet meer voldoende. Om inkijk te voorkomen is een afschermdende schutting/ erfafscheiding nodig. Wij vragen u met een voorwaardelijke verplichting in de planregels vast te leggen dat een deugdelijke erfafscheiding noodzakelijk is en in stand blijft.

Daarnaast is indiener van mening dat zijn uitzicht verminderd door de rij woningen aan de achterzijde. Een deugdelijke erfafscheiding zou ook hier een mogelijke oplossing zijn.

Beantwoording 3.4

Het plan voorziet in de realisatie van 80 woningen waarvan bijna 40% in de bereikbare categorie (zorgwoningen, seniorenwoningen, sociale woningen onder de NHG-grens). Het plan voorziet daarmee in de grote woningbehoefte die de gemeente Zundert heeft. Deze fase van de Tuinderij is een logische afronding van het dorp aan de zijde van de rondweg. Wij begrijpen dat het vrije uitzicht verdwijnt, en dat dat voor indiener vervelend is. Echter in de afweging van belangen weegt het belang om woningen te realiseren zwaarder dan het belang van indiener (en andere bewoners) op het behoud van vrij uitzicht. Helaas bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht.

Bij de invulling van het plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande omliggende bebouwing. De afstand tussen de nieuwe woningen en het perceel van reclamant bedraagt ongeveer 20 meter. Dit is een aanvaardbare afstand in een woonwijk. Op basis van dit bestemmingsplan mag een erfafscheiding gebouwd worden. De wijze waarop de erfafscheiding wordt uitgevoerd is in beginsel de keuze van reclamant.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan

Reactie 3.4

Een exacte intekening van de woningen is in het bestemmingsplan nog niet gegeven. Indiener heeft zoals eerder aangegeven al wel een tekening gezien van de beoogde inrichting. Hieruit blijkt dat de bouwhoogte van de woningen 11,5 meter mag zijn. Met een normaliter toegestane binnenplanse ontheffingsmogelijkheid van 10 % komt hier al zeker tenminste een meter bovenop. Dit is naar de visie van indiener veel te hoog. Waarom moet de bouwhoogte zo hoog toegestaan worden. Dit belemmert dan nog meer zijn vrije uitzicht. Hij is van mening dat de bouwhoogte ook zeker lager kan. Dit geldt zeker voor de woningen die direct achter al bestaande woningen, waaronder die van hem, gerealiseerd worden

Beantwoording 3.4

Stedenbouwkundig gezien is dit beoordeeld. Ook de woningen direct naast de woning van de indiener kennen vergelijkbare goot- en bouwhoogte. Ook is de afstand tot de achtergevel van de woning van de indiener dusdanig ver dat dit geen reden geeft tot lagere bouw- en goothoogte.

De bouwhoogte van 11 meter is een hoogte die passend is binnen het totale stedenbouwkundige beeld. Daarnaast kent dit plan geen binnenplanse 10% regeling. Dus 11 meter is ook 11 meter.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan

Indiener 4

Indiener heeft per mail en per post op 31 mei 2022 zijn zienswijze ingediend. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

Reactie 4.1

Hierbij dien ik bezwaar in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Prinsenstraat fase 3' (Tuinderij fase 3) Zundert en wel specifiek tegen het gedeelte met sectienummer P7982, zijnde het perceel direct grenzend aan mijn perceel aan de Veldstraat 26, wat in particulier bezit blijft van de naaste burenen. Dit in verband met de mogelijk te realiseren woningbouw in de nabije toekomst waarbij er dan privacy verlies is gezien de hoeveelheid raampartijen op de bovenverdiepingen van de woning(en).

Beantwoording 4.1

Het perceel P7982 maakt geen deel uit van het ontwerpbestemmingsplan "Prinsenstraat Fase 3 (Tuinderij)". Het is uitsluitend mogelijk zienswijzen in te dienen tegen het voorliggende bestemmingsplan.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan

Indiener 5

Indiener heeft zijn zienswijze kenbaar gemaakt via brief op 21 juni 2022. De zienswijze is ontvankelijk

Reactie 5.1

Indiener geeft aan dat er een weg tegen zijn perceel komt. Indiener verwacht geluidsoverlast. Daarnaast wordt een voormalige groenstrook omgevormd tot bouwvlak zonder bouwbeperkingen.

Beantwoording 5.1

De woningen in het plan sluiten aan op de hoofdroute door het totale ontwikkelgebied. Perceel van indiener grenst niet aan deze hoofdroute. Er is derhalve geen overlast te verwachten van de weg zoals is aangegeven in het bestemmingsplan.

Bijna het gehele gebied heeft dezelfde bestemming gekregen om zo de flexibiliteit in het plangebied te houden. De huidige groenstrook waar reclamant naar refereert wordt inderdaad bestemd tot woongebied. Echter is het niet zo dat hier geen bouwbeperkingen gelden. In de planregels woongebied staan de maximaal mogelijke bouwmogelijkheden weergegeven. Wat betreft de regels voor bebouwing zijn deze opgenomen in de regels die als aparte onderdeel van het bestemmingsplan geldt.

Een geel ingetekend vlak in de verbeelding betekent 'Woongebied'.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan

Reactie 5.2

Indiener spreekt over woningen die "hier" gebouwd gaan worden. Aangenomen wordt dat hiermee de groenstrook wordt bedoeld die ook bij reactie 5.1 is genoemd.

