

Inspraak- en vooroverlegrapport voorontwerpbestemmingsplan 'Corsobouwplaats Prinsenstraat'

Gemeente Zundert

Inspraak- en vooroverlegrapport

1. Inleiding

Het bestemmingsplan heeft als doel de voorgenomen ontwikkeling te voorzien van een planologisch kader.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft, volgens de gemeentelijke inspraakverordening, gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van 14 januari 2016 tot en met 24 februari 2016. De direct omwonenden zijn tevens per brief geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld een afspraak te maken met de projectleider voor een nadere toelichting. Daarnaast is het plan in het kader van het vooroverleg volgens artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de diverse instanties, namelijk de provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en de Brandweer Midden- en West-Brabant.

Tijdens de inspraakperiode zijn vijf inspraakreacties en drie vooroverlegreacties ingediend. Bij één inspraakreactie is een handtekeningenlijst toegevoegd met 23 handtekeningen. In onderhavig inspraak- en vooroverlegrapport zijn de inspraakreacties (paragraaf 2.1) en overlegreacties (paragraaf 2.2) samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. De reacties zijn wel in hun totaliteit beschouwd. Daarbij is aangegeven of de opmerkingen leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de inspraakprocedure is tevens een aantal ambtelijke wijzigingen in het plan doorgevoerd. Deze ambtelijke wijzigingen zijn in hoofdstuk 3 toegelicht.

2. Beantwoording inspraak- en overlegreacties

2.1 Inspraakreacties

Inspraakreactie 1 (23 februari 2016, M. Honebeek, Egelantier 10, 4881 HG, Zundert)

Reactie 1.1:

Het is volgens inspreker een slecht plan om midden in een mooi natuurgebied, aangelegd met steun/geld van de Europese Gemeenschap, in de zomer twee enorme corsotenten te plaatsen. Dit gaat vergezeld met lelijke bebouwing, containers en dergelijke. Dit heeft twee nadelige gevolgen. Als eerst ontstaat een flinke geluidsdruk op het gebied rondom de woonstraat Egelantier, ook buurtschap De Berk bouwt straks dichterbij. Voor geluidsoverlast bestaat geen enkele beschermende verordening, omwonenden moeten er maar mee leven.

Op de tweede plaats zal de natuurwaarde van dit gebied achteruit gaan.

Beantwoording 1.1:

Met de aanleg van de Randweg is het binnengebied Veldstraat ontstaan. Dit gebied is in de Verordening Ruimte al enige jaren aangemerkt als zoekgebied verstedelijking. In de Structuurvisie Kern Zundert is dit totale gebied aangeduid als ontwikkelgebied Wonen. Het binnengebied Veldstraat is de grootste ontwikkellocatie van de gemeente Zundert en draagt significant bij aan de realisatie van het gewenste volkshuisvestelijke programma van de gemeente Zundert. Hierover zijn regionale woningbouwafspraken gemaakt. Het totale ontwikkelgebied zal gefaseerd worden ontwikkeld tot stedelijk gebied. De randweg vormt richting het zuiden een logische 'harde begrenzing' naar het (toekomstig) stedelijk gebied en aan de noordzijde van de randweg borgt de gerealiseerde

ecologische verbindingzone een natuurlijke overgang naar het achterliggende landelijke gebied. De corsobouwplaatsen zijn in het bestemmingsplan geprojecteerd aan de zuidzijde van de randweg, hetgeen betekent dat het plangebied niet in natuurgebied is gesitueerd maar op korte afstand van de ecologische verbindingzone en het landelijke gebied doch begrensd door de randweg. Daarnaast zal de corsobouwplaats landschappelijk worden ingepast aan de zuidzijde door integratie in de landschappelijke inpassing van het totale binnengebied Veldstraat, de zogenaamde compensatiezone. Van ligging in een natuurgebied is mede door de komst van de randweg en de (toekomstige) ontwikkeling van het totale binnengebied Veldstraat geen sprake meer. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast.

Tussen gemeente (als grondeigenaar) en buurtschappen wordt een overeenkomst gesloten over het gebruik van de locatie. In deze overeenkomst wordt onder andere opgenomen, dat de bouwplaatsen conform geldende wet- en regelgeving gebruikt moeten worden en op een ordelijke wijze die zo min mogelijk overlast veroorzaakt. Inachtneming van geldende wet- en regelgeving voorkomt de door reclamant geschetste situatie met lelijke bebouwing en containers, hiervoor zal geen vergunning worden afgegeven. Buitenopslag is niet toegestaan. Wel is het zo dat om financiële redenen de buurtschappen, vijf jaar de tijd krijgen om aan alle regelgeving te voldoen.

Voor wat betreft buurtschap De Berk; deze is reeds planologisch geregeld en wordt in dit bestemmingsplan verder buiten beschouwing gelaten.

De mate waarin geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder (Bgh). Geluidsgevoelige bestemmingen, waaronder woningen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De bescherming gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen.

Voor de corsobouwplaatsen is onderzocht en beschreven in het bestemmingsplan bij welke afstand ten opzichte van de woonbebouwing er nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Geconcludeerd kan worden dat met een afstand van ten minste 75 meter tussen de tenten en de omliggende bebouwing, een goed woon- en leefklimaat geborgd is. Deze minimale afstand is gehanteerd in het bestemmingsplan.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.1:

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.2:

Waarom kan de bouwplaats van buurtschap Veldstraat niet gevestigd blijven aan de Prinsenstraat 50? Deze is reeds in eigendom van de gemeente, dus aan die voorwaarde is voldaan. Wegen belangen van omwonenden minder zwaar, dan de belangen van lokale projectontwikkelaars?

Beantwoording 1.2:

De corsobouwplaats van het buurtschap Veldstraat is momenteel gelegen nabij Prinsenstraat 50 en ligt binnen het plangebied van de eerste fase woningbouw Prinsenstraat. Het gebied tussen de Randweg en de Veldstraat is al enige tijd in beeld als ontwikkelgebied voor wonen en ook als zodanig opgenomen in de Structuurvisie Kern Zundert. Met de realisatie van de randweg kan dit gebied nu verder worden ingevuld en afgerond.

