

Gemeente Zundert  
Postbus 10001  
4880 GA ZUNDERT

Brabantlaan 1  
Postbus 90151  
5200 MC 's-Hertogenbosch  
Telefoon (073) 681 28 12  
Fax (073) 680 76 80  
www.brabant.nl  
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid  
openbaar vervoer en fiets:  
www.brabant.nl/route

**Onderwerp**

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Maalderij Klein-Zundert'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Maalderij Klein-Zundert'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

**Planbeschrijving**

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de locatie Klein Zundertseweg 1a ter plaatse van de voormalige maalderij, thans drankenhandel, en de tegenover liggende locatie naast nr. 26, waarbij in totaal 5 grondgebonden woningen en 3 appartementen worden gerealiseerd. Tevens wordt op de uiterste zuidrand een geluidscherm gerealiseerd. De locatie is hoofdzakelijk gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Klein-Zundert. Het bestaande parkeerterreintje ligt binnen de groenblauwe mantel

**Provinciaal beleidskader**

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in werking is getreden. Onze reactie is gebaseerd op deze documenten. Zowel de omgevingsvisie als de IOV zijn te raadplegen via [www.omgevingswetinbrabant.nl](http://www.omgevingswetinbrabant.nl)

**Datum**

21 januari 2021

**Ons kenmerk**

C2272184/4820282

**Uw kenmerk**

-

**Contactpersoon**

G.A.M. (Gerard) van den Broek

**Telefoon**

(06) 52 79 42 03

**Email**

gvdbroek@brabant.nl

**Bijlage(n)**

-

**Inhoudelijke standpunt***Algemeen*

Het plangebied is blijkens de toelichting (blz. 31) hoofdzakelijk gesitueerd binnen het bestemmingsplan Kern Klein Zundert uit 2011 en voor een klein gedeelte gelegen binnen het bestemmingsplan 'Randweg Zundert' en heeft de bestemming 'Groen'. Daarnaast ligt de locatie volgens het bestemmingsplan binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en voor een klein gedeelte binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'. Wij constateren dat het plangebied ingevolge de IOV tevens is gelegen binnen de aanduidingen NNB-EVZ en 'behoud en herstel watersystemen'. Het plan is onvoldoende beoordeeld op laatstgenoemde waarden. Onderstaand gaan wij hier nader op in.

*Natuur- en waterbelangen*

Zoals hierboven reeds aangegeven, is het plangebied ter plaatse van de voormalige maarderij tevens gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant – Ecologische Verbindingszone (NNB-EVZ) en de aanduiding 'behoud en herstel watersystemen'. Daarop zijn de regels als bedoeld in de artikelen 3.25 en 3.27 van de IOV van toepassing. Wij zijn van mening dat in het plan onvoldoende is ingegaan wat dit voor gevolgen heeft voor de concrete invulling van het plangebied inclusief de aanleg van een geluidsscherm. Er is niet gevisualiseerd wat dit betekent voor de aanduidingen in de IOV, zoals hierboven is beschreven en de bescherming van die waarden.

NNB-EVZ (artikel 3.25)

Alhoewel buiten de plangrenzen gelegen, verdient het aanbeveling om bij een planherziening op de aangrenzende waterloop en de oevers een aanduiding NNB-EVZ te leggen. Nog beter is het om de bestemming groen volgens het bestemmingsplan 'Kern Klein Zundert' om te zetten naar een bestemming Natuur (Maximale breedte 25m inclusief waterloop, minimale breedte 10 m inclusief waterloop afhankelijk van de beschikbare ruimte. Gerekend vanaf rand bouwkavel richting de Beeklaan).

Het is in voorliggend plan van belang dat de oeverzone van de waterloop, zijnde EVZ, niet bij de tuintjes wordt getrokken, dan wel op een of andere manier in gebruik wordt genomen door toekomstige bewoners. Ook met betrekking tot de locatie van het geluidsscherm is niet duidelijk of die binnen of buiten de geldende bedrijfsbestemming is geprojecteerd. Overigens is in de planregels geen hoogtebepaling voor het geluidsscherm opgenomen en worden ook mogelijkheden geboden voor het overschrijden van de bestemmingsgrenzen (artikel 10.1). Nu de bebouwing blijkbaar heel dicht op- en mogelijk zelfs gedeeltelijk in de EVZ komt te staan, is het tevens van belang dat er ook goed gekeken wordt naar verlichting. Voorkomen moet worden dat er te veel lichtvervuiling op de EVZ komt als gevolg van toekomstige bewoning. De geluidswal zou hier een functie in kunnen hebben. In het ontwerp zou hier op een of andere manier rekening mee moeten worden gehouden, voor zover dat

**Datum**

21 januari 2021

**Ons kenmerk**

C2272184/4820282

redelijkerwijs kan. Het tegengaan van verstoring als gevolg van geluid en verlichting zou dan de opgave zijn bij het ontwerp, waarbij primair het gebruik van de oeverzone binnen de EVZ voor deze ontwikkeling uitgesloten wordt. Het plan geeft hierover geen duidelijkheid

Rekening houdend met het bovenstaande, verzoeken wij u het plan op dit onderdeel te verduidelijken, dan wel aan te passen in overeenstemming met de regels in artikel 3.25 IOV. De thans opgegeven toelichting in het laatste tekstblokje op blz. 37 van de plantoelichting achten wij, gezien het vorenstaande, onjuist en onvolledig

**Datum**

21 januari 2021

**Ons kenmerk**

C2272184/4820282

Behoud en herstel watersystemen (artikel 3.27)

De begrenzing van deze aanduiding in de IOV komt overeen met de aanduiding NNB-EVZ, zoals hiervoor reeds is aangegeven. In de plantoelichting is op dit aspect onvoldoende ingegaan in relatie tot de voorziene bebouwing en gebruik. Ook het voorziene geluidscherm komt in de plantoelichting niet aan bod. In het algemeen geldt, dat indien er daadwerkelijk een geluidscherm achter de woningen wordt geplaatst buiten bestaand ruimtebeslag, dat niet zondermeer in deze zone mogelijk is, zonder daarvoor op de een of andere manier te compenseren. Verder valt het op dat in de regels niets is opgenomen aan beperkingen ten aanzien van het oprichten van bebouwing, het aanbrengen van verhardingen of het ophogen van gronden. Wij verzoeken u het plan ook op dit onderdeel te verduidelijken/aan te vullen.

**Conclusie**

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Provincie Noord-Brabant,



P.M.A. van Beek,  
projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.