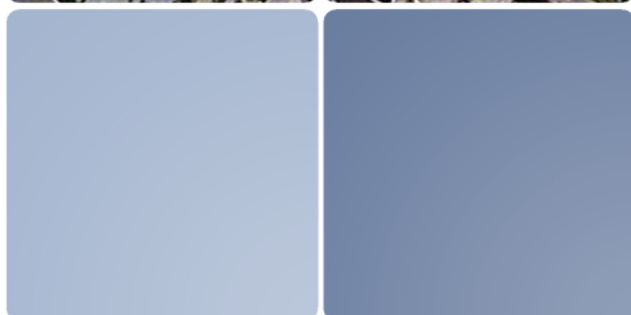


DHONDT



# BESTEMMINGSPLAN REIGERSTRAAT-PATRIJSSTRAAT

THUISVESTER



## **BESTEMMINGSPLAN “REIGERSTRAAT-PATRIJSSTRAAT”**

### **GEMEENTE ZUNDERT**

---

Opdrachtgever:      Thuisvester  
                                 Postbus 75  
                                 4900 AB Oosterhout

Werknummer:          S/08.023.00

Datum:                  1 maart 2012

---



## **INHOUDSOPGAVE**

|           |                                        |                |
|-----------|----------------------------------------|----------------|
| <b>1.</b> | <b>ALGEMEEN</b>                        | <b>pag. 3</b>  |
| 1.1       | Inleiding                              | pag. 3         |
| 1.2       | Begrenzing van het plangebied          | pag. 3         |
| 1.3       | Vigerend bestemmingsplan               | pag. 3         |
| 1.4       | Leeswijzer                             | pag. 4         |
| <br>      |                                        |                |
| <b>2.</b> | <b>BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b> | <b>pag. 5</b>  |
| <br>      |                                        |                |
| <b>3.</b> | <b>BELEIDSKADER</b>                    | <b>pag. 7</b>  |
| 3.1       | Rijksbeleid                            | pag. 7         |
| 3.2       | Provinciaal beleid                     | pag. 8         |
| 3.3       | Gemeentelijk beleid                    | pag. 10        |
| <br>      |                                        |                |
| <b>4.</b> | <b>TOEKOMSTIG BELEID</b>               | <b>pag. 15</b> |
| 4.1       | Planbeschrijving                       | pag. 15        |
| 4.2       | Beeldkwaliteit                         | pag. 16        |
| <br>      |                                        |                |
| <b>5.</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN</b>             | <b>pag. 19</b> |
| <br>      |                                        |                |
| <b>6.</b> | <b>MILIEU</b>                          | <b>pag. 21</b> |
| 6.1       | Geluid                                 | pag. 21        |
| 6.2       | Bodem                                  | pag. 22        |
| 6.3       | Archeologie en cultuurhistorie         | pag. 22        |
| 6.4       | Hinder van bedrijven                   | pag. 25        |
| 6.5       | Externe veiligheid                     | pag. 26        |
| 6.6       | Waterhuishouding                       | pag. 27        |
| 6.7       | Kabels en leidingen                    | pag. 28        |
| 6.8       | Groenstructuur en ecologische waarden  | pag. 28        |
| 6.9       | Luchtkwaliteit                         | pag. 29        |
| <br>      |                                        |                |
| <b>7.</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>     | <b>pag. 31</b> |

|           |                                         |                |
|-----------|-----------------------------------------|----------------|
| <b>8.</b> | <b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b> | <b>pag. 33</b> |
| 8.1       | Inspraak                                | pag. 33        |
| 8.2       | Resultaten inspraak                     | pag. 33        |
| 8.3       | Vooroverleg                             | pag. 33        |
| 8.4       | Resultaten vooroverleg                  | pag. 33        |

#### **Bijlagen:**

1. Raadsbesluit gemeente Zundert, d.d. 1 maart 2012;
2. Raadsvoorstel gemeente Zundert, d.d. 1 maart 2012;
3. Vooroverlegreactie VROM-Inspectie d.d. 18 juni 2009;
4. Vooroverlegreacties Waterschap Brabantse Delta d.d. 29 juni 2009 en 5 december 2011;
5. Verslag overleg gemeente en provincie, d.d. 10 maart 2009;
6. Inspraak- en zienswijzenverslag Reigerstraat – Patrijsstraat Zundert.

#### **Afzonderlijke bijlagen:**

1. Briefrapportage quickscan flora- en faunawet Reigerstraat, BTL Advies B.V., 24 oktober 2008;
2. Archeologisch Bureauonderzoek en inventariserend Veldonderzoek d.m.v. grondboringen Bestemmingsplan Mencia, Reigerstraat, Zundert, SOB Research, oktober 2008;
3. Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven 'Bestemmingsplan Reigerstraat-Patrijsstraat', Zundert, Gemeente Zundert, SOB Research, november 2009;
4. Geohydrologisch onderzoek Plan "Mencia" te Zundert, Lankelma Ingenieursbureau, 24 oktober 2008;
5. Akoestisch onderzoek "Wegverkeerslawaaï" Reigerstraat te Zundert, Wematech Milieu Adviseurs BV, 24 oktober 2008;
6. Verkennend bodemonderzoek "Reigerstraat 18" Zundert, Wematech Bodem Adviseurs BV, 6 juni 2007;
7. Akoestische beschouwing Planontwikkeling "Reigerstraat-Patrijsstraat" Zundert, Wematech Milieu Adviseurs B.V., d.d. 7 oktober 2010;
8. Regiobureau Breda, beoordeling rapportage BOZBOR Zundert-BP Mencia, Reigerstraat, 19 december 2008;
9. Regiobureau Breda, herbeoordeling rapportage BOZBOR Zundert-BP Mencia, Reigerstraat, 10 augustus 2009;
10. Regiobureau Breda, Zundert Reigerstraat-Patrijsstraat, 23 maart 2009;
11. Regiobureau Breda, BP Mencia beoordeling PvE IVO-PS def; Reigerstraat beoordeling IVO-P, 7 september 2009.

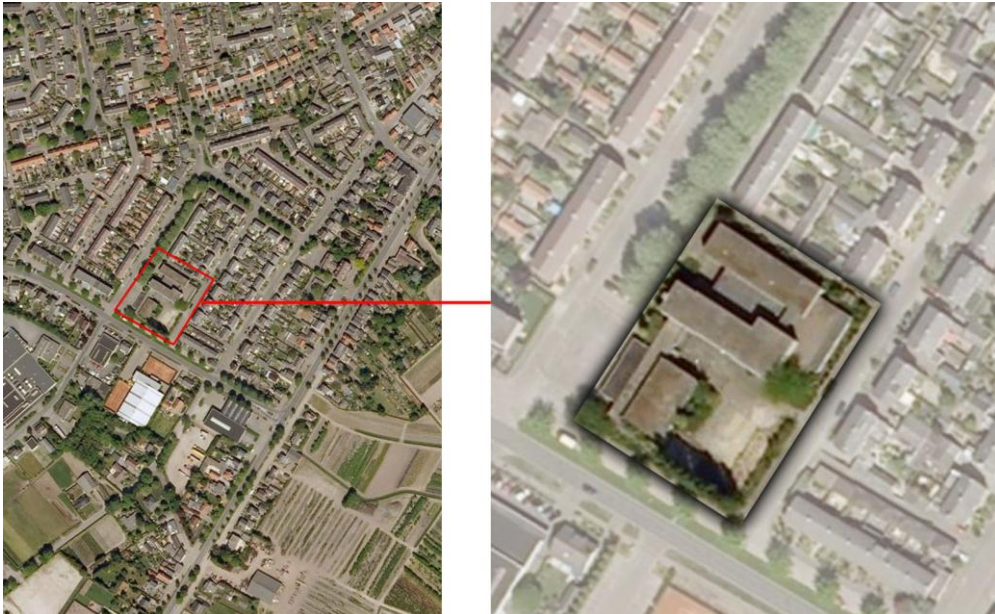
## **1. ALGEMEEN**

### **1.1 Inleiding**

De locatie “Reigerstraat-Patrijsstraat” is gelegen binnen de contouren van de kern Zundert. Vanuit particulier initiatief is de wens geuit om op deze locatie achttien woningen in drie blokken van vier, zes en acht geschakelde woningen te realiseren. Vanuit het oogpunt van intensief ruimtegebruik en concentratie van bebouwing in de kernen is dit een positieve ontwikkeling. De gemeente is derhalve voornemens medewerking te verlenen aan dit initiatief. Het realiseren van 18 woningen is op de onderhavige locatie overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan echter niet mogelijk. Derhalve is besloten om voor deze locatie een bestemmingsplan in procedure te brengen.

### **1.2 Begrenzing van het plangebied**

Het plangebied omvat de gronden van de voormalige school “Mencia-Sandrode” aan de Reigerstraat 18 te Zundert. De gronden worden aan de noord- oost en westzijde begrensd door bestaande woonbebouwing aan de Reigerstraat en de Patrijsstraat. Aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door de parallelweg van de Leeuwerikstraat en de Leeuwerikstraat zelf.



Figuur 1 Ligging plangebied

### **1.3 Vigerend bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" is op 25 november 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Tegen dit besluit is op 15 en 16 februari 2011 beroep ingesteld. Omdat er geen voorlopige voorziening was aangevraagd, is het plan in werking getreden op 17 februari 2011.

Beide ingediende beroepen zijn door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State niet-ontvankelijk verklaard. Bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" is hierdoor onherroepelijk geworden op 30 juni 2011.

De locatie heeft binnen het bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" de bestemming 'Maatschappelijk' waarbij een bebouwingspercentage van 60% en een maximale goothoogte van 10 meter en een maximale bouwhoogte van 13 meter van toepassing zijn. Binnen deze bestemming zijn slechts maatschappelijke voorzieningen en bijbehorende voorzieningen toegestaan. Het bestemmingsplan dient derhalve aangepast te worden.

#### **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente beschreven. Het toekomstig beleid wordt weergegeven in hoofdstuk 4. De juridische aspecten met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen binnen het bestemmingsplan worden toegelicht in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 behandelt de aspecten met betrekking tot het milieu en in hoofdstuk 7 en 8 komen respectievelijk de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde.

## 2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied voor de 18 woningen is gelegen in een woonwijk binnen de bebouwde kom van Zundert. De betreffende woonwijk is opgebouwd middels een orthogonaal patroon. Het plangebied wordt omsloten door de Reigerstraat, de Patrijsstraat en de Leeuwerikstraat. De Reigerstraat en de Patrijsstraat zijn beide woonstraten. De Leeuwerikstraat is een gebiedsontsluitingsweg ten behoeve van de ten noorden van de weg gelegen woonwijk en ten behoeve van het ten zuiden van de weg gelegen bedrijventerrein “De Ambachten”.



Figuur 2 Leeuwerikstraat



Figuur 3 Patrijsstraat

De locatie bestaat op dit moment uit braakliggend terrein. Voorheen stond op de locatie de school “Mencia-Sandrode”, deze is inmiddels gesloopt. Aan de Leeuwerikstraat kenmerkt de bebouwingsstructuur zich in de huidige situatie door relatief veel geschakelde woningen aan de noordoostzijde van de straat. Het gaat hierbij voornamelijk om woningen in twee lagen met een kap. Dit, met uitzondering van de rij woningen ten noordwesten van de planlocatie waar woningen in drie bouwlagen met een plat dak zijn gesitueerd.

De zuidwestzijde van de straat wordt begeleid door vrijstaande woningen en enkele kleine bedrijven zoals een tenniscentrum en een autogarage.



Figuur 4 Plangebied



Figuur 5 Plangebied met zicht op woningen Reigerstraat

De bestaande bebouwing aan de Patrijsstraat wordt gevormd door geschakelde woningen in twee lagen met een kap. Het gaat hierbij om bouwblokken van vijf tot zes geschakelde woningen. De straat wordt gekenmerkt door zijn rechtlijnige wegen- en groenstructuur evenwijdig aan de bebouwingsstructuur.

Binnen de groenstructuur zijn diverse gestoken parkeerplaatsen gelegen. De ten oosten van het plangebied gelegen Reigerstraat wordt gekenmerkt door twee-onder-een-kapwoningen, welke met de voorgevel op de straat zijn georiënteerd. De woningen zijn grotendeels in één rechte rooilijn gesitueerd evenwijdig aan de straat. Ter plaatse van de beide uiteinden van de straat overlappen de woningen de rooilijn enigszins.

### **3. BELEIDSKADER**

#### **3.1 RIJKSBELEID**

##### **Nota Ruimte**

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur.

Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. ‘Bundeling van verstedelijking in infrastructuur’ en ‘organisatie in stedelijke netwerken’ zijn beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- verstedelijking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

##### *Dorpskernen*

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van dorpen is onder meer gericht op bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. Deze bundelingstrategie die het rijk voorstaat, moet leiden tot een optimaal gebruik van de aanwezige ruimte in het bestaand bebouwd gebied van de gemeente. Daarnaast wordt ruimte geboden om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei en lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Die groei mag ook aansluitend op het bestaande gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daar buiten plaatsvinden. Uitgangspunt is dat wordt aangesloten op reeds bestaande ruimtelijke structuren.

De ontwikkeling van de planlocatie sluit aan bij de uitgangspunten uit het rijksbeleid.

### 3.2 PROVINCIAAL BELEID

#### *Verordening ruimte Noord-Brabant 2011*

Op 8 maart 2011 is de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 in werking getreden. De verordening bevat concrete regels die de provinciale belangen veilig stellen. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

In de Verordening ruimte zijn veelal bestaande provinciale regels opgenomen voor:

- regionaal perspectief voor wonen en werken
- ruimte-voor-ruimteregeling
- GHS-natuur/EHS
- bescherming tegen wateroverlast en overstromingen
- grond- en oppervlaktewatersysteem
- land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, teeltondersteunende voorzieningen)

De planlocatie is in de Verordening ruimte aangegeven als stedelijk gebied binnen een stedelijke regio. Binnen deze stedelijke regio's kan worden voorzien in de ruimte voor wonen, werken en andere verstedelijkingsopgaven, om zo de verstedelijking zo veel mogelijk te bundelen. Binnen het stedelijk gebied liggen verschillende mogelijkheden voor inbreiding, herstructurering en intensief, meervoudig ruimtegebruik.

De specifieke omschrijving van het gebied onder de rubriek stedelijke ontwikkeling is bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied.

#### *Structuurvisie Noord- Brabant*

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk tot 2040, vastgelegd. 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.

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Noord-Brabant stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom gaat de provincie, meer dan voorheen, duurzaam en zorgvuldig om met de leefomgeving en de ruimte. Ze wil een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijk omgeving daarbuiten. Hierbij staan dertien provinciale ruimtelijke belangen centraal:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding

6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
9. Groene geleidingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (Inter-)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

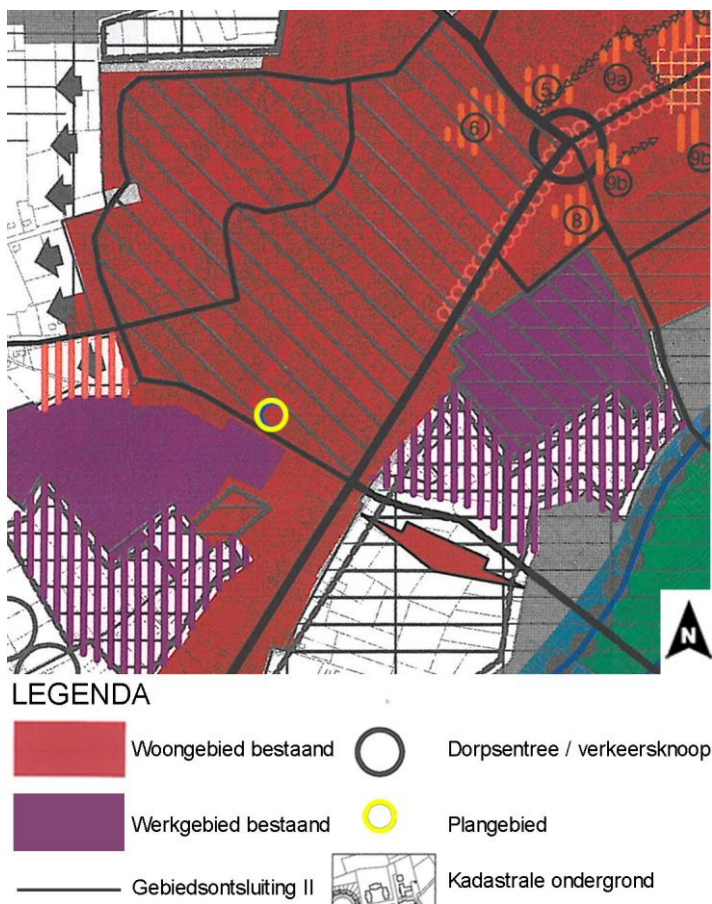
Het beleid met betrekking tot ontwikkeling van stedelijke functies is gericht op het proces om te komen tot locaties voor wonen en werken en niet zozeer op de inhoudelijke afweging welke plekken de voorkeur hebben. Waar sprake is van stedelijke ontwikkeling is de verdeling van ruimte voor wonen en werken een resultaat van regionale samenwerking. De provincie wijst iedere regio een programma toe welke in een regionaal uitwerkingsplan voor de regio verder dient te worden verdeeld.

### 3.3 GEMEENTELIJK BELEID

#### StructuurvisiePlus

De StructuurvisiePlus, vastgesteld in februari 2002, geeft een visie op de ruimtelijke toekomst van de gemeente Zundert. De StructuurvisiePlus is enerzijds een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening en anderzijds is het richtinggevend aan deze nieuwe ontwikkelingen om te komen tot een gewenst ruimtelijk beeld in 2015. De StructuurvisiePlus gaat uit van de zogenaamde lagenbenadering. De onderste laag wordt gevormd door het landschapsbeeld, welke bestaat uit de geologische structuur, de ecologische structuur en de landschappelijke structuur. De tweede laag wordt gevormd door de verkeersstructuur en de derde laag bestaat uit het ruimtegebruik van wonen, werken, landbouw en recreatie.

In de StructuurvisiePlus zijn bijzondere inbreidingslocaties aangegeven waarbinnen mogelijkheden zijn om de kernen te verdichten. Deze aangewezen bijzondere inbreidingslocaties alsmede de overige inbreidingslocaties bieden mogelijkheden voor verstedelijking. Hieraan moet invulling gegeven worden binnen het eigen karakter van Zundert waarbij de leefbaarheid en het dorpsse karakter behouden moeten blijven. Uitgangspunt is om de inbreidingslocaties in te vullen met woningbouw, eventueel in combinatie met andere functies. Het plangebied is destijds niet aangewezen als inbreidingslocatie.



Figuur 6 StructuurvisiePlus

Bron: Gemeente Zundert

In het uitvoerings-schema van de StructuurvisiePlus wordt gesproken over het realiseren van nieuwe huisvesting voor de school Mencia-Sandrode en het zoeken naar een nieuwe invulling voor de huidige locatie.

## **Woonvisie Zundert 2010 - 2014**

De gemeenteraad heeft op 22 december 2009 de “Woonvisie Zundert 2010-2014” vastgesteld. De vorige woonvisie dateerde uit 2006 en was sterk gebaseerd op de pilot Bouwen Binnen Strakke Contouren. Binnen deze pilot mocht binnen vastgestelde grenzen onbeperkt gebouwd worden. De gemeente wil in de nieuwe woonvisie meer inzoomen op kwaliteit en de opgaven in de afzonderlijke kernen.

Tevens is er meer inzicht en sturing nodig in de verhouding tussen vraag en aanbod en de opgaven die er kwantitatief en kwalitatief liggen op de Zundertse woningmarkt. Er zijn van verschillende kanten (onderzoeken, bewoners en marktpartijen) signalen dat de nieuwbouw van de afgelopen jaren onvoldoende aansloot op de vraag van de bevolking.

De nieuwe woonvisie geeft inzicht in ontwikkelingen op de woningmarkt, verwoordt de ambitie op het terrein van wonen, is een kader voor de uitvoering en vormt de basis voor de samenwerking met derden.

Het accent in het woonbeleid van de gemeente ligt op het verbeteren van de kansen van de groepen die niet vanzelfsprekend aan bod komen op de Zundertse woningmarkt, zoals jongeren en starters, mensen met een laag inkomen (de zogeheten primaire doelgroep), senioren/ouderen en mensen met een (woon)zorgvraag.

Gewenste ontwikkelingsrichting en accenten in Zundert zijn:

- Realisatie grootste deel van het gemeentebrede nieuwbouwprogramma: circa 55%, ofwel 455 à 510 woningen inde periode 2010-2020 met accent productie op komende jaren.
- Relatief (te) veel appartementen, met name in het centrum, wel passend bij de schaal en het karakter van Zundert: appartementen van max. 3 à 4 lagen van hoge kwaliteit. Het centrum van Zundert wordt levendig en compact wonen, buiten het centrum meer oog voor landelijk en ruim wonen.
- Bezien in hoeverre een deel van de huidige plannen voor appartementen omgezet kan worden in eengezinswoningen aan de rand van de kern, mogelijk zelfbouw op kavels.
- Gevarieerd aanbod (huur/koop, diverse woningtypen) voor ouderen, dichtbij voorzieningen. Bij appartementen hoge kwaliteit realiseren, bijvoorbeeld ondergronds parkeren en groot balkon. Ook grondgebonden woningen (bungalows) voor ouderen.
- Extra aandacht voor levensloopgeschikte/aanpasbaar gebouwde nieuwbouw in het centrum van Zundert.
- Klein deel huur appartementen voor starters in het centrum.
- Betaalbare grondgebonden koopwoningen meer aan de rand van de kern.

Met het toevoegen van 12 woningen voor starters en 6 woningen voor doorstromers op onderhavige locatie wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Woonvisie.

**Algemene Plaatselijke Verordening**

De Algemene Plaatselijke Verordening stelt dat voor het kappen, verplanten en zwaar snoeien van bomen een omgevingsvergunning nodig is. In dat kader en in combinatie met behoorlijk bestuur dient uiteraard bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met aanwezige bomen en overeenstemming te bestaan over behoud, snoei of kap. Ook stelt de APV dat voor het realiseren of veranderen van een uitweg een vergunning nodig is. Ook hiervoor dient uiteraard overeenstemming te zijn. Voor uitwegen is de 'Beleidsregels uitwegvergunningen gemeente Zundert' van toepassing.

Uit de flora en faunatoets blijkt dat de aanwezige flora en fauna in het plangebied geen bijzondere waarden hebben. Indien er in het plangebied derhalve een boom dient te worden gekapt zal hiervoor een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Ook in het kader van het 'Uitwegenbeleid' zal een vergunning worden aangevraagd. Tussen de initiatiefnemers en de gemeente zullen nadere afspraken gemaakt worden over beide aspecten/vergunningen.





Figuur 7 Verkaveling

## 4. TOEKOMSTIG BELEID

### 4.1 Planbeschrijving

Het plangebied is gelegen op de kop van een bouwblok en wordt aan drie zijden omgeven door bestaande woonstraten met aangrenzende bebouwing. Het gaat hierbij om de Patrijsstraat, de Leeuwerikstraat en de Reigerstraat. Uitgangspunt in stedenbouwkundig opzicht is het realiseren van een kwaliteitsverbetering op de onderhavige locatie met nieuwe bebouwing waarbij aan drie zijden een voorkant gecreëerd zal worden. De nieuwe bebouwing zal bestaan uit 12 woningen voor starters en 6 woningen voor doorstromers.

De bebouwing sluit aan op de bestaande stedenbouwkundige opzet van de omgeving. Aan de zuidzijde van de locatie zal een woonblok met acht woningen gesitueerd worden. Aan de west- en oostzijde worden woonblokken gerealiseerd haaks op de bebouwing aan de noordzijde met zes respectievelijk vier woningen. Deze woonblokken worden in het verlengde van de bestaande woningen gerealiseerd.

De bebouwing aan de Reigerstraat en Patrijsstraat zal uitgevoerd worden in twee lagen met kap terwijl aan de Leeuwerikstraat de bebouwing in drie lagen, plat afgedekt, wordt uitgevoerd. Deze derde laag is terugliggend zodat aan de voorzijde van deze woningen een dakterras ontstaat. Achter de woningen wordt een achtertuin met berging gerealiseerd. Alle woningen hebben een voortuin die grenst aan het openbaar gebied.

Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is dat bij nieuwe planontwikkelingen voorzien wordt in een voldoende aantal parkeerplaatsen. De gemeente Zundert hanteert daarvoor de parkeerkencijfers van het C.R.O.W.. Volgens deze parkeerkencijfers dienen buiten het centrum van een niet stedelijk gebied voor goedkope woningen 1,4 - 1,7 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, voor middeldure woningen zijn dit 1,8 - 1,9 parkeerplaatsen per woning. Volgens de normen van het C.R.O.W. mag een lange oprit zonder garage als 1 parkeerplaats meegeteld worden.

**Tabel 1 Berekening parkeerbehoefte**

| functie             | aantal | C.R.O.W. | totaal      |
|---------------------|--------|----------|-------------|
| woningen goedkoop   | 12     | 1,7      | 20,4        |
| woningen middelduur | 6      | 1,9      | 11,4        |
|                     |        |          | <b>31,8</b> |

Aan de Patrijsstraat worden 26 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan zijn er 11,4 benodigd voor de 6 bestaande woningen aan de Patrijsstraat. Netto blijven hier over: 14,6 parkeerplaatsen.

Aan de parkeerplaatsen Leeuwerikstraat wordt niets veranderd. Hier zijn 6 parkeerplaatsen beschikbaar voor de nieuw te ontwikkelen woningen.

In de Reigerstraat worden 7 parkeerplaatsen aangebracht. Binnen het plan zijn 6 bestaande woningen gelegen, welke een parkeerbehoefte hebben van 11,4 parkeerplaatsen. Van deze 6 woningen hebben er 6 een garage met lange oprit. Dit

zijn  $6 * 1,3 = 7,8$  parkeerplaatsen. Er zijn nog  $11,4 - 7,8 = 3,6$  parkeerplaatsen benodigd in de openbare ruimte. In de huidige situatie kan men op straat parkeren. Dit verandert niet in de nieuwe situatie. Deze 3,6 parkeerplaats zijn daarom in de openbare ruimte op straat aanwezig. De 7 nieuwe parkeerplaatsen in de Reigerstraat zijn daarom geheel toe te rekenen aan de nieuwbouw woningen, omdat de bestaande woningen voorzien zijn van een garage en lange oprit en daarnaast op straat kunnen parkeren.

Totaal worden er  $14,6+6+7 = 27,6$  p.p. gerealiseerd voor dit plan. Daarnaast zijn 6 woningen voorzien van een garage met oprit. Deze worden meegerekend als 1 parkeerplaats per woning. Totaal zijn er 33,6 parkeerplaatsen beschikbaar voor het nieuwbouwplan. Er zijn 32 parkeerplaatsen benodigd voor het plan. Er is een overschot van 1,6 parkeerplaatsen in het plan, waarmee aan de parkeernorm van de gemeente Zundert wordt voldaan.

Verkeerskundig gezien worden de woningen ontsloten via de Patrijsstraat, Reigerstraat en de parallelweg van de Leeuwerikstraat naar de Leeuwerikstraat. De Leeuwerikstraat is de gebiedsontsluitingsweg ten behoeve van de woonwijk.

## **4.2 Beeldkwaliteit**

De gemeente acht zich mede verantwoordelijk voor de zorg voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Aandacht voor beeldkwaliteit wordt dan ook bij de uitwerking van dit bestemmingsplan van wezenlijk belang geacht. In algemene termen betreft beeldkwaliteit alle aspecten, welke van invloed zijn op de voorstelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving.

Kernbegrippen hierbij zijn "structuur", dus de samenhang tussen te onderscheiden delen en elementen, "identiteit", de herkenbare eigenheid en "betekenis", de belevingswaarde. De beeldkwaliteit dient de stedenbouwkundige structuur te ondersteunen en te versterken. Dit betekent dat alle afzonderlijke stedenbouwkundige ruimten en gebouwen binnen deze ruimten een specifieke inrichting c.q. architectuur dienen te krijgen. Dit bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader, waarbinnen de voorgestane ruimtelijke kwaliteit gestalte kan krijgen. Het is dan ook wenselijk dat bij de vormgeving van de woningen alsook bij de inrichting van de openbare ruimte, het aspect "beeldkwaliteit" een belangrijke drager zal vormen voor het ontwerp en de uitvoering.

Uitgangspunt voor de planontwikkeling is het realiseren van woonbebouwing. De gesitueerde bebouwing van het inrichtingsplan zal het gat dat ontstaan is door de sloop van de school opvullen waarbij de rooilijn aansluit bij de omliggende bebouwing. In de omgeving van de planlocatie is sprake van gevarieerde bebouwing. Gekozen is om qua bebouwing aan te sluiten op de omliggende straten. De gevels van de woningen worden uitgevoerd in rood genuanceerd metselwerk. Er zullen licht gekleurde kozijnen komen.

Het plan is positief beoordeeld door de welstandscommissie van de gemeente Zundert. De in het plan beoogde woningen liggen in het gebied dat in de Welstandsnota omschreven is als "Reguliere welstandsgebieden met welstandsniveau

3". Niveau 3 geldt voor gebieden met een beperkte betekenis voor de openbare ruimte. Deze gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. Het beleid ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit en het welstandstoezicht dient gericht te zijn op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden.

Met het toevoegen van de onderhavige woningen op deze locatie wordt hier aan voldaan.



## **5. JURIDISCHE ASPECTEN**

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een adequaat juridisch-planologische regeling te scheppen voor de realisatie van 18 woningen op de locatie van de voormalige school “Mencia-Sandrode” in Zundert.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Uit het oogpunt van uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels, is daarbij zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het handboek (digitale) bestemmingsplannen van de gemeente Zundert.

Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

### **Tuin**

De gronden voor de voorgevellijn tot 3 meter achter deze voorgevellijn zijn bestemd tot “Tuin”. In de regels is bepaald dat deze gronden alleen bebouwd mogen worden met bouwwerken, geen gebouwen zijnde van maximaal 1 meter hoog en onder voorwaarden het bouwen van erkers, luifels en balkons.

### **Wonen**

De voorgestane woningen zijn bestemd tot ‘Wonen’ met de nadere aanduidingen “aaneengesloten” en “tweeaaneen”.

In de regels is bepaald dat de woningen dienen te worden opgericht in het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

Naast de situering van bebouwing wordt in de regels zowel een maximale goot- als nokhoogte aangegeven. Verder worden regels gegeven voor het plaatsen van bouwwerken geen gebouwen zijnde en bijgebouwen.



## **6. MILIEU**

In het kader van dit bestemmingsplan is een negental milieuaspecten nader onderzocht, te weten:

1. Geluid
2. Bodem
3. Archeologie en cultuurhistorie
4. Hinder van bedrijven
5. Externe veiligheid
6. Waterhuishouding
7. Kabels en leidingen
8. Groenstructuur en ecologische waarden
9. Luchtkwaliteit

Op voorgaande aspecten volgt een toelichting in de volgende paragrafen.

### **6.1 Geluid**

In de Wet geluidhinder is bepaald dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, waarin mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van geluidgevoelige bebouwing, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond, of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Wanneer er sprake is van een hogere geluidbelasting dan de in de Wet geluidhinder aangegeven algemene voorkeurswaarde van 48 dB  $L_{den}$  en aangetoond kan worden dat er geen afdoende maatregelen kunnen worden getroffen om deze geluidbelasting te verlagen, dient door burgemeester en wethouders een ontheffing te zijn verleend voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Binnen het plangebied wordt de mogelijkheid geboden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing. Door Wematech Milieu Adviseurs B.V. is in oktober 2008 een akoestisch onderzoek "Wegverkeerslawaaï" Reigerstraat te Zundert uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 9 dB wordt overschreden als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Leeuwerikstraat. Bronmaatregelen (aanbrengen van geluidsarm asfalt) zijn vanuit financieel oogpunt niet als reële maatregel te stellen. Geluidsreductie in de vorm van afscherming middels een scherm wordt vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt eveneens niet als reële maatregel gezien.

Er is een ontheffing hogere grenswaarde aangevraagd voor die geveldelen waar de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De hogere grenswaarden zijn vastgesteld in de collegevergadering van 17 januari 2011.

Om aan de eisen uit het Bouwbesluit te kunnen voldoen zal een akoestisch onderzoek naar de gevelwering uitgevoerd moeten worden waarin onderzocht wordt of de isolatiewaarde van de gevels voldoende is om een binnenniveau van 33 dB te kunnen garanderen.

## 6.2 Bodem

Door Wematech Bodem Adviseurs B.V. is in juni 2007 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de onderhavige locatie. Uit het onderzoek blijkt dat zowel in de bovengrondmengmonsters als in de ondergrondmengmonsters geen verhoogde gehalten van de onderzochte parameters zijn aangetroffen ten opzichte van de streefwaarde. Tevens zijn er op basis van zintuiglijke beoordeling geen relevante bijzonderheden en/of afwijkingen aangetroffen.

Verder blijkt dat het grondwater licht verontreinigd is met cadmium en nikkel.

In het onderzoek wordt aangenomen dat de aangetroffen licht verhoogde gehalten in het grondwater geen risico's opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu. De verhoogde gehalten worden beschouwd als verhoogde achtergrondgehalten.

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Geconcludeerd wordt derhalve dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn in relatie tot de voorgestane ontwikkelingen op de onderhavige locatie. Indien grond vrijkomt bij de nieuwbouw dient er echter wel rekening mee te worden gehouden dat voor deze overvloedige grond de toepassingseisen van het Bouwstoffenbesluit in acht genomen worden.

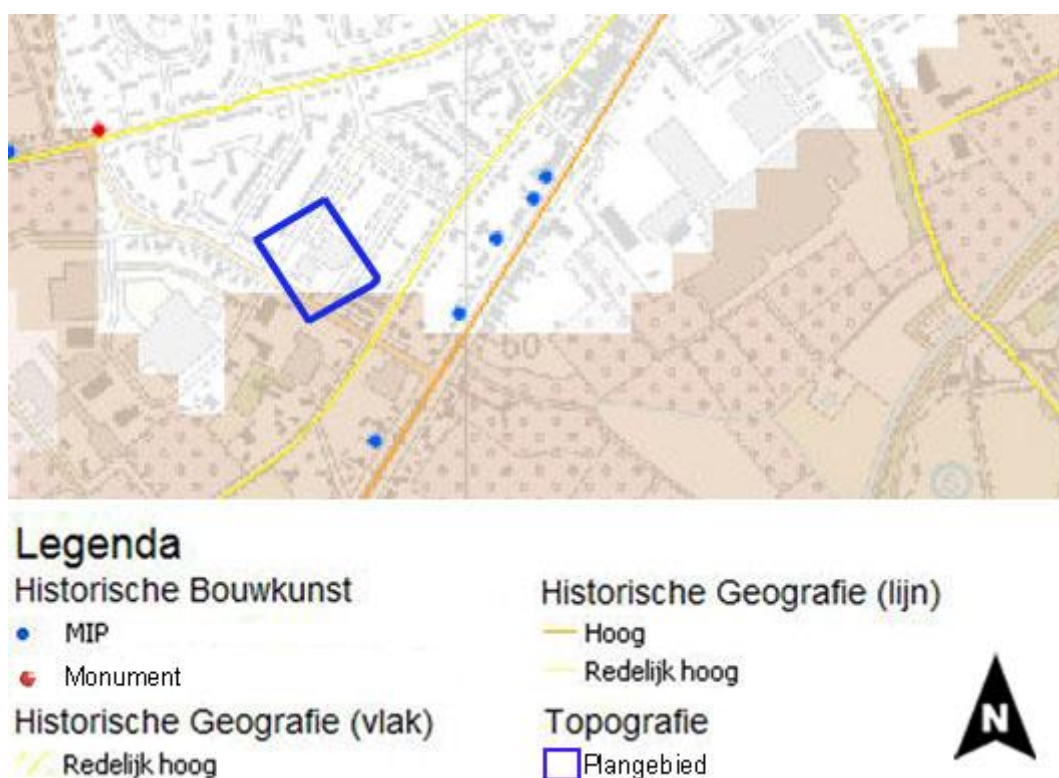
## 6.3 Archeologie en cultuurhistorie

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2005 (geactualiseerd in 2010) van de provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden in het landschap (in potentie) aanwezig zijn.