Het ontwikkelen van het binnengebied tussen de Randweg en de Veldstraat dient een algemeen belang in volkshuisvestelijke zin. Een corsobouwplaats heeft een behoorlijke invloed op de gebruiksmogelijkheden in de directe nabijheid. Binnenstedelijk heeft een corso bouwteent van 20 x 30 meter een geluidscontour van 50 meter (als uitgangspunt). Dit levert een gebied van ongeveer 13.000 m² op inclusief de bouwplaats zelf waarbinnen geen geluidsgevoelige objecten wenselijk zijn. Het zal duidelijk zijn dat de impact van een tweetal bouwplaatsen midden in (toekomstig) bestaand stedelijk woongebied grote ruimtelijke consequenties heeft en voor het binnengebied Veldstraat een enorme beperking legt op de ontwikkelmogelijkheden tot een volwaardig woongebied. Het risico op uitblijven van de geplande ontwikkeling conform de Structuurvisie kern Zundert en daarmee uitblijven van het gewenste volkshuisvestelijke programma is voor de gemeente Zundert volkshuisvestelijk niet acceptabel. Om een duurzame invulling van het binnengebied te verkrijgen en de mogelijkheden voor woningbouw te optimaliseren is het wenselijk de corsobouwplaatsen aan de rand van het binnengebied Veldstraat in te passen.

Hierbij dienen de belangen van de buurtschappen en daarmee van het Bloemencorso Zundert ook meegenomen te worden.

Ter aanvulling kan nog opgemerkt worden dat de betreffende gronden destijds ten behoeve van woningbouw zijn aangekocht. Bij de verhuizen van Buurtschap Veldstraat naar deze plaats is vanaf het begin duidelijk geweest dat er sprake was van een tijdelijke situatie.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de locatiekeuze verder toegelicht.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.2:

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.3:

Inspreker stelt dat het woongenot flink wordt aangetast, juist in de periode dat bewoners buiten hun vrije tijd doorbrengen. Dit door de vestiging van bij elkaar drie corsotenten, terwijl vrijwilligers in de tenten op geen enkele manier rekening hoeven te houden met de belangen van omwonenden. Het geluid van slijptollen, harde muziek, gehamer op steigerpijpen draagt ver in de omgeving, aangezien niet wordt gebouwd in een afgesloten loods.

Beantwoording 1.3:

De derde corsobouwplaats waar over gesproken wordt, betreft de bouwplaats van buurtschap De Berk. Deze is reeds planologisch geregeld en wordt in dit bestemmingsplan verder buiten beschouwing gelaten. Voor beantwoording geluid verwijzen naar beantwoording 1.1

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.3:

Het ontwerpbestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.4:

Inspreker is van mening dat de bewoners de aantasting van het mooie, nieuw ontstane natuurgebied maar moeten accepteren, terwijl op dit gebied een bestemming rust Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel. Is het wettelijk toegestaan om tegen bestaande bestemming van het gebied te handelen?

Beantwoording 1.4:

Wettelijk is de gemeenteraad bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen. Daarbij kan een bestemming ook gewijzigd worden om nieuwe ontwikkelingen toe te staan. Het plangebied valt buiten het door reclamant genoemde natuurgebied. Op het plangebied rust wel de bestemming Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel, hetgeen voortkomt uit de Verordening ruimte 2014 van de provincie. Met de aanleg van de randweg is deze waarde echter te komen vervallen voor het plangebied. Een verzoek tot herbegrenzing van de Verordening ruimte 2014 is na afstemming met de provincie niet noodzakelijk, aangezien binnen de aanduiding alleen een groene inpassing plaatsvindt wat de Groenblauwe mantel eerder versterkt. Om verwarring echter te voorkomen is de onderliggende bestemming in het ontwerpbestemmingsplan aangepast naar de bestemming Groen.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.4:

Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Inspraakreactie 2 (20 februari 2016, dhr. L. Goorden, Egelantier 11, 4881 HE, Zundert namens 23 bewoners)

Insprekers zijn van mening dat de huidige bestemming en de recentelijke transformatie van het gebied een goede ontwikkeling is, waar geen ruimte is voor corsobouwplaatsen.

Reactie 2.1:

Insprekers zijn van mening dat de inleiding van het voorontwerpbestemmingsplan een stelling bevat, waar het gaat om het aantal vrijwilligers en de beleving van het bloemencorso, die zonder bewijs wordt aangenomen en overdreven is. Gedacht wordt dat dit wordt gebruikt om het bestemmingsplan door te drukken. In de reactie wordt een weergave geschetst dat een groep van 5 á 10 personen vrijwel dagelijks in de tent bezig zijn, in de vakantieperiode het wat rustiger is en de laatste drie weken pas een piek gaat ontstaan van 30 tot 150 personen.

Beantwoording 2.1:

Het exact aantal personen is niet ruimtelijk relevant. Het bestemmingsplan gaat met name over het gebruik van de grond en bebouwing.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 2.1:

Het ontwerpbestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 2.2:

Door insprekers wordt aangegeven dat het bouwen plaatsvindt in onooglijke bouwsels en containers. Het zou een verbetering zijn als de materialen op een bedrijventerrein opgeslagen zouden worden.

Beantwoording 2.2:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder reactie 1.1 van deze inspraaknota.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 2.2:

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 2.3:

De huidige locatie van buurtschap Veldstraat is gelegen op een perceel in eigendom van de gemeente, waar de bestemming ook een corsobouwplaats toelaat. De locatie is ook dichterbij het buurtschap gelegen dan de voorgestelde bouwplaats. Buurtschap 't Stuk wordt helemaal verplaatst vanuit het eigen buurtschap, waarmee de argumenten, dat de verplaatsing in of op loopafstand van het betreffende buurtschap moet plaatsvinden, niet op gaan. Insprekers geven dan ook aan dat het een achterhaald idee is dat tenten in het eigen buurtschap gesitueerd dienen te zijn op loopafstand, aangezien velen met de auto komen en diverse vlaggen van buurtschappen in een straat aan de gevel hangen.

Beantwoording 2.3:

Verplaatsen van een corsobouwplaats binnen het betreffende buurtschap wordt nagestreefd maar is niet altijd realiseerbaar, met name gelet op de planologische aspecten. De nieuwe locatie is voor beide buurtschappen acceptabel. Voor verdere beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder reactie 1.2 van deze inspraaknota.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de locatiekeuze verder toegelicht.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 2.3:

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 2.4:

Op figuur 3.1 van het voorontwerpbestemmingsplan is de bouwplaats verschoven richting de bebouwde kom, waardoor het lijkt dat het gebied slechts voor een deel in de Groenblauwe mantel valt. Dit is een verkeerde voorstelling.