Beantwoording 5.2

Bijna het gehele gebied heeft dezelfde bestemming gekregen om zo de flexibiliteit in het plangebied te houden. De huidige groenstrook waar reclamant naar refereert wordt inderdaad bestemd tot woongebied. Echter is het niet zo dat hier geen bouwbeperkingen gelden. In de planregels woongebied staan Bijna het gehele gebied heeft dezelfde bestemming gekregen om zo de flexibiliteit in het plangebied te houden. De huidige groenstrook waar reclamant naar refereert wordt inderdaad bestemd tot woongebied. Echter is het niet zo dat hier geen bouwbeperkingen gelden. In de planregels woongebied staan de maximaal mogelijke bouwmogelijkheden weergegeven. Wat betreft de regels voor bebouwing zijn deze opgenomen in de regels die als aparte onderdeel van het bestemmingsplan geldt.

Een geel ingetekend vlak in de verbeelding betekent 'Woongebied'.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan

Reactie 5.3

Er is één groot bouwvlak ingetekend in wat nu nog de tuin van de buren is. Daarnaast mogen er vier woningen gebouwd worden. De bouwplannen zijn nu nog onbekend.

Beantwoording 5.3

Een geel ingetekend vlak in de verbeelding betekent 'Woongebied'. In dit specifieke geval zijn vier vrijstaande woningen mogelijk binnen het totale bouwvlak.

Bij de regels in het artikel Woongebied is aangegeven wat de regels zijn voor de bouw mogelijkheden. Op het moment van schrijven zijn inderdaad nog geen bouwplannen bekend. Dit zijn vrije bouw kavels. De individuele eigenaren kunnen straks hun eigen woning ontwerpen. Voor hun ontwerp zullen ze nog wel een omgevingsvergunning moeten aanvragen. Die aanvraag wordt altijd gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan

Reactie 5.4

Indiener geeft aan dat hij graag dezelfde bouwbeperkingen ziet voor de woningen die op percelen worden gebouwd die aan zijn perceel grenzen. Ook geeft hij aan dat de afstand van de bestaande woningen in de Veldstraat naar de nieuwe woningen groter worden, maar dat dat voor zijn woning niet geldt.

Beantwoording 5.4

In artikel 4 "Woongebied" van de bijlage regels zijn de regels opgenomen die gelden voor het daadwerkelijk bouwen van de woningen.

Een vergunningsaanvraag voor een omgevingsvergunning wordt getoetst aan het bestemmingsplan. Daarnaast kan een beeldkwaliteitsplan nog een rol spelen bij de welstandstoets, dit gaat dan echter over de uiterlijke kenmerken, niet over de bouw mogelijkheden.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan

Reactie 5.5

Zou er daarnaast niet een meer geleidelijke overgang moeten zijn van de woningen in de Veldstraat naar de nieuw te bouwen woningen? Het ontwerpbestemmingsplan zou op diverse punten aangepast moeten worden. Dan denken wij aan het handhaven van de groenstrook (geen uitbreiding bouwvlak uit fase 2), het ongewijzigd laten van de tuingrond bij de buren (geen bouwgrond), het weglaten van de weg, een beperking van het bouwoppervlak en de bouwhoogte van alle woningen aangrenzend aan de Veldstraat en ook aan het aantal woningen. Ter vergelijking, onze woning heeft aan de achterkant een nokhoogte van 6,5 meter. Dit staat in geen verhouding tot de bouwhoogte van de woningen die aangrenzend gebouwd zouden mogen worden.

Beantwoording 5.5.

In het gehele plan is sprake van een behoorlijke mix van woningen. Te weten:

- Rijwoningen koop
- Twee-onder-één-kap woningen koop
- Seniorenwoningen koop

- Vrijstaande woningen
- Sociale huurwoningen (rij)
- Sociale senioren huurwoningen
- Sociale huurappartementen

Gezien de schaarste op het gebied van bereikbare woningen is de gemeente Zundert blij een mix van woningen te kunnen realiseren waarbij bijna 40 procent in het bereikbare segment wordt gebouwd. Daarnaast is het plan op diverse onderdelen beoordeeld, waaronder de stedenbouwkundige kwaliteit en de landschappelijke inpassing. Dat heeft onderhavig plan opgeleverd, waarbij de geplande woningen voldoende afstand hebben tot de bestaande bebouwing om aantasting van het woongenot te voorkomen.

Het plan is beoordeeld op stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. Binnen het plangebied is de gemeentelijke wens om ten minste 30% sociale woningen te realiseren om de woningen toegankelijk te houden voor de starters, spoedzoekers of andere mogelijke bewoners die zijn aangewezen op de sociale huur- of koopsector. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan wordt rekening gehouden met de ruimtelijke uitstraling van deze woningtypes binnen het totale plangebied, en zijn om die reden ook over het gehele plangebied verspreid. Mogelijke overlast die misschien in de toekomst tussen burens zou kunnen plaatsvinden is geen ruimtelijke planologische afweging en is geen aspect waar rekening mee gehouden moet en niet kan worden.

Wel wordt rekening gehouden met mogelijke veiligheidsaspecten (waaronder bijvoorbeeld een te grote verdichting van het aantal woningen, onderdelen in het plan die mogelijk kunnen leiden tot situaties die het gevoel van veiligheid negatief kunnen beïnvloeden) die ruimtelijk opzet met zich mee zou kunnen brengen. In het onderhavige plan is hier echter geen sprake van.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan