

**Nota van inspraak en vooroverleg bestemmingsplan "Ruimte voor
Ruimte, Vagevuurstraat ong. tussen 2 en 2a"**

1. Inleiding

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om één ruimte voor ruimte-woning te realiseren op het perceel tussen Vagevuurstraat 2 en 2a in Klein Zundert. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen, waardoor het geldende bestemmingsplan ter plaatse wordt herzien.

Het voorontwerpbestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte, Vagevuurstraat ong. tussen 2 en 2a te Klein Zundert" heeft van 24 december 2020 tot en met 3 februari 2021 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, de Zundertse Bode en op de websites www.zundert.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om zowel schriftelijk als mondeling een inspraakreactie naar voren te brengen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zundert. Er is één inspraakreactie ingediend.

In de voorliggende Nota van inspraak en vooroverleg wordt in hoofdstuk 2 de inspraakreactie besproken. Cursief is de zienswijze samengevat weergegeven, waarna de gemeentelijke reactie is geformuleerd. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de inspraakreactie aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvindt. Hierbij wordt benadrukt dat de reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken. In hoofdstuk 3 worden de vooroverlegreacties en de (eventueel) daaruit volgende wijzigingen besproken.

2. **Inspraakreactie**

Indiener 1 heeft een inspraakreactie ingediend bij brief van 2 januari 2021. De inspraakreactie is hiermee ontvankelijk.

Indiener 1

Reactie 1.1

Indiener wijst op de cultuurhistorische waarde van de Vagevuurstraat en geeft aan dat de Vagevuurstraat een authentieke uitstraling heeft, mede omdat in het betreffende deel enkel twee monumentale boerderijen - daterend uit begin 20e eeuw – en een dierenartsenpraktijk met bedrijfswoning aanwezig zijn. Ook de aanwezigheid van monumentale perenbomen, het ontbreken van straatverlichting en het beperkte autoverkeer in de straat dragen bij aan deze uitstraling. Indiener stelt dat het plan (voorontwerpbestemmingsplan) afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde en beeldkwaliteit van de straat.

Beantwoording 1.1

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van één ruimte voor ruimte-woning mogelijk. Deze woning dient op grond van de structuurvisie Klein Zundert 2025 qua uitstraling aan te sluiten op het landelijke en dorpse karakter van Klein Zundert (en op de aanwezige bebouwing in de directe omgeving van het plangebied). Toevoeging van één woning leidt naar onze opvatting niet tot een fundamenteel andere uitstraling van de Vagevuurstraat, waarmee afbreuk zou worden gedaan aan de cultuurhistorische waarde en beeldkwaliteit van de straat. De ontwikkeling draagt naar onze opvatting bij aan de verbetering van de huidige “rafelige randen” van de dorpskern, zoals ook in de structuurvisie geduid, en aan een duurzame afronding van de dorpskern.

Omdat de toevoeging van één woning niet leidt tot een significante toename van de verkeersintensiteit, zijn maatregelen rondom het plangebied (met betrekking tot de inrichting van de Vagevuurstraat) niet voorzien. Daarmee blijft de huidige uitstraling behouden.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.2

Indiener geeft aan dat de Vagevuurstraat voor diverse recreatieve doeleinden wordt gebruikt, mede vanwege de authentieke uitstraling (zoals in reactie 1.1 genoemd) en de rijke aanwezigheid van cultuurgronden. Bewoners van Klein Zundert en ook wandelaars en fietsers uit de regio maken het gehele jaar recreatief gebruik van de straat. Ook kenmerkt de straat zich als “honden uitlaatgebied”. Indiener verwijst naar de Structuurvisie Buitengebied 2025 waarin is aangegeven dat de gemeente autoverkeer in de natuur niet wil faciliteren en mogelijkheden wil bieden voor een honden uitlaatgebied.

Beantwoording 1.2

Het toevoegen van één ruimte voor ruimte-woning in de Vagevuurstraat staat het recreatief gebruik van de straat naar onze opvatting niet in de weg, mede vanwege de zeer beperkte toename van verkeer als gevolg van de ontwikkeling van de woning.