Beantwoording 2.4:

De figuren zijn abusievelijk onjuist. De kaartbeelden in het bestemmingsplan zijn aangepast en verduidelijkt, zodat de exacte ligging ten opzichte van de Verordening ruimte 2014 zichtbaar is.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 2.4:

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 2.5:

De insprekers zijn van mening dat het realiseren van een bouwplaats voor één of twee buurtschappen ter plaatse ontoelaatbaar is. Er wordt gesproken over een tijdelijk karakter, maar het is wel elk jaar terugkerend hetgeen betekent dat het geen tijdelijk karakter betreft. Tevens komen er permanente gebouwen voor opslag van

materialen en kantine. Door de afmetingen van de bebouwing wordt het open karakter onherstelbaar verstoord. Het gebied verandert in een bedrijventerrein. Het is niet mogelijk om met beplanting twee tenten van 12 meter hoog aan het zicht te onttrekken. Ook dat zou ernstig afbreuk doen aan het open karakter. Tevens worden parkeerplaatsen aangelegd waarmee beslag wordt gelegd op de ruimte.

Beantwoording 2.5:

Het is niet de bedoeling dat gesuggereerd wordt dat het om tijdelijke bebouwing gaat, maar wel om deels seizoensgebonden bebouwing. De opslagruimte is permanent, de corsotent is toegestaan van mei tot en met september. Zo is dit ook opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

De locatie op de hoek Randweg-Prinsenstraat biedt een unieke plek om het corso zichtbaar te houden. Immers het corso heeft een belangrijke sociaal-maatschappelijke plek in de gemeente Zundert. Het corso is een van de belangrijkste trekpleisters van de gemeente, waar veel toeristen op af komen. In dat kader is het niet de bedoeling de bouwplaatsen te 'verstoppen', maar juist zichtbaar in te passen in de omgeving. De ligging aan twee van de belangrijkste ontsluitingswegen van de gemeente Zundert is vanuit dit perspectief dan ook ideaal.

Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt heeft de locatie hoek Randweg-Prinsenstraat de voorkeur. Immers de ontwikkelpotentie van het binnengebied tot een volwaardig woongebied blijft hiermee gewaarborgd, daarnaast kan de corsobouwplaats landschappelijk worden geïntegreerd in de compensatiezone van het totale ontwikkelgebied evenwijdig aan de randweg. Hierdoor ontstaat ook aan deze zijde van de randweg een zachte overgang die samen met de EVZ zorgt voor een robuuste landschappelijke overgangszone naar het landelijk gebied.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 2.5:

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 2.6:

De bouwperiode kenmerkt zich ook door het produceren van lawaai zoals slijptollen, hameren op metaal en het volume van geluidsinstallaties. Opgeteld bij het wegverkeer overschrijdt dit het toelaatbare. Er is net een EVZ aangelegd die je niet moet verstoren. Berekeningen maken het misschien mogelijk, maar de praktijk is vaak anders. Wanneer de Molenstraat wordt aangepast zal het (vracht)verkeer alleen maar toenemen. Uit oogpunt van behoorlijk bestuur is het nodig dat gekeken wordt naar de daadwerkelijke overlast.

Beantwoording 2.6:

Voor wat betreft de beantwoording omtrent geluid in relatie tot woonbebouwing wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 1.1 van deze inspraaknota.

De werkzaamheden vinden plaats in de periode mei tot en met september, en vallen dus samen met het vogelbroedseizoen. Geluidsverstoring kan in theorie leiden tot verstoring van broedende vogels. De biotopen van de EVZ bestaan deels uit beplanting van bomen en struiken en vormen zodoende geschikt broedbiotoop voor vogels. De potentiële geluidsverstoring van de EVZ door activiteiten op de bouwplaats, moeten worden beschouwd in de context van het wegverkeer op de randweg en de Prinsenstraat. De geluidsbelasting op de EVZ vindt plaats op een afstand van ca 50 meter tot de EVZ, waarbij de geluidsproductie van de randweg en de Prinsenstraat direct grenzend aan de EVZ plaatsvindt. In deze context valt de geluidsproductie vanaf de corsobouwplaats weg tegen de

geluidsproductie vanaf de genoemde verkeerswegen. Wezenlijke negatieve effecten op geluidsverstoringsgevoelige soorten in de EVZ kunnen worden uitgesloten. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de effecten van de corsobouwplaatsen op de EVZ nader beschreven.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 2.6:

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 2.7:

Gesteld wordt dat het woongenot van omwonenden wordt beperkt en daarmee ook de waarde van de woningen, met planschade tot gevolg.

Beantwoording 2.7:

Met name in een stedelijke omgeving treden er continu veranderingen op. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast bestaat geen grond voor de verwachting dat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woningen zodanig zal zijn, dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moet toekennen dan aan de belangen die met het realiseren van het plan aan de orde zijn. Daar staat nog tegenover dat in de huidige situatie de corsobouwplaats van de Veldstraat reeds in de directe omgeving van de woningen is gelegen. In die zin is de eerste inschatting dat er weinig zal veranderen ten aanzien van de waarde van de woningen.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 2.7:

Het ontwerpbestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 2.8:

Insprekers geven aan dat artikel 6 van de Verordening ruimte van toepassing is. Een voorwaarde voor de vestiging moet zijn "hervestiging". Het gaat hier echter om "Nieuw vestiging" hetgeen in strijd is met de Verordening ruimte.

Beantwoording 2.8:

Klopt, dit is tevens aangehaald door de Provincie Noord-Brabant in de vooroverlegreactie. In het kader van die reactie is het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Zie voor volledige beantwoording de reactie op vooroverlegreactie 1.1.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 2.8:

Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Inspraakreactie 3 (22 februari 2016, Achmea Rechtsbijstand, namens de heer J.C.M. Daems en mevrouw Daems-Backx, Prinsenstraat 52, 4881 VB, Zundert)

Indien twee corsobouwplaatsen worden opgericht op de planlocatie komt het vrije uitzicht te vervallen, hetgeen van invloed is op het woongenot. De daarmee gepaard gaande bedrijvigheid, bebouwing en inrichting van het

terrein zorgt voor een groot gevoel van onveiligheid, hetgeen voortkomt uit een eerdere traumatische ervaring. Tevens zal de aanwezigheid van de corsobouwplaatsen de ontwikkelingsmogelijkheden van het perceel beïnvloeden.