### *Archeologie*

Met betrekking tot archeologische waarden wordt op de Cultuurhistorische Waardenkaart een onderscheid gemaakt in gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde en gebieden met een lage verwachtingswaarde. Voor gebieden, die op de Cultuurhistorische Waardenkaart een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben gekregen dient een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is de indicatieve archeologische waarde van het plangebied voor een klein deel als hoog aangeduid en voor het overige deel is het plangebied niet gekarteerd. Door de gemeente Zundert is derhalve advies ingewonnen bij het regiobureau Breda of een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

Door het regiobureau is in haar advies aangegeven dat, aangezien een deel van het plangebied reeds is aangemerkt te liggen binnen een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde, men ervan uit kan gaan dat dit ook geldt voor de rest van het plangebied. Aangezien de geplande ontwikkeling tevens groter is dan 100 m<sup>2</sup> wordt een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk geacht.



Figuur 8 Cultuurhistorische Waardenkaart

Bron: Provincie Noord-Brabant

Door SOB Research is derhalve in oktober 2008 een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen uitgevoerd. Op basis van het opgestelde archeologisch verwachtingsmodel is ingeschat dat er binnen het onderzoeksgebied een hoge kans bestaat dat archeologische sporen konden worden aangetroffen.

Vervolgens kon op basis van de gegevens van het door SOB Research uitgevoerde booronderzoek worden gesteld dat ter plaatse van het onderzoeksgebied oorspronkelijk een esdek op dekzand-afzettingen van de Formatie van Twente voorkwam. Hoofdzakelijk als gevolg van de bouw van de school is ter plaatse van een zone waar de school heeft gestaan, sprake van een verstoring van het bodemarchief tot op een diepte van 1.20 - 1.60 meter beneden het maaiveld. Hier kunnen dan ook geen archeologische resten meer worden aangetroffen.

In de boringen die buiten de voormalige school werden gezet werd geconstateerd dat het profiel tot in het esdek verstoord was. De top van het dekzand lijkt alleen bij boring nr. 1 verstoord te zijn. In boring 2 tot en met 5 was sprake van een diffuse overgang tussen het esdek en het dekzand. Dit kan mogelijk worden verklaard door landbewerking in het verleden, en dan met name het ploegen. Het is goed mogelijk dat een aanwezige B-horizont hierdoor is opgenomen in het esdek.

In het noordwestelijk deel van het onderzoeksgebied zijn archeologische indicatoren uit de Nieuwe Tijd aangetroffen, die waarschijnlijk kunnen worden gerelateerd aan uit historische bronnen bekende bebouwing.

Van de toegangsweg, gerelateerd aan de bebouwing, zijn bij het verkennende onderzoek geen resten teruggevonden.

Door de geplande ingrepen kunnen archeologische sporen worden aangetast als gevolg van graafwerkzaamheden. Het gaat hierbij om mogelijk archeologische resten (bebouwing uit de Nieuwe Tijd, maar mogelijk ouder, en een weg) in de top van het esdek en in de top van het dekzand.

Op basis van de onderzoeksresultaten, de planvorming en het advies van de gemeente Zundert wordt de uitvoering van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven noodzakelijk geacht.

In november 2009 is derhalve door SOB Research B.V. een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Voor het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek is een programma van eisen opgesteld dat goedgekeurd is door het bevoegd gezag.

Binnen het onderzoeksgebied werd een esdek (Aan-horizont), op een overgangszone die kenmerken van zowel het bovenliggende esdek als de onderliggende moederbodem vertoont, op Afzettingen van de Formatie van Twente (dekzand, C-horizont) vastgesteld. Er zijn geen indicaties voor bodemvorming waargenomen. Alleen in het noordwestelijk deel van het onderzoeksgebied is een intact esdek aangetroffen. In het overig deel van het onderzoeksgebied moet dit ook het geval zijn geweest, maar hier is het esdek waarschijnlijk in het subrecente verleden afgegraven. In het landschap was het ook duidelijk zichtbaar dat het noordwestelijk deel van het onderzoeksgebied hoger lag dan de rest van het gebied.

Er werden geen archeologische vindplaatsen of artefacten aangetroffen. Alle sporen die binnen het onderzoeksgebied werden gedocumenteerd zijn van natuurlijke aard of van subrecente oorsprong en kunnen worden omschreven worden als greppels, rioolpijpen, kabelsleuven en paalgaten. Daarnaast was er één type spoor dat bestond uit moederbodem met vermoedelijke schopsteken (gevuld met esdek). Een puntsgewijze beantwoording van de onderzoeksvragen en waardestelling conform de KNA 3.1 is dan ook niet aan de orde.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is aannemelijk gemaakt dat ter plaatse van het onderzochte deel van het onderzoeksgebied geen sprake is van de aanwezigheid van archeologische waarden. Hier dient geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Het westelijk deel van het onderzoeksgebied kon niet worden onderzocht. Het betreft hier de bestaande parkeerplaatsen aan de Patrijsstraat en de strook grond ten zuiden hiervan. Er kunnen dan ook geen uitspraken worden gedaan over de aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden binnen deze zone.

Binnen deze zone zullen in het kader van de planontwikkeling 13 nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd. Deze zone behoort tot de openbare ruimte. Voor het aanleggen van de parkeerplaatsen is hier dan ook geen bestemmingsplan wijziging noodzakelijk.

Op basis van de gegevens kan worden aangenomen dat ter plaatse van dit deel van het onderzoeksgebied geen bodemverstorende planontwikkeling plaats vindt. Daarom is nader archeologisch onderzoek binnen deze zone niet noodzakelijk.

Deze noodzaak is er wel wanneer er in de toekomst binnen deze zone wel bodem-verstorende werkzaamheden zullen gaan plaatsvinden.

#### *Cultuurhistorie*

De locatie heeft volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart geen cultuurhistorische waarde.

Ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

## **6.4 Hinder van bedrijven**

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de V.N.G. van 2001 wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en instellingen. De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de afstand, die tussen de diverse bedrijfstypen en een rustige woonwijk dient te worden aangehouden, om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Milieucategorie 1 en 2-bedrijven en instellingen zijn volgens de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” goed te integreren in een woongebied. Op de locatie zelf zijn op dit moment geen milieuhinderlijke bedrijven aanwezig. Er is in de directe nabijheid van de locatie wel een aantal bedrijven gelegen.

Deze bedrijven hebben een zogenaamde milieuzone, welke tot over de bouwlocatie kan vallen. Indien dit het geval is, moet er worden nagegaan of er maatregelen getroffen kunnen worden om overlast aan de (toekomstige) bewoners te voorkomen. Omliggende bedrijven kunnen verder bezwaren indienen tegen de beoogde nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bezwaren zijn doorgaans gegrond als de milieuzones over de beoogde bouwlocatie vallen. Bedrijven kunnen hierbij eventuele schade in hun bedrijfsvoering bij de overheid claimen.

De voor de planontwikkeling relevante bedrijven zijn weergegeven in onderstaande tabel:

| <b>Naam:</b>                    | <b>Adres:</b>      | <b>SBI:</b> | <b>Omschrijving:</b>          | <b>Milieu zone:</b> |
|---------------------------------|--------------------|-------------|-------------------------------|---------------------|
| Brandweerkazerne                | Wernhoutseweg 36   | 7525        | Brandweerkazerne              | 50 meter            |
| Tenniscentrum “De Leeuwerik”    | Leeuwerikstraat 27 | 9261        | Sportaccommodatie met horeca  | 50 meter            |
| Bedrijventerrein “De Ambachten” | De Ambachten       | --          | Bedrijventerrein, cat. 1 en 2 | 30 meter            |

De milieuzone van het Tenniscentrum heeft een overlap met het plangebied. Derhalve is door Wematech Milieu Adviseurs B.V. een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van de geprojecteerde nieuwbouw.

Uit het onderzoek blijkt dat op de meest belaste gevel van de nieuw te bouwen woningen ten hoogste 43 dB(A) in de dag-, 43 dB(A) in de avond en 35 dB(A) in de nachtperiode wordt berekend. Op grond hiervan mag worden geconcludeerd dat door de realisatie van de nieuwbouwwoningen de algemeen geaccepteerde geluidbelasting van 50 dB(A) etmaalwaarde niet wordt overschreden en dat derhalve de kwaliteit van het woonmilieu voor de toekomstige bewoners van de nieuwbouwwoningen kan worden gewaarborgd. Eveneens wordt geconcludeerd, dat uitgaande van een 'standaard' gevelisolatie van 20 dB(A) het binnenniveau ter plaatse van voornoemde woningen ten hoogste 23 dB(A) zal bedragen. Tevens kan worden gesteld dat door de realisatie van de nieuwbouwwoningen het tenniscentrum niet in haar bedrijfsvoering zal worden belemmerd en wordt voldaan aan het wettelijke binnenniveau 35 dB(A) in geluidgevoelige ruimte van woningen.

De maximale geluidniveaus welke optreden als gevolg van de activiteiten van Tenniscentrum De Leeuwerik betreffen geluidniveaus tijdens de tennisactiviteiten en de activiteiten met voertuigen. Uit de rekenresultaten kan worden opgemaakt dat ter hoogte van de nieuw te bouwen woningen een geluidsbelasting van ten hoogste 66 dB(A) in de dag- en 57 dB(A) avond- en nachtperiode berekend wordt. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde van respectievelijk 70 dB(A) in de dag- en 65 dB(A) in de avondperiode uit het BARIM.

Ten gevolge van de voertuigen welke de inrichting (Tenniscentrum De Leeuwerik) aandoen en verlaten wordt ter hoogte van de nieuw te bouwen woningen ten hoogste 42 dB(A) etmaalwaarde berekend. Hierbij is uitgegaan van een worst-case situatie waarbij alle voertuigen aankomen uit of vertrekken in dezelfde richting, waardoor zeker kan worden gesteld dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet wordt overschreden.

Ten aanzien van de hinder van de overige bedrijven geldt dat deze geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.

## **6.5 Externe veiligheid**

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen tengevolge van het gebruik van 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.

Momenteel zijn er binnen een afstand van 250 meter van het plangebied geen gevaarlijke objecten aanwezig die invloed hebben op het plaatsgebonden risico, danwel het groepsrisico in relatie tot de externe veiligheid.

De Leeuwerikstraat mag worden gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer vindt slechts enkele keren per jaar plaats. Dit beperkte transport van gevaarlijke stoffen over de weg heeft geen gevolgen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico voor de woonomgeving langs de Leeuwerikstraat te Zundert.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van de voorgestane ontwikkeling.

## 6.6 Waterhuishouding

### Riolering en infiltratie

Het onderhavige plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermings- en/of waterwingebied en er zijn geen waterlopen en/of waterpartijen aanwezig.

Op 17 maart 2005 is het gemeentelijk rioleringsplan vastgesteld. In het kader van dit Rioleringsplan zullen in de gemeente gescheiden rioleringsstelsels aangelegd worden waarmee het water wat valt op daken en straten gescheiden van het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater en niet meer naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Door Lankelma Ingenieursbureau is in oktober 2008 een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd voor de onderhavige locatie. In dit rapport is onderzocht of infiltratie van hemelwater op de locatie mogelijk is. Om de geschiktheid van de bodem voor infiltratie van hemelwater vast te stellen zijn de onderzoeksgegevens getoetst aan de richtlijnen uit de ISSO-publicatie nr. 70-1, Hemelwater binnen de perceelsgrens. Deze richtlijn stelt dat de bodem mogelijkheden biedt voor infiltratie indien de k-waarde van de zanderige bodem groter is dan 0,4 m/dag én de gemiddelde hoogte grondwaterstand dieper is dan 0,7 m -mv.

Uitgaande van deze richtlijnen kan worden geconcludeerd dat de locatie, zowel op basis van de doorlatendheid (0,4 à 4,1 m/dag) als de grondwaterstand (GHG dieper dan 0,7 m -mv, uitgaande van een toekomstig maaiveld van ca. 11,5m + NAP), mogelijkheden biedt voor infiltratie en retentie van hemelwater.