De verwijzing naar de Structuurvisie Buitengebied 2025 betreft overigens een verwijzing naar een inventarisatie tijdens een workshop (bijlage 1 bij de Structuurvisie Buitengebied Zundert 2025). In de Structuurvisie Buitengebied Zundert 2025 zijn deze onderwerpen niet expliciet opgenomen (en daarmee ook niet gekoppeld aan de locatie Vagevuurstraat).

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.3

Graag wil indiener van het college van B&W begrijpen hoe het plan aansluit op de opdracht van de gemeenteraad om te gaan voor "groen voor grijs" en te kiezen voor vergroening en biodiversiteit.

Beantwoording 1.3

"Groen voor grijs" heeft betrekking op het vergroenen van tuinen en openbare plekken, door bijvoorbeeld stenen (grijs) te verwijderen en daarvoor in de plaats planten en bloemen (groen) in te zaaien. De landschappelijke inpassing van de ruimte voor ruimte-woning voorziet, conform de Structuurvisie Klein Zundert 2025, in de realisatie van nieuwe lijnstructuren van inheems plantmateriaal aan zowel de linker- als de rechterzijde van het perceel. Daarnaast krijgt het bosje op het noordelijk deel van het perceel, wat nu nog een agrarische bestemming heeft, de bestemming Bos. Daarmee wordt enerzijds voldaan aan de milieutechnische eisen voor de inpassing van de woning en anderzijds is de instandhouding van de ecologische waarden binnen het plangebied gewaarborgd.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.4

Indiener stelt dat in de Structuurvisie Klein Zundert 2025 is beschreven dat 'ruimte voor ruimte' enkel mogelijk is indien er sprake is van een goede maatschappelijke (bedoeld wordt waarschijnlijk: landschappelijke) inpassing en dat structurele groenstroken behouden moeten blijven. Daarbij wordt sterk ingezet op behoud en versterking van een groene en landelijke dorpsrand. Naar opvatting van indiener staat voorliggend plan haaks op deze visie.

Verder is bouwen in het kader van 'ruimte voor ruimte' enkel mogelijk indien er sprake is van een bebouwingscluster (bebouwingsconcentratie). Het voorontwerpbestemmingsplan "Ruimte voor ruimte, Vagevuurstraat ong. tussen 2 en 2a te Klein Zundert" beroept zich op de reeds aanwezig zijnde bebouwingsconcentratie, namelijk: een bebouwingslint. Gezien de beperkte aanwezigheid van bebouwing en de afstanden tussen de bouwvlakken is hier geen sprake van. Indiener stelt dat aan deze voorwaarde (ligging in een bebouwingsconcentratie) niet wordt voldaan en de locatie derhalve niet in aanmerking kan komen voor 'ruimte voor ruimte'.

Ook aan de voorwaarde dat moet worden aangesloten op de bestaande korrelgrootte wordt volgens indiener niet voldaan.

Indiener mist bovendien de motivatie dat de ruimte voor ruimte-woning alhier noodzakelijk is voor de financiering van een sanering.

Beantwoording 1.4

Landschappelijke inpassing

De ruimte voor ruimte woning wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing, waarbij wordt aangesloten op de voorwaarden zoals opgenomen in de Structuurvisie Klein Zundert 2025. Nieuwe lijnstructuren van inheems plantmateriaal worden aan de linker- en rechterzijde van het perceel gerealiseerd. Door het opnemen van de bestemming "Groen – Landschapselement" is de realisatie en ook de instandhouding hiervan in het bestemmingsplan juridisch-planologisch geborgd.

Ligging in een bebouwingsconcentratie

In paragraaf 4.2.3 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan "Ruimte voor ruimte, Vagevuurstraat ong. tussen 2 en 2a te Klein Zundert" is beschreven dat er ter hoogte van de planlocatie sprake is van een bebouwingslint. Hoewel gemotiveerd zou kunnen worden dat er sprake is van een eenzijdig bebouwingslint, kan de Vagevuurstraat naar onze opvatting beter aangemerkt worden als een kernrandzone. Een kernrandzone is in de ontwerp-Omgevingsverordening Noord-Brabant omschreven als een overgangszone van bestaande stedelijk gebied naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies.