Reactie 3.1:

Momenteel wordt geen agrarisch bedrijf geëxploiteerd op het perceel Prinsenstraat 52 te Zundert, echter het heeft nog wel een agrarische bedrijfsbestemming. Aangezien het plangebied direct aansluit op het perceel wordt gevreesd dat dit van invloed is op de ontwikkelingsmogelijkheden.

Beantwoording 3.1:

Aangezien een corsobouwplaats geen gevoelige bestemming is, zit deze bestemming een eventuele agrarische bedrijfsvoering niet in de weg. Gelet op de ontwikkeling van het binnengebied Veldstraat en de huidige beperkte grootte van het perceel Prinsenstraat 52 is het de vraag of een agrarisch bedrijf ter plaatse voldoende toekomstwaarde heeft.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 3.1:

Het ontwerpbestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 3.2:

Het vrij uitzicht wordt belemmerd door de bouwplaatsen, die gepaard gaan met een rommelige uitstraling. Gedurende een deel van het jaar wordt het terrein niet gebruikt, hetgeen een aantrekkelijke werking zal hebben op criminaliteit en drugshandel. Daarnaast is het ook een aantrekkelijke plek als jongerenhangplek.

De vraag wordt gesteld of hier wel sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het beleid van het gebied Molenzicht, eveneens aan de Randweg gesitueerd, is bepaald dat de bebouwing overeen dient te komen met een uitstraling die passend is voor deze bijzondere zichtlocatie. Deze markante hoek is ten opzichte van Beekzicht een meer bijzondere zichtlocatie, omdat men hier Zundert binnen rijdt.

Beantwoording 3.2:

Het terrein wordt afgesloten in die periode dat er geen activiteiten plaatsvinden. Ook de buurtschappen zijn hierbij gebaat om eventuele overlast, vandalisme en criminaliteit te voorkomen. Hoe hier precies invulling en uitvoering aan gegeven gaat worden dient nog nader uitgewerkt te worden maar is geen zaak van het bestemmingsplan.

Het gebied tussen de kern Zundert en de randweg/Prinsenstraat is reeds enige tijd in beeld voor een verstedelijkingsopgave. Dit komt terug in de Structuurvisie Kern Zundert en het gebied is ook grotendeels aangeduid in de Verordening ruimte 2014 als zijnde zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Er vindt als het ware een afronding van de kern Zundert plaats. Het doel van de gemeente Zundert en van de buurtschappen is dan ook om een fraaie entree te realiseren, aangezien hier ook de ruimte voor is en de ligging zich hiervoor leent. Deze ruimte was op Molenzicht niet toereikend en ook niet logisch, gelet op de bestaande omgeving. Op Molenzicht wordt dan ook op een andere wijze beeldkwaliteit nagestreefd. Het betreft maatwerk per locatie.

Gemeente en buurtschappen onderschrijven de kwaliteit van de onderhavige locatie. Deze locatie leent zich bij uitstek voor de presentatie van een belangrijk stuk van de Zundertse cultuur: het bloemencorso. Juist op deze locatie zal bij de inpassing, hetgeen niet hetzelfde is als het verstoppen van de bouwplaatsen, en bij de inrichting

ervan aandacht worden besteed aan de kwaliteit. De bouwplaats zal als visitekaartje van Zundert in het algemeen en het Zundertse bloemencorso in het bijzonder gaan gelden. Zie verder beantwoording reactie 2.2.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 3.2:

Het ontwerpbestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 3.3:

Gesteld wordt dat het plan leidt tot een toename van het verkeer. Gevreesd wordt dat er in de bouwperiode verkeersonveilige situaties ontstaan. Het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting.

Bij realisatie van de Randweg in 2015 is een nabij gelegen stuk grond afgestaan. Voor de ontsluiting van het perceel van de burens is na compromis gekozen voor het huidige tracé. Dit is niet aangegeven op de verbeelding. Benadrukt wordt dat dit tracé gehandhaafd dient te blijven.

Beantwoording 3.3:

Het verkeer zal slechts in zeer beperkte mate toenemen, met een uitschieter in de laatste week voor het bloemencorso. Een goede ontsluiting van zowel de corsobouwplaatsen en het perceel Prinsenstraat 60 is van belang en zal in overleg met betrokken partijen verder worden uitgewerkt. Hierbij wordt uiteraard rekening gehouden met afspraken die gemaakt zijn en de verkeersveiligheid. Het bestemmingsplan legt het tracé van de ontsluiting dan ook niet juridisch-planologisch vast. Ten aanzien van de verkeersveiligheid ziet de gemeente ook dat in de laatste weken voor het corso de toeloop groot is. Er wordt gezorgd dat zoveel mogelijk voertuigen op het terrein geparkeerd kunnen worden. Het is mogelijk niet geheel te voorkomen dat dat niet helemaal lukt. Samen met de buurtschappen zullen daarover afspraken worden gemaakt om de verkeersveiligheid te kunnen garanderen voor de andere gebruikers van de Prinsenstraat.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 3.3:

Het ontwerpbestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 3.4:

In de nieuwe situatie is er zicht op zowel de woning als de tuin vanaf de corsobouwplaats. Dit vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en ernstige aantasting van de privacy. Tevens wordt het uitzicht dusdanig beperkt dat dit leidt tot een onaanvaardbare beperking. Ook hoge beplanting beperkt dit zicht en gevreesd wordt voor onvoldoende onderhoud.

Tevens zal sprake zijn van veel geluidsoverlast, zoals ook door toename van auto's. Nu wordt reeds geluidsoverlast ervaren door de verkeerssluis, door remmende auto's en stankoverlast door uitlaatgassen en rubber.

Ook lichthinder wordt gevreesd, wat zorgt voor ontregeling van de natuur, energieverstoring en verstoring van nachtelijk landschap. Lichthinder kan mogelijk zelfs leiden tot aantasting van de gezondheid.

Tot slot wordt stankhinder gevreesd, hetgeen eveneens gevolgen kan hebben voor de gezondheid. Verzocht wordt om stankoverlast te beperken of te voorkomen.

Beantwoording 3.4:

Voor wat betreft onderhoud van de bouwplaats en daarmee het groen, wordt een overeenkomst gesloten met de buurtschappen, dat alles netjes onderhouden moet worden. Voor wat betreft het aspect geluid wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 1.1. Stankoverlast is gelet op de zeer beperkte toename van verkeer niet te verwachten.

