

Nota van zienswijzen

Behorende bij het bestemmingsplan

“Ruimte voor Ruimte, Vagevuurstraat ong. tussen 2 en 2a te Klein Zundert”

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 ontwerpbestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte, Vagevuurstraat ong. tussen 2 en 2a te Klein Zundert" heeft van 27 mei 2021 tot en met 7 juli 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 zienswijze naar voren te brengen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zundert. Er zijn in totaal twee zienswijzen ingediend.

In de voorliggende Nota van zienswijzen worden in hoofdstuk 2 de zienswijzen besproken. Corsief is de zienswijze samengevat weergegeven, waarna de gemeentelijke reactie is geformuleerd. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvindt. Hierbij wordt benadrukt dat de reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken. In hoofdstuk 3 wordt de wijziging naar aanleiding van het aangenomen amendement van Dorpsbelangen, D66 en Lokaal Perspectief besproken.

2. Zienswijzen

Indiener 1

Indiener 1 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 5 juli 2021. De zienswijze is hiermee ontvankelijk.

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 geeft aan dat de Vagevuurstraat voor diverse recreatieve doeleinden wordt gebruikt, mede vanwege de authentieke uitstraling 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 1.1

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 wordt 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.

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 1.2

Indiener vindt het positief dat het bosje op het noordelijke deel van het perceel, welke nu nog een agrarische bestemming heeft, de bestemming Bos krijgt. Indiener ziet dit echter niet terug in het ontwerpbestemmingsplan en vraagt hierover uitleg.

Beantwoording 1.2

In de regels en op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming Bos opgenomen. Daarmee is het juridisch-planologisch geborgd in het bestemmingsplan. In paragraaf 5.3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ook ingegaan op het bestemmen van het bosje, in het kader van de milieutechnische inpasbaarheid van de woning. Ter verduidelijking zal in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan ook worden opgenomen dat van het noordelijke deel van het perceel wordt herbestemd naar Bos.

Het bestemmingsplan wordt op genoemde wijze aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.3

Indiener verwijst naar de nota van inspraak en vooroverleg behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte, Vagevuurstraat ong. tussen 2 en 2a te Klein Zundert", waarin door de gemeente is aangegeven dat de toevoeging van één woning niet leidt tot een significante toename van de verkeersintensiteit en derhalve maatregelen rondom het plangebied niet voorzien zijn. Volgens indiener is er wel degelijk sprake van een significante toename van de verkeersintensiteit omdat er in dit gedeelte van de Vagevuurstraat slechts een drietal woningen aanwezig zijn. Indiener vraagt zich af of de gemeente in de overweging ook de tweede ruimte voor ruimte-locatie in de Vagevuurstraat heeft meegenomen en vraagt om een nadere onderbouwing.

Indiener geeft aan dat er in de huidige situatie regelmatig sprake is van beschadiging van groenstroken naast de weg als gevolg van passerende motorvoertuigen. Dit gebeurt met name ter hoogte van de inrit van de woning van indiener. Indiener heeft in het verleden ook enkele malen schade aan de oprit gehad en vraagt of de gemeente bereid is om toekomstige schade aan de oprit als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling te herstellen.

Beantwoording 1.3

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van één ruimte voor ruimte-woning mogelijk. Deze ontwikkeling genereert volgens CROW-publicatie 318 "Toekomstbestendig parkeren", welke ingaat op parkeerkencijfers en kencijfers voor verkeersgeneratie, gemiddeld 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Afgerond gaat het hierbij dus om 9 extra verkeersbewegingen per etmaal. Gelet op de verkeersintensiteit en de capaciteit van de Vagevuurstraat is er als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling in absolute zin geen sprake van een significante verkeerstoename die het treffen van maatregelen noodzakelijk maakt, maar van een feitelijk te verwaarlozen toename van gemotoriseerd verkeer. Ook in geval van een eventuele toekomstige ontwikkeling van een tweede ruimte voor ruimte-locatie in de Vagevuurstraat, welke nadrukkelijk losstaat van voorliggend bestemmingsplan, is de toename zeer beperkt.