In het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 4.2.3 (onder artikel 3.80) dan ook een nadere onderbouwing toegevoegd van de ligging van de planlocatie binnen een bebouwingsconcentratie. De planlocatie aan de Vagevuurstraat ong. is gelegen in de overgangszone van het bestaand stedelijk gebied, aan de zuidzijde van de Vagevuurstraat, naar het buitengebied. In de directe omgeving, aan de noordzijde van de Vagevuurstraat, zijn drie bestaande woningen met bijbehorende bebouwing aanwezig. Het betreft een burgerwoning, dierenartsenpraktijk en agrarisch veehouderijbedrijf. Verder zijn binnen een straal van circa 400 meter nog diverse burgerwoningen aanwezig, deze zijn voornamelijk gevestigd aan de Luitertweg. De agrarische functie in het gebied is afnemend.

Relatie met sanering IV-bedrijf

De regeling 'Ruimte voor ruimte' heeft als doel om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De regeling behelsde een subsidieregeling voor de beëindiging van intensive veehouderijen waarvan de agrarische bedrijfsgebouwen werden gesaneerd en de milieurechten werden ingeleverd. De hiervoor benodigde subsidies zijn voorgefinancierd door de provincie en met de ontwikkeling en uitgifte van ruimte voor ruimte kavels en de verkoop van bouwtitels worden deze subsidiegelden terugverdiend. Voor de ruimte voor ruimte woning aan de Vagevuurstraat ong. is een Ruimte voor Ruimte bouwtitel aangekocht (titelnummer 20170079), waardoor de relatie met de milieu hygiënische kwaliteitsverbetering op deze wijze is geborgd. Aan de voorwaarden zoals vastgelegd in de Beleidsnota Ruimte voor Ruimte gemeente Zundert en de Structuurvisie Klein Zundert 2025 is daarmee voldaan.

Paragraaf 4.2.3 van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast op genoemde wijze naar aanleiding van deze inspraakreactie

Reactie 1.5

Door de locatie Heischoorstraat - Luitertweg (aan de overzijde van de Vagevuurstraat) aan te wijzen als ruimte voor ruimte-locatie heeft de gemeente volgens indiener indirect medewerking verleend aan het verwijderen van een groot bosperceel aldaar. Indiener bestrijdt dat er sprake is (was) van een perceel waarop doorgeschoten coniferen staan, zoals beschreven in de Structuurvisie Klein Zundert 2025. Indiener verwijst daarbij naar een brief van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland d.d. 15 september 2015, waarin de handhaver van de Boswet van de Provincie Noord-Brabant aangeeft dat er op 1 september 2015 een illegale velling heeft plaatsgevonden van een bos volgroeide fijnsparren. Er geldt op dit perceel nog steeds een herplantplicht.

Indiener geeft aan dat op het betreffende perceel aan de Luitertweg diverse soorten fauna aanwezig waren, waaronder eekhoorns, klein wild, een nest van een bosuil en een buizerdfamilie. Door de

velling heeft de buizerd zijn nest verplaatst naar onderhavig perceel aan de Vagevuurstraat ong. tussen 2 en 2a in Klein Zundert (plangebied voorliggend bestemmingsplan). Nesten van buizerds zijn het hele jaar door beschermd en het is niet toegestaan deze vogels opzettelijk te storen (artikel 3.1 lid 4 Wet natuurbescherming). Indiener stelt dat door het toekennen van de ruimte voor ruimte-locatie de kans groot is dat er sprake zal zijn van overlast.

Beantwoording 1.5

Met uitzondering van de detonerende coniferen aan de Vagevuurstraat worden ten behoeve van voorliggend plan geen bomen gerooid. Ook wordt er geen bebouwing gesloopt. De kans dat er sprake zal zijn van verstoring is daarmee gering. Vanuit de algemene zorgplicht voor beschermde en onbeschermde soorten worden indien nodig maatregelen getroffen, of wordt ontheffing aangevraagd bij het bevoegd gezag (provincie Noord-Brabant) middels een separate procedure (Wet natuurbescherming). In geval van overtreding kan op grond van de Wet natuurbescherming handhavend worden opgetreden.

Overigens staan genoemde ontwikkelingen (op de locatie Luitertweg-Heischoorstaat en de realisatie van de ruimte voor ruimte woning aan de Vagevuurstraat) los van elkaar. Eventueel noodzakelijke maatregelen op de locatie Luitertweg-Heischoorstraat maken geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan.

Paragraaf 5.7 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld op basis van het bovenstaande.