Verstoring door licht

Het gebruik van de corsobouwplaats betreft de periode maart tot en met begin september. De werkzaamheden vinden deels plaats in de avonduren, en gaan dan gepaard met gebruik van kunstmatige verlichting. Aangezien de werkzaamheden niet in de buitenlucht maar in een tent plaatsvinden, is er geen sprake van directe lichtuitstraling van bouwlampen en dergelijke. De lichtuitstraling naar buiten is dus beperkt en diffuus van karakter. Tussen de corsobouwplaats en de EVZ bevindt zich de recent aangelegde randweg Zundert. Deze weg sluit in de vorm van een rotonde aan op de Prinsenstraat, waarbij de rotonde en de aansluitende wegen zijn verlicht met straatlantaarns. Het wegverkeer op de randweg en de Prinsenstraat, inclusief de verlichting van de rotonde, zorgt reeds voor enige lichtverstrooiing als gevolg van koplampen van auto's. De verlichting binnen de tent valt hierbij weg.

Een en ander is verder toegelicht in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 3.4:

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 3.5:

Op de laatste plaats wordt aangegeven dat gevreesd wordt dat de woning en bijbehorende grond in waarde zal dalen en een planschadeclaim zal volgen. Daarom het verzoek om een alternatieve locatie te zoeken, waar minder of geen planschade te verwachten valt.

Beantwoording 3.5:

Met name in een stedelijke omgeving treden er continu veranderingen op. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast bestaat geen grond voor de verwachting dat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woningen zodanig zal zijn, dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moet toekennen dan aan de belangen die met het realiseren van het plan aan de orde zijn.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 3.5:

Het ontwerpbestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Inspraakreactie 4 (24 februari 2016, Vogel- en Natuurwerkgroep Zundert, Postbus 54, 4880 AB, Zundert)

Reactie 4.1:

Inspreker stelt dat in het voorontwerpbestemmingsplan een bestemming Agrarisch met waarde – groenblauwe mantel wordt opgeofferd voor de realisatie van twee corsobouwplaatsen. Dit zal echter het landschap blijvend

veranderen. Het open karakter aan de entree van Zundert en het landschap wordt aangetast door de bouwplaatsen die de binnenkomst van Zundert zullen bepalen. Een locatie op een bedrijventerrein zou meer passend zijn. Gevraagd wordt om een alternatieve locatie te overwegen.

Beantwoording 4.1:

Het klopt dat er momenteel een bestemming Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel op het plangebied rust, hetgeen voortkomt uit de Verordening ruimte 2014 van de provincie. Echter het gebied is na aanleg van de randweg Zundert niet meer als zodanig ingericht. Een verzoek tot herbegrenzing van de Verordening ruimte 2014 is na afstemming met de provincie niet noodzakelijk, aangezien binnen de aanduiding alleen een groene inpassing plaatsvindt wat de Groenblauwe mantel eerder versterkt. Om verwarring echter te voorkomen is de onderliggende bestemming in het ontwerpbestemmingsplan aangepast naar de bestemming Groen. Verder is de toelichting aangevuld met het effect van de corsobouwplaatsen op de EVZ, gelegen aan de andere zijde van de randweg.

De afweging met betrekking tot de locatiekeuze is eveneens verder toegelicht in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Verplaatsen van een corsobouwplaats binnen het betreffende buurtschap wordt nagestreefd maar is niet altijd realiseerbaar, met name gelet op de planologische aspecten. De nieuwe locatie is voor beide buurtschappen acceptabel.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 4.1:

Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze inspraakreactie.

Inspraakreactie 5 (24 februari 2016, A.A.A. van Poppel mede namens J.J.P. van Poppel-Backx en K.M.E. van Poppel – Lassauw, Prinsenstraat 60, 4881 VB, Zundert)

Inspreker geeft op basis van drie onderwerpen aan waarom niet ingestemd kan worden met het voorliggende plan: technische uitvoerbaarheid, financiële uitvoerbaarheid, vereisten van de goede ruimtelijke ordening.

Reactie 5.1:

Bij de aanleg van de Randweg is het perceel opgehoogd door aanvoer van grond elders uit het plan. Desondanks is het gebied laaggelegen en ontbreekt draagkracht van de bodem. Met een hoogtekaart is aangetoond dat het perceel reeds in de oude situatie het laagst ligt.

Een bodemkaart laat zien dat ook de grondwaterstand hoog is ten opzichte van de omgeving. Door het aanbrengen van een aanzienlijk vierkante meters verharding zal de situatie, ten opzichte van een nu reeds natte situatie, nog verder verslechteren.

Verder wordt door inspreker aangegeven dat onder meer nog geen onderzoek is gedaan naar eventuele archeologische waarden, waardoor nog geen sprake is van een zorgvuldige afweging ten aanzien van de geschiktheid van de locatie voor het beoogde doel en de technische uitvoerbaarheid geenszins is aangetoond. Het perceel is daarentegen zeer geschikt voor het aanleggen van een natuurlijke entree, dan wel voortzetting van het agrarische gebruik.

Beantwoording 5.1:

De draagkracht van de bodem en daarmee de technische uitvoerbaarheid van het plan is onderzocht, waaruit is gebleken dat de bodemgesteldheid hierbij geen beletsel vormt. Met het verharden van het terrein is er een

verplichting tot het realiseren van nieuw oppervlaktewater. Deze opgave zal mee worden genomen bij de uitwerking van de compensatiezone als genoemd onder 1.1 en 2.5. en is geen onderdeel van dit ontwerpbestemmingsplan.

Er heeft reeds archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Abusievelijk is dit rapport niet opgenomen onder bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan. Bij het ontwerpbestemmingsplan is het onderzoek toegevoegd.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 5.1:

Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 5.2:

Inspreker is van mening dat de kosten voor de eerder aangehaalde noodzakelijke fysieke aanpassingen van het perceel, om het geschikt te maken voor het beoogde doel, buitenproportioneel hoog zullen zijn. Er zal een nabetalingsverplichting van toepassing zijn, aangezien de gronden met de nieuwe mogelijkheden een substantieel hogere waarde vertegenwoordigen dan wanneer slechts agrarisch gebruik is toegestaan.

Ook zijn, in het kader van de nieuw aangelegde Randweg, leidingen aangepast, is er een nieuwe ontsluitingsweg voor Prinsenstraat 60 gerealiseerd met verlichting en zijn nieuwe waterlopen aangelegd en bestaande aangepast. Onduidelijk is hoe deze aanpassingen betrokken worden in het bestemmingsplan. Op de verbeelding is hier geen rekening mee gehouden, waarmee verondersteld kan worden dat opnieuw aanpassingen met bijbehorende kosten dienen te worden uitgevoerd.