Naar onze opvatting ligt het niet in de lijn der verwachtingen dat door het toevoegen van een enkele ruimte voor ruimte woning schade kan ontstaan aan eigendom van indiener. Van een bestuurder die over een rijbewijs beschikt mag immers worden verwacht dat hij/zij ook over de benodigde rijvaardigheid beschikt. Wanneer onverhoopt door die bestuurder schade aan andermans eigendom wordt toegebracht, dan is dat een civiele kwestie. Een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van indiener kan door de ontwikkeling van de ruimte voor ruimte-woning naar onze opvatting in ieder geval niet plaatsvinden. Redenen om op voorhand te moeten stellen dat in redelijkheid niet tot een vaststelling van het bestemmingsplan kan worden overgegaan, zijn naar onze opvatting dan ook niet aanwezig.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.4

Indiener geeft aan dat in de Structuurvisie Klein Zundert 2025 voorwaarden zijn geformuleerd voor ruimte voor ruimte ontwikkelingen en dat voorliggend bestemmingsplan hiermee in strijd is. In de structuurvisie is namelijk een kaveloppervlak van maximaal 1000 – 1500 m² voorgeschreven. De kavel in voorliggend bestemmingsplan heeft een omvang van circa 2380 m². Indiener verzoekt het plan bij te stellen conform de Structuurvisie Klein Zundert 2025.

In de structuurvisie is ook aangegeven dat voorkomen moet worden dat omliggende percelen als tuin worden ingericht. Deze dienen agrarisch in gebruik te blijven en als zodoende te worden/blijven. Indiener stelt dat het in de lijn der verwachting ligt dat de gronden tussen het bosje en het bouwperceel ingericht gaan worden als tuin. Indiener vraagt inzicht in hoe invulling aan de voorwaarden uit de structuurvisie wordt gegeven. Een mogelijkheid is volgens indiener het verbreden van de bossingel aan de oostzijde van het perceel: de omvang in overeenstemming te brengen met die van de landschappelijke inpassing aan de westzijde van het perceel.

Beantwoording 1.4

In de Structuurvisie Klein Zundert 2025 is inderdaad een kaveloppervlak van maximaal 1000 tot 1500 m² voorgeschreven. Dit is in zekere zin een standaard afmeting die gemeentebreed kan worden toegepast en ook door de Ruimte voor Ruimte C.V. wordt gehanteerd bij kavels die zij uitgeeft. In de "Beleidsnota Ruimte voor Ruimte gemeente Zundert" is echter ook een mogelijkheid opgenomen om van deze standaard afmeting af te wijken in verband met locatie gebonden of project-gerelateerde eigenschappen. Gelet op de bestaande "korrelgrootte" – de naastgelegen locatie met een woonbestemming heeft bijvoorbeeld een omvang van circa 3945 m² - is een grotere kavel hier goed voorstelbaar. Het bouwvlak van de ruimte voor ruimte woning is in voorliggend bestemmingsplan ook zo geprojecteerd dat er sprake is van voldoende transparantie. Er blijven doorzichten naar "buiten", naar het achterliggende landschap, en er ontstaat geen gesloten woonstraat. Op deze wijze wordt aangesloten op de Structuurvisie Klein Zundert 2025.