Reactie 1.6

Indiener geeft aan dat paragraaf 2.1.2 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan onjuistheden en tegenstellingen bevat. De planlocatie grenst volgens de toelichting aan het buitengebied. Indiener stelt dat de planlocatie daadwerkelijk onderdeel van het buitengebied uitmaakt. In hoofdstuk 3.4 van de toelichting wordt vervolgens bevestigd dat de planlocatie zich in een landelijke omgeving bevindt.

Beantwoording 1.6

De planlocatie maakt zoals indiener stelt inderdaad onderdeel uit van het buitengebied, meer specifiek van de kernrandzone van Klein Zundert.

Paragraaf 2.1.2 van de toelichting wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast.

Reactie 1.7

In paragraaf 2.3.1 is beschreven dat de Vagevuurstraat een lokale ontsluitingsweg is van de kern naar het buitengebied. Indiener stelt dat daar geen sprake van is, omdat de weg, behalve voor recreatie, alleen gebruikt wordt door de bewoners van de Vagevuurstraat en Bossenstraat en door de bezoekers van de dierenartsenpraktijk in de Vagevuurstraat.

Beantwoording 1.7

In het GVVP 2020-2030 (gemeentelijk verkeers- en vervoerplan) is de Vagevuurstraat gecategoriseerd als een erftoegangsweg.

Paragraaf 2.3.1 van de toelichting wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast.

Reactie 1.8

Indiener geeft aan dat de invulling van de lijnstructuren op de ontwerpschets (kavelinrichting) niet overeen komen met de tekeningen van zowel het landschapsplan als het akoestisch onderzoek.

Beantwoording 1.8

De ruimte voor ruimte-woning was in een eerdere fase meer centraal op het perceel geprojecteerd, zoals in o.a. het landschapsplan weergegeven. Omdat het naastgelegen perceel, Vagevuurstraat 2a, de bestemming "Bedrijf" heeft en het vigerende bestemmingsplan hier bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toestaat, dient conform de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" een richtafstand van 30 meter aangehouden te worden. Het bouwvlak van de ruimte voor ruimte-woning is om deze reden meer op het oostelijk deel van het perceel komen te liggen. Op deze wijze kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en zorgt de ontwikkeling van de ruimte voor ruimte-woning niet voor beperkingen van de planologische mogelijkheden op de locatie Vagevuurstraat 2a.

De verschillende verbeeldingen worden in overeenstemming gebracht met de ontwerpschets die in paragraaf 3.3 (bouwplan) van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen.

Reactie 1.9

In paragraaf 5.3.1 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is beschreven dat alle bedrijven gevestigd binnen een straal van 150 meter van de planlocatie zijn beoordeeld. Indiener geeft aan dat het bedrijf Hayward Holding B.V., gevestigd aan de Vagevuurstraat 2, hierin niet is meegenomen.

Beantwoording 1.9

Getoetst wordt aan bedrijven (waaronder ook agrarische bedrijven) die als zodanig bestemd zijn. Aan huis gebonden beroepen en bedrijven, zoals ook het door indiener genoemde bedrijf, vallen hier niet onder.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.10

Indiener stelt dat er geen omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden met de bewoner(s) van Vagevuurstraat 2, zoals in paragraaf 7.2 van de toelichting is beschreven.

Beantwoording 1.10

In het verslag van de omgevingsdialoog (versie 30-10-2020) zijn de inspanningen van de initiatiefnemer om in contact te komen met indiener voor een omgevingsdialoog gedocumenteerd. Uit het verslag blijkt dat er verschillende pogingen zijn gedaan om het gesprek aan te gaan, ook via een tussenpersoon, maar indiener staat niet open voor een dialoog met de initiatiefnemer. Hoewel er dus geen daadwerkelijke dialoog heeft plaatsgevonden, is naar ambtelijke opvatting door de initiatiefnemer wel op correcte wijze uitvoering gegeven aan de omgevingsdialoog.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.11

Indiener geeft aan dat het plan, zoals op de ontwerpschets afgebeeld, zijn/haar privacy maximaal schendt. Daarbij geeft indiener aan dat met de inrichting zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek en het landschapsplan zijn/haar privacy beter is gewaarborgd.