Uit geen van de openbare documenten blijkt dat onderzoek is gedaan naar het risico op planschade. Gelet op al deze punten is de financiële haalbaarheid van het plan niet aangetoond. Dit staat nog los van de vraag of het te verantwoorden is dat publieke gelden op deze wijze worden aangewend.

Beantwoording 5.2:

In 2011 is door de gemeenteraad de "Beleidsnota Corsobouwplaatsen" vastgesteld. Gelijk met vaststelling van deze nota is een krediet ter uitvoering hiervan beschikbaar gesteld. Met de door reclamant genoemde zaken is rekening gehouden. De kosten passen binnen het daartoe gevoteerde budget. De financiële haalbaarheid van het plan is daarmee zeker gesteld

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 5.2:

Het ontwerpbestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 5.3:

Volgens inspreker staat de beoogde ontwikkeling haaks op de recente visies over het gebied en de feitelijke bestemming Agrarisch met waarden – groenblauwe mantel. Een gebouw van deze oppervlakte (1.850 m²) met een hoogte van 12 meter op een afstand van ongeveer 50 meter van de bebouwde kom heeft dusdanige impact op de omgeving, hetgeen meer overeenkomt met die van een bedrijventerrein dan met een open agrarisch gebied en/of beekdal.

In de structuurvisie Kom Zundert is het perceel aangewezen als (versterken) woongebied en heeft het de aanduiding 'verbijzonderen entree' gekregen, waarmee mogelijk niet twee corsobouwplaatsen worden bedoeld. Het verplaatsen van de bouwplaatsen is primair ingegeven door een grotere afstand te creëren ten opzichte van

woonobjecten. Buurtschap Veldstraat was dan ook in 2013 reeds verplaatst naar de Prinsenstraat. Het telkens verhuizen van buurtschappen kan financiële stabiliteit en continuïteit van buurtschappen schaden.

Structuurvisie Buitengebied geeft een omschrijving van de groenblauwe mantel met een doorkijk naar 2025, die haaks staat op het onderhavige bestemmingsplan.

Beantwoording 5.3:

Het klopt dat er een bestemming Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel op rust, hetgeen voortkomt uit de Verordening ruimte 2014 van de provincie. Echter het gebied is na aanleg van de Randweg Zundert niet meer als zodanig ingericht. Een verzoek tot herbegrenzing van de Verordening ruimte 2014 is na afstemming met de provincie niet noodzakelijk, aangezien binnen de aanduiding alleen een groene inpassing plaatsvindt wat de Groenblauwe mantel eerder versterkt. Om verwarring echter te voorkomen is de onderliggende bestemming in het ontwerpbestemmingsplan aangepast naar de bestemming Groen. Verder is de toelichting aangevuld met het effect van de corsobouwplaatsen op de EVZ, gelegen aan de andere zijde van de randweg.

De afweging met betrekking tot de locatiekeuze is eveneens verder toegelicht in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Verplaatsen van een corsobouwplaats binnen het betreffende buurtschap wordt nagestreefd maar is niet altijd realiseerbaar, met name gelet op de planologische aspecten. De nieuwe locatie is voor beide buurtschappen acceptabel. Verder is de corsobouwplaats van het buurtschap Veldstraat momenteel gelegen nabij Prinsenstraat 50 en ligt deze binnen het plangebied van de eerste fase woningbouw Prinsenstraat. Het gebied tussen de randweg en de Veldstraat is al enige tijd in beeld als ontwikkelgebied voor wonen en ook als zodanig opgenomen in de Structuurvisie Kern Zundert. Met de realisatie van de randweg kan dit gebied nu verder worden ingevuld en afgerond.

Er vindt als het ware een afronding van de kern Zundert plaats. Het doel van de gemeente Zundert en van de buurtschappen is dan ook om een fraaie entree te realiseren, aangezien hier ook de ruimte voor is en de ligging zich hiervoor leent. De structuurvisie geeft inderdaad een verbijzondering van de entree aan, deze locatie leent zich bij uitstek voor de presentatie van een belangrijk stuk van de Zundertse cultuur: het bloemencorso zoals vernoemd in 2.5.

Tot slot wist buurtschap Veldstraat bij de verhuizing naar de Prinsenstraat in 2013 reeds dat het een tijdelijke verplaatsing betrof. Gelet op de situatie destijds aan de Veldstraat is dit een bewuste keuze geweest van het buurtschap en de gemeente Zundert.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 5.3:

Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 5.4:

Verder merkt inspreker op dat er niet is voorzien in een ontsluitingsstructuur voor het perceel Prinsenstraat 60. Dit betekent dat nog niet kan worden voorzien wat de impact van de ontwikkeling is. De gemeente dient een goede ruimtelijke ordening na te streven.

Beantwoording 5.4:

Een goede ontsluiting van zowel de corsobouwplaatsen en het perceel Prinsenstraat 60 zal in overleg met betrokken partijen nog verder worden uitgewerkt. Hierbij wordt uiteraard rekening gehouden met afspraken die gemaakt zijn en de verkeersveiligheid. Het bestemmingsplan legt het tracé van de ontsluiting dan ook niet juridisch-planologisch vast.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 5.4:

Het ontwerpbestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 5.5:

Inspreker vraagt te overwegen de corsobouwplaatsen te realiseren op een bedrijventerrein of VAB locatie en af te zien van een verdere uitwerking van onderhavig plan. Indien besloten wordt het plan verder uit te werken vraagt inspreker zo vroeg mogelijk vergaande afspraken en regels vast te leggen die voldoende (rechts)zekerheid geven omtrent de bestaande woonsituatie en het behoud van de waarde van het object Prinsenstraat 60. Indien hieraan voorbij wordt gegaan heeft dit een negatieve invloed op woongenot en welbehagen en tevens op de waarde van onroerend goed.

Beantwoording 5.5:

Voor wat betreft de locatiekeuze wordt verwezen naar de beantwoording onder reactie 5.3 en de aangepaste toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Met name in een stedelijke omgeving treden er continu veranderingen op. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast bestaat geen grond voor de verwachting dat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woningen zodanig zal zijn, dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moet toekennen dan aan de belangen die met het realiseren van het plan aan de orde zijn.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 5.5:

Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze inspraakreactie.