In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van omliggende percelen die als tuin worden ingericht. Het aanwezige bosje, het bestemmingsvlak Wonen en het bouwvlak binnen deze bestemming maken allen onderdeel uit van hetzelfde perceel. De bestemming Bos wordt toegekend met het oog op de milieutechnische inpasbaarheid van de ruimte voor ruimte woning, maar deze gronden worden niet bestemd (en ingericht) als tuin. Behoud van de agrarische bestemming is in het kader van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de ruimte voor ruimte woning niet mogelijk. Voor het verbreden van de bossingel aan de oostzijde van het perceel is, gelet op de herbestemming van het noordelijke deel van het perceel naar de bestemming Bos en de robuuste landschappelijke inpassing aan met name de westzijde van het perceel, geen aanleiding.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.5

Indiener geeft aan op onderhavig perceel aan de Vagevuurstraat ong. tussen 2 en 2a in Klein Zundert (plangebied voorliggend bestemmingsplan) een buizerdnest aanwezig is. 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. Indiener verneemt graag welke uitwijkingsmogelijkheden de gemeente voorhanden heeft.

Beantwoording 1.5

Een ecologisch onderzoek is toegevoegd aan voorliggend bestemmingsplan. Uit het veldonderzoek blijkt dat er geen sporen zoals nesten / horsten of braakballen zijn aangetroffen. Ook geen nesten van kraaiachtigen die eventueel kunnen worden hergebruikt. De aanwezigheid van nesten van jaarrond beschermde broedvogels, waaronder de buizerd, binnen de invloedssfeer van de ingrepen (de beoogde ruimtelijke ontwikkeling) kan daarmee worden uitgesloten.

In het plangebied zijn binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden wel de volgende potentiële en actuele natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden:

- Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd)
- Kans op vestiging van soorten, waaronder ook strikter beschermde soorten, als men het plangebied (bouwvlak) laat verruigen.

Met uitzondering van de detonerende coniferen aan de Vagevuurstraat worden ten behoeve van voorliggend plan geen bomen gerooid. Het bosje op het noordelijke deel van het perceel blijft behouden en wordt als zodanig bestemd. Ook wordt er geen bebouwing gesloopt.

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels (niet jaarrond beschermd) tijdens de werkzaamheden nabij de bouwlocatie aanwezig kunnen zijn, wordt in het ecologisch onderzoek aanbevolen om werkzaamheden met zwaarder materieel nabij bomen / beplantingen uit te voeren buiten het broedseizoen (ná half juli en vóór half maart). Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld, dat geen nesten aanwezig zijn binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, is het ook mogelijk binnen deze periode te werken. Bij de realisatie van de ruimte voor ruimte woning dient dit advies in acht te worden genomen.

Het deel van het plangebied waarop bouwwerkzaamheden zullen plaatsvinden, heeft op dit moment voor de meeste strikter beschermde soorten niets te bieden. In het ecologisch onderzoek wordt geadviseerd om de betreffende gronden in een vergelijkbare staat te houden, door regelmatig te maaien tot aan de bouwwerkzaamheden. Op deze wijze wordt voorkomen dat strikter beschermde soorten zich alsnog vestigen.

Op basis van het onderzoek concluderen wij dat ecologische waarden vaststelling van voorliggend bestemmingsplan niet in de weg staan. De in het onderzoek uitgebrachte adviezen worden hierbij in acht genomen.

De toelichting van het bestemmingsplan is gewijzigd naar aanleiding van deze reactie. In paragraaf 5.7 is de conclusie van het ecologisch onderzoek verwerkt. Het volledige onderzoeksrapport is in de bijlagen bij de toelichting opgenomen.

Tevens is naar aanleiding van het aangenomen amendement (hoofdstuk 3 van voorliggende nota) een bepaling in artikel 5.2.2 van de regels opgenomen waarin de positionering van de nieuw op te richten woning nader is ingekaderd en de woning binnen het bouwvlak zo ver mogelijk van bosje in het noordelijk deel van het plangebied is gepositioneerd.

Reactie 1.6

Indiener geeft aan vanwege zijn gezondheid een aantal jaren geleden te hebben geïnvesteerd in de aanleg van een zwembad. Ten behoeve van de verwarming van het zwembad heeft indiener een warmtepompinstallatie laten aanleggen. Deze draait dag en nacht op ongezette tijden, afhankelijk van de omgevingstemperatuur. Indiener voorziet voor de toekomstige bewoner(s) van de ruimte voor ruimte woning overlast vanwege de warmtepomp en vanwege het gebruik van het zwembad. Indiener wil op voorhand uitsluitel dat overlast uitgesloten is.

