

2015/15669

**Inspraak- en vooroverleggerapport
voorontwerpbestemmingsplan "Weerreys Park" te Zundert**

Gemeente Zundert

Zundert, 8 december 2015

Inspraak- en vooroverlegrapport

1. Inleiding

Het bestemmingsplan heeft als doel de voorgenomen ontwikkeling, de realisatie van 55 nieuwe grondgebonden woningen en de voormalige bedrijfswoning in het plangebied herzien naar een burgerwoning, te voorzien van een planologisch kader.

Het voorontwerpbestemmingsplan "Weerreys Park" heeft, conform de gemeentelijke inspraak verordening, gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van 16 juli 2015 tot en met 26 augustus 2015. Gelijktijdig met het voorontwerpbestemmingsplan heeft het concept Beeldkwaliteitsplan 'Weerreys Park Zundert' en het concept Inrichtingsplan 'Weerreys Park Zundert' voor een ieder ter inzage gelegen voor reacties.

Op 15 juli 2015 heeft bij 'Bij de Nonnen' te Zundert een inloopavond plaatsgevonden, waar de planontwikkeling is gepresenteerd en er gelegenheid was om vragen te stellen over het plan. Daarnaast is het plan in het kader van het vooroverleg volgens artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de diverse instanties zoals de provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en de Brandweer Midden- en West-Brabant.

Tijdens de inspraakperiode zijn twaalf inspraakreacties ingebracht en de drie aangeschreven (overheids) instanties hebben allen een vooroverlegreactie ingediend. Door minnelijk overleg is één ingebrachte reactie ingetrokken. In onderhavig inspraak- en vooroverlegrapport zijn de inspraakreacties (paragraaf 2.1) en de overlegreacties (paragraaf 2.2) samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. De reacties zijn wel in hun totaliteit beschouwd. Daarbij is aangegeven of de opmerkingen leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de inspraakprocedure wordt tevens een aantal ambtelijke wijzigingen in het plan doorgevoerd. Deze ambtelijke wijzigingen zijn in hoofdstuk 3 toegelicht. Als Bijlage is een 'studie bezonning' opgenomen.

2. Beantwoording inspraak- en overlegreacties

2.1 Inspraakreacties

Inspraakreactie 1 (De heer en mevrouw Arnouts, Burgemeester Manderslaan 54b, 4881 EK Zundert, brief ingekomen op 11 augustus 2015 met registratienr. 2015/10844)

Reactie 1.1:

Insprekers hebben een probleem met de nokhoogte (10 meter) van de woningen welke direct achter hun woning geprojecteerd zijn. Het bestaande uitzicht op het beekdal verdwijnt hierdoor.

Beantwoording 1.1:

Dat de insprekers gehecht zijn aan hun vrije uitzicht is begrijpelijk. Echter in een dorp is altijd sprake van enige dynamiek met bijbehorende ontwikkelingen. Garantie op blijvend vrij uitzicht heeft niemand en kan de gemeente simpelweg ook niet bieden. Daarnaast is de betreffende locatie een ontwikkellocatie in de structuurvisie, ontwikkeling is daardoor voorzienbaar. Bovendien heeft de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.

Naar aanleiding van deze ingebrachte reactie en overige reacties van dezelfde strekking is, met instemming van de afnemer van deze woningen: woningcorporatie Thuisvester, besloten om de

maximale nokhoogte voor de rijwoningen te verlagen van 10 meter naar 9,5 meter. Door het uitsluiten van de 10%-regeling (afwijkingsbevoegdheid) is er tevens geen mogelijkheid meer om de woningen hoger dan 9,5 meter te bouwen. Gelet op deze hoogte en gelet op de afstand van circa 35 meter tussen de woningen van insprekers enerzijds en het voorziene bouwvlak met diens regels ten aanzien van de bouwhoogte anderzijds wordt de ontwikkeling aanvaardbaar geacht. De wijzigingen worden doorgevoerd op de verbeelding en in de van toepassing zijnde regels.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.1:

De reactie leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 1.2:

Insprekers zijn van mening, dat zij door de geprojecteerde openbare brandgang hun privacy totaal kwijt zijn.

Beantwoording 1.2:

De brandgang is ter ontsluiting van de aan de achterzijde gelegen bergingen van de rijwoningen. Een brandgang is de enige oplossing om de bergingen te kunnen bereiken. De door de insprekers bedoelde brandgang is ter ontsluiting van zeven woningen. Omdat het hier slechts om zeven woningen gaat en het een doodlopende brandgang betreft met een breedte van 1,5 meter wordt hier geen overlast verwacht.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.2:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 1.3:

Insprekers geven aan, dat door de komst van het 'Nonnekeshof' en het onderhavige bouwplan de waarde van hun woning behoorlijk zal verminderen.

Beantwoording 1.3:

Ten aanzien van mogelijke waardevermindering wordt opgemerkt, dat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, in een afzonderlijke procedure een gemotiveerd verzoek om planschade kan worden ingediend op grond van afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Wat betreft de ontwikkeling van het Nonnekeshof; deze staat geheel los van onderhavige procedure.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.3:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 1.4:

Insprekers vragen zich af of er is nagedacht over de verkeersbewegingen. Insprekers zijn van mening dat het ter plaatse nog een drukker punt wordt. Is de veiligheid (van de schoolgaande kinderen) gegarandeerd en waar worden de auto's van de ouders geparkeerd?