2.2 Vooroverlegreacties

Vooroverlegreactie 1 (3 maart 2016, Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch)

Het voorontwerpbestemmingsplan is niet in overeenstemming met de Verordening ruimte 2014. Hierover is reeds ambtelijk contact geweest.

Vooroverlegreactie 1.1:

Het plangebied is ingevolge de Verordening ruimte 2014 gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, binnen de aanduidingen gemengd landelijk gebied, groenblauwe mantel (GBM) en zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Het initiatief betreft een nieuwvestiging in de zin van de Verordening ruimte 2014 (artikel 3.1, lid 2). Er is namelijk geen sprake van een bestaand bouwperceel, noch van een stedelijke ontwikkeling. Nieuwvestiging is strijdig met de Verordening ruimte 2014. De plantoelichting bevat geen enkele verantwoording op dit punt.

Tevens ontbreekt de noodzaak voor de beoogde ontwikkeling op voorgestane locatie, wat er gebeurt met de achterblijvende locatie en een alternatievenonderzoek.

Beantwoording vooroverlegreactie 1.1:

Het klopt dat er een bestemming Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel op rust, hetgeen dan ook voortkomt uit de Verordening ruimte 2014. Echter, het gebied is na de aanleg van de Randweg Zundert niet meer als zodanig ingericht en de betreffende waarden komen niet meer voor. Een verzoek tot herbegrenzing van de Verordening ruimte 2014 is na ambtelijke afstemming tussen provincie en gemeente Zundert niet noodzakelijk, aangezien binnen de aanduiding alleen een groene inpassing plaatsvindt wat de Groenblauwe mantel eerder versterkt. Om verwarring echter te voorkomen is de onderliggende bestemming in het ontwerpbestemmingsplan aangepast naar de bestemming Groen. Verder is de toelichting aangevuld met het effect van de corsobouwplaatsen op de EVZ, gelegen aan de andere zijde van de Randweg.

De afweging met betrekking tot de locatiekeuze is eveneens verder toegelicht in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Verplaatsen van een corsobouwplaats binnen het betreffende buurtschap wordt nagestreefd maar is niet altijd realiseerbaar, met name gelet op de planologische aspecten. De nieuwe locatie is voor beide buurtschappen acceptabel. Verder is de corsobouwplaats van het buurtschap Veldstraat momenteel gelegen nabij Prinsenstraat 50 en ligt deze binnen het plangebied van de eerste fase woningbouw Prinsenstraat. Het gebied tussen de Randweg en de Veldstraat is al enige tijd in beeld als ontwikkelgebied voor wonen en ook als zodanig opgenomen in de Structuurvisie Kern Zundert. Met de realisatie van de Randweg kan dit gebied nu verder worden ingevuld en afgerond.

Het ontwikkelen van het binnengebied tussen de Randweg en de Veldstraat dient een algemeen belang in volkshuisvestelijke zin. Hierbij dienen de belangen van de buurtschappen en daarmee van het Bloemencorso Zundert ook meegenomen te worden. De uitplaatsing is nodig vanwege de fysieke ruimte die getransformeerd zal worden, maar ook vanwege planologische beperkingen om de corsobouwplaatsen binnen de bebouwde kom te handhaven. De activiteiten van de corsobouwplaatsen hebben impact op de omgeving. Vestiging in het stedelijk gebied is daardoor minder wenselijk, zo ook voor de bouwplaats van buurtschap 't Stuk. De plek aan de Randweg, waar geen woningbouw mogelijk is, is daardoor in beeld gekomen waar een tweetal corsobouwplaatsen langs worden ingepast.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.1:

Het ontwerpbestemmingsplan is gedeeltelijk aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Vooroverlegreactie 1.2:

In zijn algemeenheid is de provincie van mening dat een goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt voor de locatie, gelet op de ligging in zoekgebied stedelijke ontwikkeling, deels in de GBM tegen een beekdal en de nieuwe ingerichte ecologische verbindingszone (EVZ). Ook het negatieve effect, met name geluid, is niet duidelijk. Het aantal parkeerplaatsen is eveneens niet duidelijk, aangezien het op aanvaardbare loopafstand van het buurtschap moet zijn gelegen.

Beantwoording vooroverlegreactie 1.2:

De EVZ is niet aangewezen als een stiltegebied en ligt in de geluidszone van de Randweg, alsmede van de Prinsenstraat. Het referentieniveau van het omgevingsgeluid ligt daardoor hoger dan in het reguliere landelijk gebied. Het omgevingsgeluid ter plaatse van de corsobouwplaats, tot 150 meter uit de rijlijn van de Prinsenstraat bedraagt 48 tot 55 dB.

Het geluid van de corsobouwplaats neemt af, naarmate de afstand groter wordt. Dat wil zeggen dat op grotere afstand dan 150 meter uit de rijlijn van de Prinsenstraat het geluid afneemt tot aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. Het geluid is daarmee gelijk aan het geluid van het wegverkeer op de Prinsenstraat. Het geluid van het verkeer op de Randweg ligt in de EVZ aanzienlijk hoger dan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder, namelijk tussen de 56 en 65 dB.

Het L_{aeq} van het geluid van de corsobouwplaats zal ondergeschikt zijn aan het L_{aeq} van het omgevingsgeluid van het wegverkeer op de Randweg en de Prinsenstraat.

Opgemerkt wordt nog dat de EVZ is gecompenseerd (inmiddels ook aangelegd) en daarmee verplaatst naar natuurgebied: "De oude Buissche Heide", in Achtmaal. Dit natuurgebied is aangewezen als stiltegebied. De verbeelding van de Verordening ruimte 2014 langs de Randweg is hierop nog niet aangepast. Een en ander is verder uitgewerkt en toegelicht in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (zie ook de beantwoording onder 1.1).

Er worden 40 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein, 20 parkeerplaatsen per buurtschap. Dit aantal komt uit de beleidsnota corsobouwplaatsen. Zoals bij de locatiekeuze aangegeven is het streven om binnen het buurtschap te bouwen niet altijd haalbaar, gelet op de beperkte mogelijkheden van het gebied om op een goede manier een corsobouwplaats in te passen. In overleg met de buurtschappen is voor de locatie aan de Prinsenstraat gekozen, waarmee ook niet voorkomen kan worden dat leden van het buurtschap met de auto naar de bouwplaats komen. De parkeerplaatsen zullen met name in de laatste weken voorafgaand aan het corso volledig gevuld zijn.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.2:

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is gedeeltelijk aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Vooroverlegreactie 1.3:

Er wordt niet voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap. De voorgestane 10% inpassing is qua omvang en kwaliteit niet nader gemotiveerd. Tevens is niet aangegeven hoe dit zich verhoudt tot de regionale afspraken voor de regio West-Brabant. Een nadere uitwerking van het plan op dit onderdeel en specifieke aandacht voor een adequate inpassing is gewenst.