Door Waterschap Brabantse Delta en de gemeente Zundert is echter op 13 november 2006 het Waterplan Zundert ondertekend. Het Waterplan Zundert is gezamenlijk door de Gemeente Zundert, Waterschap Brabantse Delta, de Provincie Noord-Brabant en waterleidingmaatschappij Brabant Water NV opgesteld in het kader van de Gemeentelijke Wateropgave.

Ten aanzien van afkoppelen van hemelwater in de kern van Zundert wordt het volgende vermeld:

- Een gescheiden systeem levert het afgevangen hemelwater aan centrale voorzieningen die gelegen zijn aan de randen van de kernen, waar het in de bodem wordt geïnfiltreerd. Deze centrale voorzieningen zijn uitgerust met een bergingscapaciteit die berekend is op een situatie van te hoge grondwaterstand of te grote toevoer van hemelwater.
- De gemeente Zundert acht de uitvoer van infiltratie op eigen terrein niet wenselijk wegens de onbeheersbaarheid van vele kleine voorzieningen en het benodigde ruimtegebruik.

Een aankoppelpunt voor de gescheiden afvoer van regenwater bevindt zich aan de ventweg van de Leeuwerikstraat, op de kruising met de Reigerstraat.

Uitgangspunt is dat op de locatie een gescheiden rioolstelsel zal worden gerealiseerd. Op de locatie zelf zal geen retentie en/of infiltratie gerealiseerd worden. Het Waterschap Brabantse Delta heeft in de 'Keur waterkeringen en oppervlaktewateren, september 2005' aangegeven dat voor locaties kleiner dan 2.000m<sup>2</sup>, geen infiltratie of retentie toegepast hoeft te worden. Deze uitbreiding is kleiner dan 2.000m<sup>2</sup> dus is infiltratie of retentie niet noodzakelijk.

Het regenwater zal opgevangen worden en afgevoerd worden naar een locatie buiten het plangebied. Hemelwater kan onderscheiden worden in straat- en dakwater. Straatwater bevat dikwijls verontreinigingen afkomstig van verkeer, zwerfvuil en bedrijfsactiviteiten.

Dakwater is aanzienlijk schoner. Om hierbij te voorkomen dat vervuilende stoffen aan de bodem worden toegevoegd mogen geen uitlogende materialen zoals zink, koper, lood en zacht PVC gebruikt worden. Als leidraad voor het aan- en afkoppelen van verharde oppervlakken wordt voor de infiltratie van hemelwater als grens een verkeersintensiteit van 1000 motorvoertuigbewegingen per dag gehanteerd. Met de toevoeging van de 18 woningen blijft het aantal motorvoertuigbewegingen ver onder de grens van 1000 per dag.

Voor de uiteindelijke aankoppeling van het plangebied op het gescheiden rioolstelsel zal overleg gevoerd moeten worden met de gemeente Zundert en Waterschap Brabantse Delta.

#### Watertoets

Het Waterschap Brabantse Delta heeft bij brief van 13 mei 2009 positief geadviseerd in het kader van de watertoets.

### **6.7 Kabels en leidingen**

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen transportleidingen danwel andere belangrijke kabels en leidingen welke realisatie van de woningen kunnen belemmeren.

### **6.8 Groenstructuur en ecologische waarden**

De huidige locatie bestaat voornamelijk uit braakliggend terrein. Voorheen stond hier een school, welke reeds is gesloopt. Aan de oostzijde van de locatie zijn enkele populieren aanwezig.

Door BTL Planburo is in oktober 2008 een veldonderzoek uitgevoerd met tot doel het vaststellen van vaste rust- en verblijfplaatsen voor overig- of streng beschermde soorten van zowel dieren als planten in het kader van de Flora- en faunawet.

In de bij het veldonderzoek behorende briefrapportage van 24 oktober wordt aangegeven dat voor alle soorten die in de Flora- en faunawet zijn aangemerkt als overig en streng beschermde inheemse soort en voorkomen in het plangebied en waarbij door de ruimtelijke ingreep leefgebied verdwijnt, waardoor duurzame instandhouding van de soort wordt bedreigd of verstoord, een ontheffing dient te worden aangevraagd. Uitzondering hierop vormen de vogels.

Uit de bron- en literatuurstudie van BTL is gebleken dat in het gebied mogelijk vleermuizen, enkele algemeen beschermde soorten zoogdieren, de overig beschermde soort eekhoorn, de streng beschermde amfibiesoort vinpootsalamander en de overig beschermde soort alpenwatersalamander kunnen voorkomen.

Voor vleermuizen zijn in de houtopstand geen holten aangetroffen die geschikte verblijfplaatsen vormen voor vleermuizen. Tevens is de houtopstand ongeschikt als doorgaande migratieroute voor de vleermuis doordat de lijnvormige structuur niet aansluit op lijnvormige structuren in de omgeving.

Voor de algemeen beschermde soorten zoogdieren en de eekhoorn geldt dat de aanwezige houtopstand hiertoe geen leefgebied vormt. Verder zijn er geen boomholtes of eekhoornnesten aangetroffen.

Voor de mogelijke aanwezigheid van de voornoemde amfibieën geldt dat door het ontbreken van permanente waterpartijen in het plangebied en directe omgeving het voorkomen van deze amfibieën wordt uitgesloten.

Ten aanzien van de aanwezigheid van vogels geldt dat er geen koloniebroeders, nesten van roofvogels en/of vaste verblijfplaatsen (holen) zijn aangetroffen.

Van de overige in de Flora- en faunawet opgenomen overig en strenge beschermde soorten (groepen) zijn geen meldingen uit het onderzoeksgebied bekend of omvat het onderzoeksgebied geen geschikte biotopen. Beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen in het plangebied.

Gelet op het voorgaande wordt in de briefrapportage van BTL gesteld dat de voorgestane planontwikkelingen geen negatief effect zullen hebben op de bestaande flora en fauna. Een aanvraag tot ontheffing van de Flora- en faunawet wordt geen reden toe gezien.

Verder dient de zorgplicht in acht te worden gehouden bij de uitvoering van de werkzaamheden. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor de flora en fauna mag hebben.

## **6.9 Luchtkwaliteit**

Ten aanzien van de luchtkwaliteit dient voldaan te worden aan de grenswaarden zoals weergegeven in de Wet tot wijziging van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteits-eisen, Stb. 2007,141).

In het nieuwe wettelijke kader, wat op 15 november 2007 is vastgesteld, is bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met minder dan 500 woningen. In het plan zullen 18 woningen worden gerealiseerd. De toename van het autoverkeer tengevolge van de nieuwe ontwikkelingen zal zeker minder zijn dan het equivalent bij de bouw van 500 woningen. De nieuwe bebouwing draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgestane ontwikkelingen.



## **7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

In de Wet ruimtelijke ontwikkeling (Wro) is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatie ontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgesteld wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van de Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is o.a. het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Tussen de gemeente Zundert en de initiatiefnemer is op 16 december 2010 een samenwerkingsovereenkomst gesloten, zodat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen en waardoor de gemeente gevrijwaard is van kosten en risico's. Op 22 juni 2011 is een aanvulling op de eerder genoemde samenwerkingsovereenkomst gesloten. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

In de samenwerkingsovereenkomst is ook een regeling met betrekking tot eventuele planschade opgenomen. De voorgestane ontwikkelingen zijn een particulier initiatief. De in deze toelichting beschreven ontwikkelingen zullen dan ook volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en zal de (planschade)kosten via de overeenkomst met de initiatiefnemer verhalen.



## **8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **8.1 Inspraak**

De gemeenteraad van Zundert heeft bij de gemeentelijke inspraakverordening besloten dat het voorontwerp-bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage zal worden gelegd. Belanghebbenden worden hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling opmerkingen te maken ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan.

### **8.2 Resultaten inspraak**

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 9 mondelinge en schriftelijke reacties ingediend. De reacties geven geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan en worden in het inspraak- en zienswijzenverslag beantwoord. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de ingediende reacties dan ook niet aangepast. Het verslag is bij deze toelichting gevoegd als bijlage.

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf donderdag 17 november 2011 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die tijd heeft een ieder de gelegenheid gehad een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

### **8.3 Vooroverleg**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hoofdstuk 3 "Bestemmingsplannen", zijn in artikel 3.1.1 regels opgenomen met betrekking tot het voeren van overleg bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders zijn gehouden, daar waar nodig, overleg te plegen met de diensten van het Rijk en de provincie Noord-Brabant danwel met instanties die belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het onderhavige bestemmingsplan in het geding zijn.

### **8.4 Resultaten vooroverleg**

Er is een schriftelijke reactie gegeven door de VROM-Inspectie, de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta.

#### VROM-Inspectie

*De VROM-Inspectie heeft aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.*

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de reactie van de VROM-Inspectie dan ook niet aangepast.

Provincie Noord-Brabant

*In het planteam overleg van 10 maart 2009 heeft de provincie aangegeven dat er geen provinciale belangen gemoeid zijn met het project.*

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de reactie van de provincie dan ook niet aangepast.

Waterschap Brabantse Delta

*Het waterschap geeft aan dat het verharde oppervlakte van het plangebied zal afnemen en dat de 18 woningen zullen worden voorzien van een gescheiden rioleringsring die zal aansluiten op het bestaande systeem. Het waterschap is voorstander van het gebruik van een gescheiden rioleringsstelsel.*

*Met inachtneming van het bovenstaande adviseert het waterschap positief in het kader van de watertoets. Bij brief van 5 december 2011 heeft het waterschap definitief positief geadviseerd.*

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de reactie van het waterschap dan ook niet aangepast.





**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan "Reigerstraat-Patrijsstraat"

Algemene gegevens

|                              |                                   |                            |                  |
|------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|------------------|
| <b>Reg.nr. raadsvoorstel</b> | 2012/1111                         | <b>Begrotingswijziging</b> | Nee              |
| <b>Programma/ Paragraaf</b>  | 3.Ontwikkeling<br>openbare ruimte | <b>Portefeuillehouder</b>  | Weth. J. de Beer |
| <b>Product</b>               | Ruimtelijke ontwikkeling          | <b>Openbaar</b>            | Ja               |

De raad van de gemeente Zundert;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 24-01-2012;

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Reigerstraat-Patrijsstraat", overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro, met ingang van 17 november 2011 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke terinzagelegging op de in de Wro voorgeschreven wijze openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden;

dat tegen het ontwerp van genoemd plan geen zienswijzen zijn ingediend en dat het ontwerp van genoemd plan geen ambtshalve aanpassingen behoeft;

dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.12 Wro zijn en dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

gehoord het advies van de commissie Grondgebied d.d. 14-02-2012;

gelet op de betreffende bepalingen in de Gemeentewet en de Wro;

**b e s l u i t :**

1. Het bestemmingsplan "Reigerstraat-Patrijsstraat", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0879.BPreigerstraat-VS01 met de daarbij behorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart, peildatum januari 2012, langs elektronische weg vast te leggen en in die vorm ongewijzigd vast te stellen;
2. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Reigerstraat-Patrijsstraat" geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering  
van 01-03-2012

De raad voornoemd.