Beantwoording 1.11

Zoals ook uit de beantwoording van reactie 1.8 blijkt, is de ligging van het bouwvlak zo bepaald in verband met de milieutechnische inpasbaarheid van de ruimte voor ruimte-woning. De landschappelijke inpassing van de ruimte voor ruimte-kavel voorziet in de realisatie van nieuwe lijnstructuren van inheems plantmateriaal aan zowel de oostelijke als de westelijke zijde van de kavel. Aan de oostelijke zijde is hiertoe op de verbeelding van het bestemmingsplan een strook van circa 3 meter breed opgenomen met de bestemming "Groen-Landschapselement". Een robuuste groene afscheiding die bijdraagt aan de privacy van indiener is hiermee geborgd.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.12

In de Vagevuurstraat is, behalve nabij de kruispunten, geen straatverlichting aanwezig. Daarbij is de straat relatief smal en zijn er weinig uitwijkmogelijkheden. Vanwege het beperkt aantal verkeersbewegingen in de straat leidt dat in de huidige situatie niet tot verkeersveiligheidsproblemen. Indiener vraagt zich af of het College van B&W van de gemeente Zundert in haar overwegingen heeft meegenomen dat met het toevoegen van ruimte voor ruimte woningen in de Vagevuurstraat de verkeersintensiteit zal toenemen en daarmee voorzieningen moeten worden getroffen om de veiligheid van voetgangers en fietsers te waarborgen. Indiener vraagt zich daarnaast af of het effect van deze maatregelen op de cultuurhistorische waarde van de Vagevuurstraat is meegenomen.

Beantwoording 1.12

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van één ruimte voor ruimte-woning mogelijk. Deze ontwikkeling genereert volgens CROW-publicatie 318 "Toekomstbestendig parkeren", welke ingaat op parkeercentijfers en centijfers voor verkeersgeneratie, gemiddeld 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Afgerond gaat het hierbij dus om 9 extra verkeersbewegingen per etmaal. Daarmee is er geen sprake van een significante verkeerstoename, waarmee voorzieningen moeten worden getroffen om de veiligheid van voetgangers en fietsers te waarborgen.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.13

Indiener verzoekt de gemeente op basis van het voorgaande zich niet ontvankelijk te verklaren voor het voorontwerpbestemmingsplan zoals dat nu ter inzage is gelegd, om ruimte te geven voor een beter passende invulling van het perceel.

Beantwoording 1.13

De reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen.

3. Vooroverlegreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro naar verschillende instanties in vooroverleg verzonden.

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta;
- Brandweer Midden- en West-Brabant.

1. Provincie Noord-Brabant

Reactie 1.1

Een ruimte voor ruimte woning buiten bestaan stedelijk gebied is alleen mogelijk is indien deze wordt gerealiseerd binnen een bebouwingsconcentratie. Een onderbouwing met betrekking tot de aanwezigheid van een bebouwingsconcentratie wordt nog gemist in de onderbouwing.

Beantwoording 1.1

In het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 4.2.3 (onder artikel 3.80) een nadere onderbouwing toegevoegd van de ligging van de planlocatie binnen een bebouwingsconcentratie (kernrandzone).

Het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van deze reactie

Reactie 1.2

In het kader van artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening dienen bewijsstukken aangeleverd te worden om aan te tonen dat voldaan wordt aan de voorwaarden.

Beantwoording 1.2

Voor de planlocatie is reeds een ruimte voor ruimte titel (titelnummer 20170079) aanwezig, waardoor voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 3.80 van IOV. Het bewijsstukkendossier wordt door de gemeente overlegd.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie

2. Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap heeft een positief advies uitgebracht op het bestemmingsplan.

Het positief wateradvies is verwerkt in paragraaf 5.6 onder 'Watertoets'. Het advies is in bijlage 5 toegevoegd.

3. Brandweer Midden- en West-Brabant

De brandweer Midden- en West-Brabant heeft een positief advies uitgebracht op het bestemmingsplan. Voor het aspect externe veiligheid kan het Standaard advies 2020 gehanteerd worden.

Het standaard advies is in bijlage 6 toegevoegd. In paragraaf 5.8 onder 'beoordeling' is aangegeven dat het standaard advies van toepassing is. In paragraaf 5.8 onder 'brandveiligheid' zijn de belangrijke aspecten op gebied van brandveiligheid overgenomen uit het advies van de brandweer.