Beantwoording vooroverlegreactie 1.3:

Kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gerealiseerd ten noordoosten van de corsobouwplaats. De omvang van de investering volgt uit de waardevermeerdering als gevolg van de functiewijziging. De investeringsverplichting wordt in een fonds gestort, samen met de investeringsverplichting die volgt uit de woningbouwontwikkeling Prinsenstraat/binnengebied. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is dit verder beschreven en onderbouwd. Dit is tevens ambtelijk afgestemd met de provincie.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.3:

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is gedeeltelijk aangepast op basis van deze reactie.

Vooroverlegreactie 2 (Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520, 4801 DZ, Breda)

Vooroverlegreactie 2.1:

Verzocht wordt in de waterparagraaf te verwijzen naar het huidige waterbeheerplan van Waterschap Brabantse Delta, daarom wordt in de overlegreactie een vervangende alinea voorgesteld.

Beantwoording vooroverlegreactie 2.1:

De vervangende alinea wordt overgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 2.1:

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangepast op basis van deze reactie.

Vooroverlegreactie 2.2:

Het plangebied ligt grotendeels binnen een reserveringsgebied waterberging en is opgenomen in de Verordening ruimte 2014 van de provincie. Bij ophogingen of bouwen in reserveringsgebieden waterberging moet altijd (berekend en) onderbouwd worden of de te wijzigen situatie niet leidt tot extra wateroverlast elders.

Het Waterschap wijst er op dat gebruik van bestaande watersystemen niet de voorkeur heeft, maar een losse voorziening maken met voldoende inhoud van waaruit gedoseerd geloosd wordt op de watersystemen.

Beantwoording vooroverlegreactie 2.2:

Er wordt ingezet op het realiseren van een losse voorziening. Deze opvang wordt gecombineerd met de inrichting van het gebied ten noordoosten van de corsobouwplaatsen waar een gebied wordt ontwikkeld met landschappelijke potenties in het kader van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De inrichting voor dit gebied wordt momenteel nog uitgewerkt. Daarbij zullen we vanzelfsprekend met het waterschap in overleg treden.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 2.2:

Het ontwerpbestemmingsplan is niet aangepast op basis van deze reactie.

Vooroverlegreactie 2.3:

Verzocht wordt om het reserveringsgebied als dubbelbestemming op te nemen op de verbeelding van het bestemmingsplan en toe te voegen aan de planregels.

Beantwoording vooroverlegreactie 2.3:

Het is niet realistisch om een dubbelbestemming voor een reserveringsgebied op te nemen voor deze gronden. De aanduiding reserveringsgebied waterberging is, onterecht nog aan de gronden toegekend. Na de realisatie van de Randweg behoren deze gronden niet meer tot het reserveringsgebied. Ten noordwesten van de Randweg is een waterbergingsgebied gerealiseerd vanwege de aanleg van de Randweg. Daarmee is het reserveringsgebied is essentie komen te vervallen. De Verordening ruimte 2014 had op dat punt al aangepast moeten zijn.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 2.3:

Het ontwerpbestemmingsplan is niet aangepast op basis van deze reactie.

Vooroverlegreactie 3 (Brandweer Midden- en West-Brabant, Postbus 3208, 5003 DE, Tilburg)

Vooroverlegreactie 3.1:

Ten aanzien van externe veiligheid is separaat advies uitgebracht dat kan worden volstaan met het standaardadvies dat voor de gemeente Zundert is opgesteld.

Beantwoording vooroverlegreactie 3.1:

Het standaardadvies wordt overgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 3.1:

Het ontwerpbestemmingsplan is niet aangepast op basis van deze reactie.

Vooroverlegreactie 3.2:

Geadviseerd wordt om een drietal aanbevelingen in het bestemmingsplan op te nemen, waar het gaat om bereikbaarheid.

Beantwoording vooroverlegreactie 3.2:

De aanbevelingen worden opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 3.2:

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangepast op basis van deze reactie.

Vooroverlegreactie 3.3:

Er wordt niet voldaan aan de afstand van de primaire bluswatervoorzieningen ten opzichte van de toegang van een bouwwerk. Geadviseerd wordt om in overleg met Brabant Water het bestemmingsplan zodanig af te stemmen dat aan deze afstandseis wordt voldaan. Een situatietekening zal dit moeten aangeven. De toegangen van de bouwplaatsen zijn nog niet duidelijk in dit bestemmingsplan, hetgeen wel mede bepalend is om te kunnen voldoen aan de geldende eisen.

Beantwoording vooroverlegreactie 3.3:

Bij de technische uitwerking van de invulling van het terrein zal pas aangegeven kunnen worden waar primaire bluswatervoorzieningen zijn voorzien dan wel kunnen worden aangebracht. Deze uitwerking is geen zaak van het bestemmingsplan.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 3.3:

Het ontwerpbestemmingsplan is niet aangepast op basis van deze reactie.

Vooroverlegreactie 3.4:

De Brandweer adviseert om in de bouwregels van het bestemmingsplan bepalingen op te nemen die ongewenste situaties voorkomen, zoals beschreven in de vooroverlegreactie. Eveneens dient dit aspect onder de aandacht te worden gebracht tijdens de procedure van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

In de rapportage zijn verder bepalingen opgenomen ten aanzien van gebruik, waarin is beschreven dat opslag van gevaarlijke stoffen niet is toegestaan. Er zijn geen uitzonderingsregels opgenomen, aangezien wel gebruik wordt gemaakt van gevaarlijke stoffen.

Tot slot is een gebruiksmelding noodzakelijk wanneer meer dan 50 personen in een bouwwerk gelijktijdig aanwezig zijn. Geadviseerd wordt om in het bestemmingsplan de noodzaak van een gebruiksmelding op te nemen.

Beantwoording vooroverlegreactie 3.4:

Er is voor gekozen dit niet in het bestemmingsplan op te nemen maar mee te nemen bij de omgevingsvergunning die aangevraagd dient te worden. Dit geldt tevens voor de andere buurtschappen.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 3.4:

Het ontwerpbestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.