De waarnemend griffier,

M.Braspenning-Hereijgers

De plv. voorzitter,

L.C.M. van den Broek







## Voorstel aan de raad

Datum Raadsvergadering: 01-03-2012

Registratienummer: 2012/1111

Agendapunt: 9

**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan "Reigerstraat-Patrijsstraat"

Algemene gegevens

|                             |                                 |                            |                  |
|-----------------------------|---------------------------------|----------------------------|------------------|
| <b>Programma/ Paragraaf</b> | 3. Ontwikkeling openbare ruimte | <b>Begrotingswijziging</b> | Nee              |
| <b>Product</b>              | Ruimtelijke ontwikkeling        | <b>Portefeuillehouder</b>  | Weth. J. de Beer |

Aan de raad,

### Samenvatting

Met Stichting Thuisvester is een samenwerkingsovereenkomst gesloten inzake de ontwikkeling van de gronden van de voormalige school "Mencia Sandrode" aan de Reigerstraat te Zundert. Stichting Thuisvester heeft een aanvraag ingediend voor een bouwplan dat uitgaat van achttien grondgebonden woningen. Inmiddels is met gebruikmaking van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) de bouwvergunning op 27 mei 2011 onherroepelijk geworden. Stichting Thuisvester heeft de bouw van de achttien woningen op dit moment al in gang gezet. Tevens is een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgestart door het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan "Reigerstraat-Patrijsstraat". Het betreffende ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 november 2011 tot en met 28 december 2011 ter inzage gelegen, waarbij een ieder zijn of haar zienswijze op het plan naar voren kon brengen. Van deze mogelijkheid heeft niemand gebruik gemaakt. Het bestemmingsplan is niet ambtshalve aangepast en kan derhalve ongewijzigd worden vastgesteld. Met Stichting Thuisvester is een samenwerkingsovereenkomst is gesloten, waardoor het verplichte kostenverhaal 'anderszins' is verzekerd. Dit betekent dat u kunt besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

### Inleiding

#### *Aanleiding*

Op 3 februari 2009 heeft het college besloten de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO en de bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wro op te starten voor de realisering van achttien grondgebonden woningen aan de Reigerstraat, Patrijsstraat en de Leeuwerikstraat te Zundert. Stichting Thuisvester is de initiatiefnemer van dit woningbouwproject op de gronden van de voormalige school "Mencia-Sandrode".

Als goede ruimtelijke onderbouwing voor de vrijstellingsprocedure art. 19.2 WRO is gebruik gemaakt van het door Dhondt opgestelde voorontwerpbestemmingsplan. Zowel het ontwerp-vrijstellingsbesluit als het voorontwerpbestemmingsplan hebben vanaf 23 april 2009 gedurende een periode van zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn drie schriftelijke en negen mondelinge zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn opgenomen in een inspraak- en zienswijzenverslag, dat zowel voor de vrijstellingsprocedure als voor de bestemmingsplanprocedure is opgesteld.

De ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven voor aanpassing van het plan. Op 15 september 2010 is de bouwaanvraag ingediend. Op 17 januari 2011 is de bouwvergunning met vrijstelling verleend. Op 12 februari 2011 heeft een belanghebbende bezwaar gemaakt. Na verschillende overleggen met reclamant, portefeuillehouder, beleidsmedewerker van de afdeling Strategie en Programmering en initiatiefnemer en door het

## Voorstel aan de raad

Datum Raadsvergadering: 01-03-2012

Registratienummer: 2012/1111

Agendapunt: 9

---

doorvoeren van enkele aanpassingen aan het bouwplan heeft reclamant zijn bezwaar ingetrokken. Uiteindelijk is de bouwvergunning met vrijstelling op 27 mei 2011 onherroepelijk geworden.

Op 16 december 2010 is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Op 22 juni 2011 is naar aanleiding van de afspraken, welke naar aanleiding van het ingediende bezwaar zijn gemaakt, een aanvulling op de samenwerkingsovereenkomst gesloten.

Om de verleende bouwvergunning met vrijstelling planologisch te verankeren en de opgestarte bestemmingsplanprocedure een verder vervolg te geven is door Dhondt een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het college heeft in zijn vergadering van 1 november 2011 ingestemd met (het in procedure brengen van) het ontwerpbestemmingsplan "Reigerstraat-Patrijsstraat". Op grond van artikel 3.8 Wro heeft het ontwerpbestemmingsplan vervolgens vanaf 17 november 2011 gedurende zes weken (tot en met 28 december 2011) ter inzage gelegen. Het plan is tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Er is kennis gegeven van de terinzagelegging door publicatie in de Zundertse Bode, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende genoemde termijn van zes weken kon een ieder omtrent het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze, naar keuze schriftelijk of mondeling, naar voren brengen bij uw raad. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan behoeft ook niet ambtshalve te worden aangepast.

### *Doelstelling*

Op grond van de Wro dienen gemeenten uiterlijk 1 juli 2013 te beschikken over actuele digitale bestemmingsplannen volgens de R.O. standaarden. Bij het actualiseren van de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen is er voor gekozen geen ontwikkelingen mee te nemen. Voor de ontwikkelingen dienen daarom aparte bestemmingsplannen te worden vastgesteld.

### *Verantwoordelijkheid raad*

Het (on)gewijzigd vaststellen van een bestemmingsplan, of het besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen, is op basis van artikel 3.1 Wro een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Het eerste lid van artikel 6.12 Wro bevat de verplichting voor u als gemeenteraad om een exploitatieplan vast te stellen, wanneer binnen een exploitatiegebied bepaalde bouwplannen kunnen worden gerealiseerd. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan ziet alleen op bouwplannen, die worden genoemd in artikel 6.2.1 Bro, waaronder het bouwen van woningen. In bepaalde gevallen kunt u als gemeenteraad bij vaststelling van een bestemmingsplan besluiten dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

In concreto is dit aan de orde wanneer het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. In dat geval is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. De Memorie van Antwoord bij de Wet ruimtelijke ordening stelt dat het begrip 'anderszins verzekerd' ziet op de situatie dat de kosten verbonden aan de grondexploitatie al op een andere manier gedekt worden. Hierbij moet gedacht worden aan het aangaan van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Het verhaal van grondexploitatiekosten is in casu anderszins verzekerd omdat met de initiatiefnemer van het project op 16 december 2010 een samenwerkingsovereenkomst inzake de grondexploitatie en planschade is afgesloten. Op 22 juni 2011 is de gemeente met de initiatiefnemer van het project nog een aanvulling op de samenwerkingsovereenkomst overeengekomen. De wettelijke basis hiervoor is artikel 6.24 Wro. In de overeenkomst is onder andere opgenomen dat het bouwproject volledig voor rekening en risico van initiatiefnemer wordt uitgevoerd. Tevens is in de overeenkomst geregeld dat voor vergoeding in aanmerking komende planschade voor rekening en risico is van initiatiefnemer. Omdat het verhaal van kosten daarmee anderszins is verzekerd, is het opstellen van een exploitatieplan niet vereist. Op grond van de Wro dient expliciet besloten te worden over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan.

### Onderbouwing

Om het bouwplan mogelijk te maken is met gebruikmaking van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO reeds een bouwvergunning verleend. Met een vrijstellingsprocedure wordt het bestemmingsplan zelf niet gewijzigd. De 'oude' bestemming blijft daardoor van kracht. Om het bestemmingsplan in overeenstemming met de feitelijke situatie te krijgen is het wenselijk dat een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. Verder is het wettelijk gezien noodzakelijk dat per 1 januari 2013 alle bestemmingsplannen geactualiseerd en gedigitaliseerd zijn. Het bestemmingsplan is afgestemd op het reeds vergunde bouwplan voor de locatie van de voormalige school "Mencia sandrode" en sluit aan bij de wijze van bestemmen die gehanteerd wordt bij het actualiseren van de bestemmingsplannen in de gemeente Zundert.

Het ontwerpbestemmingsplan "Reigerstraat-Patrijsstraat" heeft gedurende een periode van zes weken vanaf 17 november 2011 tot en met 28 december 2011 voor een ieder ter inzage gelegen ten behoeve van het indienen van zienswijzen. De belanghebbende (overheids-)instanties zijn middels een kennisgeving op de hoogte gebracht van de terinzagelegging. Gedurende de bovengenoemde periode zijn bij uw gemeenteraad geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Bovendien dient het plan niet ambtshalve te worden aangepast.

Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient ook een exploitatieplan te worden vastgesteld. Echter met de initiatiefnemer is een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waardoor een exploitatieplan niet nodig is. U dient wel expliciet te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

### Risico's

Met de initiatiefnemer is een samenwerkingsovereenkomst inzake de grondexploitatie en planschade gesloten. Door het sluiten van de overeenkomst is de gemeente gevrijwaard van alle kosten die de gewenste ontwikkeling met zich mee brengt. In de overeenkomst is bovendien een planschadeverhaalsovereenkomst opgenomen waarin afspraken zijn gemaakt over de afhandeling van eventueel inkomende planschadeverzoeken als gevolg van het wijzigen van het planologisch regime. De gemeente heeft daarmee het planschaderisico neergelegd bij de initiatiefnemers.

### Consequenties voor de middelen:

In de samenwerkingsovereenkomst zijn reeds afspraken gemaakt over de financiële consequenties. Ook de kosten voor de procedure zijn in de samenwerkingsovereenkomst opgenomen.

### Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Reigerstraat-Patrijsstraat", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0879.BPreigerstraat-VS01 met de daarbij behorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart, peildatum januari 2012, langs elektronische weg vast te leggen en in die vorm ongewijzigd vast te stellen;
2. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Reigerstraat-Patrijsstraat" geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

### Vervolg

#### Planning

Dit bestemmingsplan met planidentificatie NL.IMRO.0879.BPreigerstraat-VS01 dient conform het bepaalde in het Bro in elektronische vorm vastgelegd en in die vorm vastgesteld te worden. De aangeleverde stukken geven een analoge weergave van dit plan. Het bovengenoemde digitale plan zal na vaststelling het rechtsgeldige document zijn, conform de genoemde regelgeving.

## Voorstel aan de raad

Datum Raadsvergadering: 01-03-2012

Registratienummer: 2012/1111

Agendapunt: 9

---

De initiatiefnemer zal op de hoogte worden gesteld van het door u genomen besluit. Als het onderhavige bestemmingsplan ongewijzigd door u wordt vastgesteld, dient van uw vaststellingsbesluit (op grond van artikel 3.8 Wro) binnen twee weken kennis te worden gegeven. De bekendmaking geschiedt door middel van publicatie in de Zundertse Bode, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Tevens wordt deze kennisgeving elektronisch verzonden aan de provincie, Waterschap Brabantse Delta en de brandweer Midden en West-Brabant.

Aansluitend op de kennisgeving van uw besluit worden het (ongewijzigde) vastgestelde bestemmingsplan, het besluit omtrent de vaststelling en de bijbehorende stukken voor een (beroeps)termijn van zes weken ter inzage gelegd.

Het vastgestelde bestemmingsplan zal te raadplegen zijn via de landelijke voorziening: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende voornoemde termijn van zes weken kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en kan de voorzitter van die afdeling om een verzoek om voorlopige voorziening worden gevraagd. Het bestemmingsplan treedt daags na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij gedurende de periode van beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan. In dat geval treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist (artikel 8.4 Wro).

Omdat gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingebracht en omdat het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld, staat beroep slechts open voor een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig bij de gemeenteraad een zienswijze naar voren heeft gebracht.

### *Monitoring en evaluatie*

Niet van toepassing.

### **Bijlagen**

Bestemmingsplan "Reigerstraat-Patrijsstraat" (2012/985 en 2011/15536)

Zundert, 24-01-2012

burgemeester en wethouders van Zundert,

de secretaris,

de burgemeester,

ing. F.J.J. Priem

L.C. Poppe-de Looft







**VROM-Inspectie**  
Ministerie van Volkshuisvesting,  
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 850 5600 AW Eindhoven

Het College van Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Zundert  
Postbus 10.001  
4880 GA Zundert

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| GEMEENTE ZUNDEART      |              |
| Reg.nr.: 2009/6447     | 19 JUNI 2009 |
| ingekomen              |              |
| behandelaar: RO        |              |
| c.c.:                  |              |
| class.code : -1.731.21 |              |
| antekeningen           |              |

**VROM-Inspectie**  
Directie Uitvoering  
Regio afdeling Zuid  
Kennedyplein 7-13  
Postbus 850  
5600 AW Eindhoven  
**Contactpersoon**  
drs. W.H.K. Hoogenberk  
T 040-2652911  
F 040-2653030  
viz-ruimtelijkeplannen  
@minvrom.nl

Datum 18 juni 2009  
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Relgerstraat-Patrijsstraat" (H17944)

**Kenmerk**  
20090027609-WHO-Z  
**Uw kenmerk**  
2009/6447  
**Versienummer**  
13 mei 2009

Geacht college,

Op uw verzoek om advies ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over het voorontwerpbestemmingsplan "Relgerstraat-Patrijsstraat", ontvangen op 20 mei 2009, bericht ik u het volgende.

Het kabinet heeft op basis van de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangegeven het wenselijk te vinden dat de regionale rijksdiensten zoveel mogelijk samenwerken. Besloten is dat de directeur-inspecteur van de VROM-Inspectie regio Zuid de reactie op voorontwerpbestemmingsplannen en voorontwerpprojectbesluiten van alle belanghebbende regionale rijksdiensten zal coördineren en zoveel mogelijk in één rijksreactie zal verwoorden.