Ook is indiener van mening dat door de ontwikkeling van de ruimte voor ruimte woning, zoals in voorliggend bestemmingsplan beoogd, zijn/haar privacy wordt aangetast.

Beantwoording 1.6

Het ligt in de lijn der verwachtingen dat er, vanwege de afstand tussen de buitenunit van de warmtepomp en het plangebied (circa 12 meter) en daarnaast de realisatie van een bossingel met een breedte van 3 meter in het kader van de landschappelijke inpassing, geen sprake zal zijn van een dusdanig geluidsniveau die strijd oplevert met een goede ruimtelijke ordening.

Naar onze opvatting zal het woon- en leefklimaat van inspreker als gevolg van het verlies van privacy niet zodanig worden aangetast dat daaraan een doorslaggevend belang moet worden toegekend. Een zwaarder gewicht kan worden toegekend aan de belangen die met verwezenlijking van het bestemmingsplan zijn gemoeid, zoals het belang tot het voldoen aan de woningbehoefte en het bijdragen 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.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.7

Indiener vraagt zich af of de te realiseren groenstrook met een breedte van 3 meter een toevoeging is op de reeds aanwezige beukhaag aan de oostelijke grens van het plangebied

Beantwoording 1.7

Gelet op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan en het plan voor de landschappelijke inpassing, wordt de bossingel met een breedte van 3 meter binnen de bestemming "Groen – Landschapselement" direct tegen de perceelsgrens gerealiseerd. Deze breedte betreft de totale breedte van de landschappelijke inpassing. Het betreft daarom geen toevoeging op de reeds aanwezige beukhaag.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.8

Indiener vraagt zich af waarom de landschappelijke inpassing aan de westelijke zijde van het plangebied qua oppervlakte veel omvangrijker is dan aan de oostelijke zijde. Volgens indiener liggen er kansen om de omvang de ruimte voor ruimte kavel terug te brengen (in lijn met de voorwaarden uit de Structuurvisie Klein Zundert 2025) door aan de oostelijke zijde een gelijke oppervlakte te bestemmen voor de landschappelijke inpassing.

Beantwoording 1.8

De reden voor de omvangrijkere landschappelijke inpassing aan de westzijde van het plangebied ligt in de milieutechnische inpasbaarheid van de ruimte voor ruimte woning. Het naastgelegen perceel heeft de bestemming "Bedrijf", waardoor, uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden, een bedrijf uit milieucategorie 2 zich op deze locatie kan vestigen. Een richtafstand van 30 meter dient daarom aangehouden te worden. Dit is tevens de reden waarom het bouwvlak van de ruimte voor ruimte woning meer oostelijk in het plangebied is geprojecteerd.

Het verder versmallen van het bouwvlak is vanuit stedenbouwkundig oogpunt, gelet op de gevelbreedtes van andere woningen in de Vagevuurstraat, niet wenselijk.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.9

Indiener geeft aan dat zijn/haar privacy met de beoogde landschappelijke inpassing niet vanzelfsprekend is geborgd. Verwacht wordt door indiener dat vanaf de bovenverdieping van de ruimte voor ruimte woning volledig zicht is op zijn/haar zwembad.