Het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Een afschrift van deze brief heb ik gezonden aan het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Hoogachtend,  
de directeur-inspecteur regio Zuid,

mw. ir. J.G. Robberse









Gemeente Zundert  
De heer Gansevoort  
Postbus 10.001  
4880 GA ZUNDERT

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Gemeente Zundert |              |
| Reg nr:          | 2009/6445    |
| Behandelaar:     | R2           |
| Ingekomen:       | 01 JULI 2009 |
| Class code:      | 4.733        |
| CC               | :            |
| Aantekening:     |              |

Uw brief van : 13 mei 2009  
Uw kenmerk :  
Ons kenmerk : \*09U004814\*  
Barcode :   
Behandeld door : mevrouw K. Moll  
Doorkiesnummer : 076 564 10 56  
Datum : 29 juni 2009  
Verzenddatum : 29 JUN 2009

Onderwerp: wateradvies wijziging bestemmingsplan Relgerstraat-Patrijsstraat Zundert

Geachte heer Gansevoort,

Op 26 mei 2009 heb ik uw verzoek om advies ontvangen over het voorontwerpbestemmingsplan "Reigerstraat-Patrijsstraat". Dit bestemmingsplan omvat de ontwikkeling van 18 woningen op een locatie waar voorheen een school (Mencia-Sandrode) heeft gestaan.

Het verharde oppervlak van het plangebied zal afnemen. De 18 woningen zullen worden voorzien van een gescheiden riolering die zal aansluiten op het bestaande systeem. Het waterschap is voorstander van het gebruik van een gescheiden rioleringsstelsel.

Met inachtneming van bovenstaande heb ik geen opmerkingen over de waterhuishoudkundige situatie. Ik adviseer daarom positief in het kader van de watertoets. Opgemerkt dient te worden dat het waterschap voorstander is van het gebruik van niet uitlopende bouwmaterialen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor eventuele vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met mevrouw K. Moll van het waterschap, telefoonnummer 076 564 10 56.

Hoogachtend,  
Regiomanager Midden

J. C.M. de Beer



## Gemeente Zundert

Gemeente Zundert  
De heer Van Oosterhout  
Postbus 10001  
4880 GA ZUNDERT

Reg nr:  
Behandelaar:

Ingekomen: - 6 DEC. 2011

Class code:  
CC :

Aantekening:

Uw brief van : 16 november 2011  
Uw kenmerk : -  
Ons kenmerk : 11UT013021\*\*  
Barcode :

Behandeld door : de heer B. Bierens  
Doorkiesnummer : 076 564 13 45  
Datum : 5 december 2011  
Verzenddatum : - 5 DEC. 2011



Onderwerp: Wateradvies ontwerp bp 'Reigerstraat-Patrijsstraat' te Zundert

Geachte heer Van Oosterhout,

Op 16 november heeft u het ontwerpbestemmingsplan 'Reigerstraat-Patrijsstraat' te Zundert toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Doel van het bestemmingsplan is het bieden van een juridisch planologisch kader voor het realiseren van 18 grondgebonden woningen op de gronden van de voormalige school 'Mencia-Sandrode'.

Op basis van het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies. Onderstaand volgt een nadere onderbouwing van ons advies.

### Toelichting

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Zundert en was voorheen volledig bebouwd met de voormalige school 'Mencia-Sandrode'. Omdat het plangebied kleiner is dan 2.000 m<sup>2</sup>, is conform de 'Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009' geen retentieopgave van toepassing.

In de toekomstige situatie worden vuile en schone waterstromen gescheiden ingezameld. Het hemelwater wordt afgevoerd naar centrale infiltratievoorzieningen aan de rand van de kern Zundert.

Het waterschap juicht het toe dat geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende bouwmaterialen. Hierdoor wordt voorkomen dat verontreinigde stoffen zich ophopen in het water(bodem)systeem.

### Planregels

Geen opmerkingen.

### Verbeelding

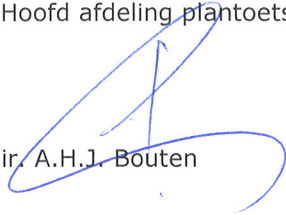
Geen opmerkingen.

### Overige opmerkingen

Voor het eventuele onttrekken en/of retourneren van grondwater tijdens de bouwfase kan op basis van de Keur een melding of vergunning benodigd zijn. Hierover kunt u contact op nemen met onze afdeling Plantoetsing & Vergunningen bereikbaar via telefoonnummer 076 564 13 45.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer R. Rijken van het waterschap via het bovenvermelde nummer.

Hoogachtend,  
Namens het dagelijks bestuur  
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen



ir. A.H.J. Bouten







Verslag van het overleg tussen de gemeente Zundert en de Provincie  
d.d. 10 maart 2009

Aanwezig namens Provincie : Frederieke van Lievenoogen – planoloog buitengebied  
Floor Naus – stedenbouwkundige  
Petra Brekelmans -

Aanwezig namens Gemeente : Edgar Bon  
Marien Provoost  
Martijn Hoogmoed  
Klaus Schmitt  
Bulent Acer  
Koen Boon  
Bas Suijkerbuik (vanaf punt)  
Astrid Zagers (vanaf punt 5)  
Anja Papadolambakis (notulen)

**4. Overzicht in ontwikkeling zijnde plannen.**

Martijn Hoogmoed heeft de volgende plannen ter beoordeling aan de Provincie gezonden:

..... Rijsbergen

..... Zundert

..... Klein Zundert

Reigerstraat/Leeuwerikstraat Zundert

..... Rijsbergen

Bovenstaande plannen geven geen aanleiding tot vooroverleg i.v.m. "geen provinciaal belang".







## **Inspraak- en zienswijzenverslag Reigerstraat – Patrijsstraat Zundert**

Vanaf mei 2003 neemt de gemeente Zundert deel aan het provinciale pilotproject 'Bouwen binnen strakke contouren' (BBSC). Dit betekent dat op zogenoemde inbreidingslocaties onbeperkt, zonder contingentering, woningbouw kan worden gepleegd.

De locatie Reigerstraat – Patrijsstraat in Zundert is zo'n inbreidingslocatie in de gemeente Zundert. Op dit moment heeft woningcorporatie Thuisvester het voornemen om er 18 grondgebonden woningen te realiseren. Aangezien deze ontwikkeling niet past in het vigerende bestemmingsplan zal vooraf een vrijstellingsprocedure ex artikel 19.2 WRO moeten worden gevolgd.

Bovendien zal een nieuwe en passende bestemming moeten worden vastgesteld. Het voorontwerpbestemmingsplan is inmiddels in het kader van vooroverleg besproken in het provinciale planteam overleg van 10 maart 2009 en is toegezonden aan Waterschap Brabantse Delta en VROM-inspectie. Bovendien is dit plan gedurende zes weken ter inzage gelegd, volgens de gemeentelijke inspraakverordening en de Awb. Dit is geschied van 23 april 2009 t/m 3 juni 2009. Een publicatie is geplaatst in de Zundertse Bode op 22 april 2009. Tevens zijn omwonenden rechtstreeks via een schrijven d.d. 22 januari 2009 op de hoogte gesteld. Een inspraakavond is georganiseerd op 18 mei 2009.

Op grond van de Inspraakverordening gemeente Zundert d.d. 5 februari 2004 dienen burgemeester en wethouders na afloop van een inspraakprocedure een eindverslag te maken, bevattende een overzicht van de gevolgde procedure, een weergave van schriftelijke en/of mondelinge reacties alsmede een bestuurlijke gemotiveerde reactie (*cursief weergegeven*) hierop.

Tijdens de inspraakperiode zijn 3 schriftelijke zienswijzen ingediend. Tijdens de inspraakavond zijn er tevens 11 mondelinge reacties gegeven.

Onderhavig inspraakverslag zal tevens inhoudelijk beschouwd worden als art. 19 WRO-zienswijzen verslag; de vrijstellingsprocedure art. 19 lid 2 WRO is immers gelijktijdig van start gegaan met het voorontwerpbestemmingsplan als ruimtelijke onderbouwing.

### **Vooroverleg Artikel 3.1.1 Bro**

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening naar verschillende personen en instanties in vooroverleg verzonden.

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

- Waterschap Brabantse Delta;
- Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant;
- VROM inspectie Regio Zuid.

#### **1. Waterschap Brabantse Delta**

Positief advies in het kader van de watertoets.

*Reactie: geen commentaar*

#### **2. Provincie Noord-Brabant**

Met het plan zijn geen provinciale belangen gemoeid.

*Reactie: geen commentaar*

#### **3. VROM inspectie Regio Zuid**

VROM inspectie geeft aan geen aanleiding te hebben tot het maken van opmerkingen over dit plan.

*Reactie: geen commentaar*

### **Inspraakreacties/zienswijzen**

De tekst die tussen de aanhalingstekens (") is weergegeven is niet geciteerd, maar een beknopte weergave van de reactie. Hier is voor gekozen om, gelet op de omvang van de meeste inspraakreacties, een overzichtelijk geheel te maken van het verslag.

## 1. Reclamant zienswijze 1

Op 3 juni 2009 is een schriftelijke reactie ingediend, registratienummer 2009/7088

- a. "In het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat op bedrijventerrein "De Ambachten" maximaal categorie 2 is toegestaan. Het bestemmingsplan op de locatie van het tenniscentrum laat echter milieucategorie 3 toe. Hoe wordt omgegaan met eventuele klachten over het tenniscentrum door de nieuwe bewoners?"
- Het tenniscentrum is gelegen in bestemmingsplan "De Ambachten" en heeft de bestemming "Recreatieve doeleinden". In de voorschriften bij deze bestemming is geen milieucategorie benoemd. Omdat op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering heeft een tenniscentrum richtafstand van 50 meter ten aanzien van het aspect geluid. Het plangebied is op 32 meter van het tenniscentrum gelegen, waardoor een maatwerk onderzoek nodig is. Er is daarom een akoestische beschouwing opgesteld waarin de geluidbelasting van het tenniscentrum is gemodelleerd. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. Omdat de geluidbelasting onder de algemeen geaccepteerde norm van 50 dB (A) blijft kan een goed woonmilieu worden gewaarborgd. Bovendien zal het tenniscentrum daardoor niet belemmerd worden in de bedrijfsvoering.*

Op de inspraakavond is een mondelinge reactie ingediend

- b. "Waarom is er voor gekozen om de woningen langs de Leeuwerikstraat uit te voeren met een plat dak in plaats van een kap?"
- Het voorontwerpbestemmingsplan stelt geen regels aan de kapvorm. In het ontwerp is er voor gekozen om de woningen met een plat dak uit te voeren, waardoor de ondergeschiktheid van de Reigerstraat en de Patrijsstraat aan de Leeuwerikstraat visueel wordt benadrukt. Van belang is of het ontwerp voldoet aan de gemeentelijke welstandsnota. Het ontwerp is hieraan getoetst en akkoord bevonden door de welstandscommissie op 22 november 2010.*
- c. "Het plan valt onder de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' (BBSC). Echter de pilot is al afgelopen"
- Door de provincie Noord-Brabant is een lijst opgesteld van projecten die nog onder de noemer van de pilot kunnen worden ontwikkeld. Het onderhavige plan is opgenomen op deze lijst. Overigens is het niet relevant of een project al dan niet onder de pilot valt. Het provinciale beleid is verwoord in de Verordening ruimte fase 1. Het onderhavige project past binnen de bepalingen van deze verordening.*
- d. "Door de ontwikkeling verdwijnt er openbaar groen. Wordt dit nog gecompenseerd?"
- Met de ontwikkeling van het plan verdwijnt er geen openbaar groen. Er zal juist extra openbaar groen komen op de verharde plek die nu voor de tent van de corsobouwplaats is gereserveerd. Dat het particuliere terrein voorheen gedeeltelijk met groen was ingericht is planologisch niet relevant. In een bestemmingsplan wordt namelijk niet beschreven hoe particulieren hun tuin in moeten richten.*

## 2. Reclamant zienswijze 2

Op 27 mei 2009 is een schriftelijke reactie ingediend, registratienummer 2009/6746