Beantwoording 1.9

Bij een ruimtelijke ontwikkeling in een omgeving met reeds aanwezige woningen is altijd in enige mate sprake van aantasting van de privacy. Er kan niet worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin en/of woning kunnen kijken. Met de landschappelijke inpassing wordt het zicht vanuit de nieuw te realiseren woning op de tuin van indiener in ieder geval beperkt. Naar onze opvatting zal het woon- en leefklimaat van inspreker daarom niet zodanig worden aangetast dat daaraan een doorslaggevend belang moet worden toegekend en daarmee niet tot vaststelling van het bestemmingsplan kan worden overgegaan.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.10

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 verwijst naar de Nota van inspraak en vooroverleg behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte, Vagevuurstraat ong. tussen 2 en 2a te Klein Zundert", waarin in de beantwoording is aangegeven dat het gaat om toevoeging van een enkele woning. Volgens indiener is dit niet correct, omdat het gaat om 2 woningen. Dat betekent 18 extra verkeersbewegingen per etmaal. Gelet op het beperkte aantal woningen in de straat (3) leidt dat tot bijna een verdubbeling van het aantal verkeersbewegingen.

Beantwoording 1.10

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van slechts één woning mogelijk. Gelet op de verkeersintensiteit en de capaciteit van de Vagevuurstraat is er als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling in absolute zin geen sprake van een significante verkeerstoename die het treffen van maatregelen noodzakelijk maakt, maar van een feitelijk te verwaarlozen toename van gemotoriseerd verkeer. Ook in geval van een eventuele toekomstige ontwikkeling van een tweede ruimte voor ruimte-locatie in de Vagevuurstraat, welke nadrukkelijk losstaat van voorliggend bestemmingsplan, is de toename zeer beperkt.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Indiener 2: Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze ingediend bij brief van 7 juli 2021. De zienswijze is hiermee ontvankelijk.

Reactie 2.1

In de vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte, Vagevuurstraat ong. tussen 2 en 2a" is onder meer aangegeven dat nog een visie of uitwerking van de ligging binnen een bebouwingsconcentratie wordt gemist en dat een dergelijke verantwoording/onderbouwing wel noodzakelijk wordt geacht om de geschiktheid van deze locatie te kunnen beoordelen, mede gelet op het bepaalde in artikel 3.80 IOV.

Een gelijkkluidende opmerking over het gemis aan een visie op de bebouwingsconcentratie is óók in vooroverleg gemaakt inzake de ontwikkeling van in totaal 3 RvR-woningen op de zeer nabijgelegen locatie op de hoek Luitertweg-Heischoorstraat. Bij voorliggend ontwerpplan ziet de provincie ook op geen enkele manier een koppeling terug van die locatie met de thans voorliggende locatie aan de Vagevuurstraat. In de plantoelichting is nu opgenomen dat er sprake is van ligging binnen een kernrand, maar dit is nog steeds niet onderbouwd met een visie. De gegeven onderbouwing acht de provincie dan ook niet voldoende.

De provincie is van oordeel dat de bebouwingsconcentratie onvoldoende is onderbouwd om de geschiktheid van de locatie te kunnen beoordelen. In de toelichting is hierover slechts een enkele passage opgenomen. In de toelichting of in een separate bijlage bij deze plannen dient een analyse te worden opgenomen met een duidelijke visie op dit gebied, waarbij de bebouwingsconcentratie wordt onderbouwd en waarbij wordt ingegaan op de kwaliteiten, kenmerken en draagkracht van het gebied.

Beantwoording 2.1

In de Structuurvisie Klein Zundert 2025 is een beeld geschetst van de huidige structuur van Klein Zundert en van de aanwezige kwaliteiten en diskwaliteiten, ook specifiek voor de noordelijke kernrandzone van Klein Zundert waar de planlocatie onderdeel van uitmaakt. In de structuurvisie zijn ook keuzes gemaakt met betrekking tot woningbouw. In het kader hiervan is onderzocht op welke wijze tot een goede afronding van de dorpskern gekomen kan worden en op welke locaties ruimte voor ruimte woningen gerealiseerd kunnen worden (ook wat de opnamecapaciteit voor ruimte voor ruimte woningen is). Voor de aangewezen ruimte voor ruimte locaties is per locatie een ruimtelijke analyse gemaakt, waarbij o.a. is gekeken hoeveel woningen kunnen worden gerealiseerd en hoe (met de landschappelijke inpassing) ruimtelijke kwaliteit kan worden toegevoegd.

Naar onze opvatting biedt de Structuurvisie Klein Zundert dan ook voldoende basis voor de gevraagde onderbouwing. Wel zien wij mogelijkheden om de bestaande en nieuw te realiseren kwaliteiten verder te benadrukken in het bestemmingsplan op basis van de Structuurvisie Klein Zundert 2025 en de Landschapsvisie Zundert.

Daarbij merken wij nog op dat de ontwerp-structuurvisie Klein Zundert 2025 voorafgaand aan de vaststelling aan de Provincie Noord-Brabant is voorgelegd. In haar zienswijze d.d. 6 februari 2012 geeft de provincie aan dat de meest oostelijk gelegen ontwikkellocatie voor ruimte voor ruimte aan

de Stuivezandseweg niet wordt aangemerkt als bebouwingsconcentratie welke mogelijkheden biedt voor het bouwen van ruimte voor ruimte woningen, omdat er geen sprake is van een rafelige rand, maar van een harde (duurzame) afronding van het bestaand stedelijk gebied.

Over de andere ruimte voor ruimte locaties zijn geen opmerkingen gemaakt. Hieruit concluderen wij dat de provincie deze destijds wel heeft aangemerkt als geschikte ruimte voor ruimte locaties. Wij vragen ons daarom af waarom dit opnieuw ter discussie wordt gesteld. Naar onze opvatting is, gelet op de Structuurvisie Klein Zundert 2025 als basis, het opstellen van een aparte visie voor de noordelijke kernrandzone van Klein Zundert vooruitlopend op de gemeentelijke Omgevingsvisie niet noodzakelijk en tevens niet uitvoerbaar. De gemeentelijke Omgevingsvisie biedt het juiste kader om de visie op de kernrandzones te herijken/vormen.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie gewijzigd, door in de toelichting van het bestemmingsplan een analyse van de noordelijke kernrandzone van Klein Zundert op te nemen op basis van de Structuurvisie Klein Zundert 2025 en daarbij de bestaande en nieuw te realiseren kwaliteiten verder te benadrukken op basis van de Structuurvisie Klein Zundert 2025 en de Landschapsvisie Zundert.

3. Wijzigingen naar aanleiding van het amendement van Dorpsbelangen, D66 en Lokaal Perspectief d.d. 16-11-2021

Het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte, Vagevuurstraat ong. tussen 2 en 2a te Klein Zundert" is tijdens de raadsvergadering van 16 november 2021 gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van het aangenomen amendement van Dorpsbelangen, D66 en Lokaal Perspectief. In het amendement wordt voorgesteld om, met het oog op de ecologische waarden van het bos in het noordelijk deel van het plangebied, de positionering van de nieuw te realiseren woning binnen het bouwvlak nader in te kaderen, door een bepaling over de voorgevelrooilijn op te nemen. Op deze wijze blijft de woning op gepaste afstand van het bos en biedt de gemeenteraad tevens ruimte aan de voorgenomen ontwikkeling. Ook wordt op deze wijze invulling gegeven aan de nadere belangenafweging en het participatieproces.

Bovenstaande leidt tot de volgende voorgestelde wijziging:

Wijziging van artikel 5.2.2 sub b van de regels van het bestemmingsplan en hierin het volgende op te nemen: *"een woning mag uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht. De afstand van de voorgevellijn van de woning tot de as van de weg waaraan gebouwd wordt, bedraagt maximaal 16 meter".*

Beantwoording

Artikel 5.2.2 sub b is aangepast en luidt nu als volgt: "een woning mag uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht. De afstand van de voorgevellijn van de woning tot de as van de weg waaraan gebouwd wordt, bedraagt maximaal 16 meter".