- a. "De woningen aan de Leeuwerikstraat sluiten aan bij de naast gelegen drive-in woningen. Deze woningen hebben echter een negatieve invloed op de beeldkwaliteit. Het is wenselijk om de woningen aan te laten sluiten bij de woningen aan het begin van de Leeuwerikstraat, die zijn uitgevoerd met een schuine kap."
- Zie 1b*
- b. "De woningen aan de Leeuwerikstraat zullen, door het dakterras aan de voorzijde, mijn privacy ernstig aantasten"
- De indiener heeft niet gemotiveerd op welke wijze zijn privacy zal worden aangetast. De woning van de indiener is tegenover het plangebied gelegen. Tussen het plangebied en de woning van appellant is een weg met een totale breedte van 25 meter gelegen. De maximale hoogte van de te realiseren woningen*

*aan de Leeuwerikstraat is 9,5 meter. Dit zijn geen afwijkende maten ten opzichte van een reguliere woonstraat.*

- c. "Wij kunnen ons niet conformeren met de te gebruiken steensoort, welke niet past in het straatbeeld."  
*Eisen ten aanzien van de te gebruiken steensoort zijn opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota. Het ontwerp is hieraan getoetst en akkoord bevonden door de welstandscommissie op 22 november 2010.*
- d. "Jammer dat het oude schoolgebouw is verdwenen. Hiervan hebben wij namelijk nooit overlast ondervonden"  
*Het slopen van dit bouwwerk maakt geen onderdeel uit van de procedure.*
- e. "Het plan gaat vooral uit van sociale woningen. Aangezien de meeste woningen aan de Leeuwerikstraat in het relatief hogere segment vallen kan er waardevermindering van deze woningen ontstaan."  
*Noch in het bouwplan, noch in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen onder welke voorwaarden de te realiseren woningen zullen worden verkocht, dan wel verhuurd. Bovendien is dit planologisch niet relevant. Wanneer de indiener een waardevermindering van zijn woning verwacht kan er na onherroepelijk worden van de planologische maatregel een verzoek om tegemoetkoming planschade worden ingediend.*
- f. "Het is niet wenselijk om een oplossing te zoeken om de corsobouwplaats van buurtschap Helpt Elkander langer op deze locatie te laten staan, te meer omdat ten behoeve van de corsobouwplaats een stuk muur van de school is blijven staan."  
*De corsobouwplaats is toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan. De procedure is er juist op gericht om de corsobouwplaats niet meer toe te staan. Het voorontwerpbestemmingsplan zal op dit punt niet worden aangepast.*
- g. "Door de aanleg van een bushalte zijn twee van de voor woningbouw noodzakelijke parkeerplaatsen verdwenen."  
*De twee parkeerplaatsen zijn gecompenseerd in de Reigerstraat. Met 35 parkeerplaatsen wordt ruim aan de norm van 31,8 parkeerplaatsen voldaan.*

Op de inspraakavond is een mondelinge reactie ingediend. In deze reactie zijn geen nieuwe gronden aangedragen ten opzichte van de schriftelijke reactie.

### 3. Reclamant zienswijze 3t

Op 15 mei 2009 is een schriftelijke reactie ingediend, registratienummer 2009/6279.

- a. "Door het nieuwe bestemmingsplan is de corsobouwplaats niet meer mogelijk. Het voorontwerpbestemmingsplan dient te worden aangepast, waardoor op de huidige locatie een nieuwe materiaalberging volgens de gemeentelijke beleidsuitgangspunten voor corsobouwplaatsen mogelijk wordt"  
*De eigenaar van het betreffende perceel waarop de corsobouwplaats is gelegen heeft te kennen gegeven woningbouw mogelijk te willen maken op dit perceel. Gelet op de omvang en de geluidsbelasting van de corsobouwplaats is woningbouw niet te combineren met een corsobouwplaats. Inmiddels is een nieuw perceel bestemd als corsobouwplaats en kan het buurtschap hiervan gebruik maken. Aangezien de verzoeker geen eigenaar is van de grond en niet heeft aangetoond aanspraak te kunnen maken op de grond is er voor de gemeente geen aanleiding om op het verzoek in te gaan.*
- b. "De gemeente is niet gerechtigd een procedure conform artikel 19.2 WRO te voeren voor deze ontwikkeling, aangezien het project niet voldoet aan de voorwaarden die de zogeheten 'provinciale aanwijzingenlijst' stelt."

*Door de provincie Noord-Brabant is per brief d.d. 9 augustus 2004 te kennen gegeven dat onderhavige locatie is aangewezen als locatie waarvoor een procedure conform artikel 19.2 WRO kan worden gevolgd.*

Op de inspraakavond is een mondelinge reactie ingediend. In deze reactie zijn geen nieuwe gronden aangedragen ten opzichte van de schriftelijke reactie.

4. Reclamant zienswijze 4

Op de inspraakavond is een mondelinge reactie ingediend.

- a. *“Volgens het gemeentelijke beleid moeten parkeerplaatsen op eigen terrein worden opgelost. In onderhavig plan worden parkeerplaatsen in het openbaar gebied aangelegd.”*  
*Wanneer voor een bepaalde ontwikkeling het bestemmingsplan wordt herzien, dan wel een vrijstelling wordt verleend, dient te worden onderzocht of het parkeren op een goede manier wordt opgelost. De gemeente Zundert hanteert als uitgangspunt de maximale C.R.O.W.-norm, waarbij de parkeerplaatsen bij voorkeur op eigen terrein worden aangelegd. In praktijk is dit niet altijd mogelijk, bijvoorbeeld bij het oprichten van rijwoningen. Uitgangspunt is dan dat de benodigde parkeerplaatsen op een verantwoorde manier langs de straat worden gerealiseerd. Een groot deel van de parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn reeds aangelegd ten behoeve van de school die tot voor kort op de betreffende locatie stond. Om tot voldoende parkeerplaatsen te komen worden er een aantal extra parkeerplaatsen aangelegd in het openbaar gebied, direct grenzend aan het plangebied. Hierbij worden de gemeentelijke richtlijnen zoals verwoordt in het document “Richtlijnen openbare ruimte 2010” in acht genomen.*

5. Reclamant zienswijze 5

Op de inspraakavond is een mondelinge reactie ingediend.

- a. *“Wat is de betekenis van de ontheffing hogere grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder?”*  
*Bij het oprichten van nieuwe woningen is het noodzakelijk om het geluidsniveau aan de gevel als gevolg van wegverkeerslawaai te onderzoeken. In dit geval is de geluidswaarde hoger dan de toegestane 48dB. Echter wanneer de geluidswaarde onder de 63dB is kan een ontheffing worden verleend. In deze situatie is dat het geval.*

6. Reclamant zienswijze 6

Op de inspraakavond is een mondelinge reactie ingediend.

- a. *“Waarom worden de woningen niet met kap uitgevoerd? Dit is namelijk beter voor de beeldkwaliteit en zorgt voor meer zonlicht in de straat.”*  
*Zie 1b*
- b. *“Zijn er wel voldoende parkeerplaatsen?”*  
*In het plangebied komen twaalf goedkope woningen met een parkeernorm van 1,7. Verder komen er zes middeldure woningen met een parkeernorm van 1,9. In totaal zijn er 31,8 parkeerplaatsen nodig. Op eigen terrein worden 4 parkeerplaatsen aangelegd. In het openbaar gebied worden 31 parkeerplaatsen aangelegd (bestaande parkeerplaatsen voor de voormalige school meegerekend). Met 35 parkeerplaatsen wordt aan de maximale norm ruim voldaan.*

7. Reclamant zienswijze 7

Op de inspraakavond is een mondelinge reactie ingediend.

- a. *“Verdwijnt het trottoir langs de Reigerstraat als gevolg van de aan te leggen parkeerplaatsen?”*  
*Het trottoir verdwijnt niet, maar wordt om de parkeerplaatsen heen gelegd. De breedte van het trottoir voldoet aan de gemeentelijke “Richtlijnen openbare ruimte 2010”.*

#### 8. Reclamant zienswijze 8

Op de inspraakavond is een mondelinge reactie ingediend.

- a. "Wat gebeurt er met het transformatorhuisje aan de Reigerstraat en hoe wordt onderhoud geregeld?"  
*Met het transformatorhuisje gebeurt niets en is dus voor deze procedure niet relevant. De ruimte rondt het transformatorhuisje is openbaar gebied. Onderhoud vindt op dezelfde wijze plaats als in de huidige situatie, door de gemeente.*

#### 9. Reclamant zienswijze 9

Op de inspraakavond is een mondelinge reactie ingediend.

- a. "Het verharde gedeelte langs de Patrijsstraat wordt ook als speelplaats gebruikt. Wordt dit nog gecompenseerd?"  
*Het betreffende gedeelte heeft de aanduiding "corsobouwplaats" en is gedurende de zomerperiode ook als zodanig in gebruik. Voor de huidige bestemming is een alternatieve locatie gevonden.*

### **Conclusie/aanbeveling**

In de zienswijzen is aangedragen dat de hindercirkel van het tenniscentrum aan de Leeuwerikstraat over het plangebied is gelegen. De hindercirkel heeft alleen betrekking op het aspect geluid. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidhinder. Hierin is naar voren gekomen dat de geluidbelasting voldoet aan de normen voor een goed woonmilieu. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

Een ander veelgenoemd aspect is de beeldkwaliteit van de woningen aan de Leeuwerikstraat. Geplande woningen langs deze weg worden uitgevoerd met driebouwlagen en een plat dak en zijn daarom groter dan de andere woningen. Stedenbouwkundig is dit een aanvaardbare invulling. De Reigerstraat en de Patrijsstraat hebben, gelet op de inrichting en de aanliggende bebouwing, het karakter van woonstraten. De Leeuwerikstraat heeft echter het karakter van een ontsluitingsweg. Langs deze weg is meer afwijkende bebouwing terug te vinden. Zo is ook het naastgelegen rijtje tussen de Patrijsstraat en de Spechtstraat uitgevoerd met drie lagen en een plat dak. Tevens zijn de woningen voorgelegd en akkoord bevonden door de welstandscommissie.

Er is daarom geen rede de initiatiefnemer te verzoeken het ontwerp van de woningen aan te passen.

Ook zijn er opmerkingen gemaakt over het aantal parkeerplaatsen en het wegvallen van parkeerplaatsen als gevolg van de aanleg van een bushalte. Door de aanleg van de bushalte zijn twee parkeerplaatsen vervallen, echter deze zijn gecompenseerd aan de Reigerstraat. Het plan voldoet daarmee aan de parkeernorm.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is er geen aanleiding om het plan verder aan te passen. De procedures kunnen worden vervolgd door het verlenen van de vrijstelling en het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.





# DHONDT

stedenbouw- BNSP  
architectuur- BNA  
advies

Baronielaan 23  
4818 PA Breda

Telefoon: 076 - 5229520  
Telefax : 076 - 5202422  
E-mail : [info@dhondt.nl](mailto:info@dhondt.nl)  
Website: [www.dhondt.nl](http://www.dhondt.nl)

---

Dhondt Stedenbouw en Architectuur is onafhankelijk. Het werkterrein van Dhondt Stedenbouw bevindt zich op het gebied van het voorbereiden, uitwerken en begeleiden van structuur- en beleidsvisies, bestemmingsplannen, verkavelings- en inrichtingsplannen, stedelijke beheersplannen, stadsvernieuwingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en diverse vormen van ruimtelijk-planologisch onderzoek. Dhondt Architectuur houdt zich bezig met het ontwerp, de uitwerking en begeleiding van bouwplannen, zowel op het gebied van utiliteitsbouw als woningbouw. Door de nauwe verweving van beide disciplines, beschikt het bureau over een brede kennis en ervaring met diverse vraagstukken op het gebied van bouwen en ruimtelijke ordening.

Het bureau stelt zich als doel de opdrachtgever een kwalitatief hoogwaardig product of dienst te leveren, in overeenstemming met contractuele eisen en erkende normen. Het bureau is lid van de Beroepsvereniging van Nederlandse Stedebouwkundigen en Planologen BNSP onder nummer 2.890131.049 en lid van de Bond van Nederlandse Architecten BNA onder nummer 1.890115.115.