Beantwoording 1.4:

Met betrekking tot het parkeren wordt verwezen naar de gemeentelijke Nota Parkeernormen. In deze nota wordt per functie een parkeernorm bepaald. Iedere functie dient derhalve te zorgen voor een sluitende parkeerbalans.

Het aantal verkeersbewegingen kan worden uitgesplitst per type woning:

- $23 * 7,0$ (koop tussen/hoek) = 161
- $10 * 7,4$ = 74
- $7 * 7,8$ = 54,6
- $15 * 7,4$ = 111

Totaal 401 extra verkeersbewegingen per etmaal.

De Burgemeester Manderslaan is in het Gemeentelijk verkeers- en Vervoersplan gecategoriseerd als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h (toekomstige inrichting). Volgens de

voorkeurskenmerken van Duurzaam Veilig is deze wegcapaciteit maximaal 3000 motorvoertuigen per etmaal. Op dit moment is de gemiddelde werkdag intensiteit op de Burgemeester Manderslaan 1590 motorvoertuigen per etmaal. Met de extra verkeersbewegingen van de geprojecteerde woningen van het plan Weerreys Park blijft de hoeveelheid verkeer op de Burgemeester Manderslaan nog steeds ruim onder het maximum.

De gemeente is constant in overleg met de Zundertse basisscholen over de verkeersveiligheid op schoolroutes. Alle scholen nemen namelijk deel aan het Brabants VerkeersveiligheidsLabel. In dit kader is ook het Octopus straatmeubilair geplaatst en het snelheidsinformatiedisplay. Op dit moment worden de snelheidsremmende maatregelen in de Burgemeester Manderslaan geëvalueerd. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de verkeersveiligheid is gegarandeerd. Uiteraard onder voorbehoud van gedragingen in het verkeer door gebruikers.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.4:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 1.5:

Insprekers vragen zich af of er behoefte is aan het onderhavige bouwplan. Er wordt op dit moment al veel gebouwd in Zundert, terwijl er veel woningen te koop staan.

Beantwoording 1.5:

In de toelichting van onderhavige bestemmingsplan is in hoofdstuk 4.2 'Provinciaal Beleid' nader ingegaan op de verantwoording van de voorliggende woningbouwontwikkeling door de drie treden van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te doorlopen. Uit de onderbouwing en de hieruit voortvloeiende conclusie blijkt, dat er behoefte is aan de woningbouwontwikkeling 'Weerreys Park'.

Daarnaast worden er 23 van de 55 woningen gebouwd voor de sociale sector, zowel huur als goedkope koop woningen. Deze woningen worden gebouwd voor woningbouwcorporatie Thuisvester. In de gemeente Zundert is meer dan voldoende vraag naar deze type woningen. Ook zitten er een negental kavels voor zelfbouwers in het plan. Vanuit de makelaardij wordt nu al aangegeven dat hier veel animo voor is.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.5:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreactie 2 (Mevrouw Bastiaensen, Burgemeester Manderslaan 44, 4881 EK Zundert, brief d.d. 19 augustus 2015 met registratienr. 2015/11201)

Reactie 2.1:

Inspreker heeft moeite met de nokhoogte (10 meter) van de woningen welke direct achter de bestaande woningen aan de Burgemeester Manderslaan zijn geprojecteerd. Deze bewoners verliezen hierdoor hun uitzicht op de natuur. Inspreker is van mening, dat door het wegvallen van de natuur en de realisatie van de geprojecteerde woningen het woongenot van deze mensen verminderd. Ditzelfde geldt voor de waarde van de betreffende woningen.

Beantwoording 2.1:

Zie de beantwoording onder reactie 1.1. Ter aanvulling: Indien inspreker van mening is, dat er planschade wordt geleden, dan kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, in een afzonderlijke procedure een gemotiveerd verzoek worden gedaan om planschade op grond van afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 2.1:

De reactie leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 2.2:

Inspreker is tegen de komst van de geprojecteerde brandgang achter de bestaande woningen aan de Burgemeester Manderslaan. Naar de mening van inspreker is er al veel criminaliteit in de omgeving en door het aanleggen van de brandgang wordt dit alleen maar erger. Inspreker is van mening, dat als de brandgangen er komen deze afgesloten dienen te worden en alleen toegankelijk zijn voor de betreffende bewoners. Daarnaast dienen de bewoners van de Burgemeester Manderslaan voorzien te worden van een goede schutting met degelijke poorten.

Beantwoording 2.2:

Het is uiteraard van ieders belang, dat er een veilige woon- en leefomgeving gegarandeerd is. Of de veiligheid verslechterd door het aanbrengen van een brandgang acht de gemeente niet aannemelijk. Daarnaast is een brandgang de enige ontsluiting van de bergingen aan de achterzijde van de aaneen gebouwde woningen.

De brandgang dient tevens voor het langzame verkeer als doorsteek van het plangebied naar de Burgemeester Manderslaan. Dit zal de sociale controle ten gunste komen. De gemeente ziet dit als een groot pluspunt. Om deze reden wordt de brandgang niet afgesloten. Het aanbrengen van schuttingen en poorten op individuele percelen is een private aangelegenheid.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 2.2:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 2.3:

Inspreker staat kritisch tegenover het gebruik maken van trappen en/of schuine hellingen om het aanwezige hoogteverschil op te vangen. Dit is onpraktisch.

Beantwoording 2.3:

Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan komen de technische oplossingen ten aanzien van het opvangen van het hoogteverschil aan bod. Hierbij wordt rekening gehouden met de veiligheid en de bereikbaarheid. Dit voorstel zal te zijner tijd beoordeeld worden door de gemeente en voldoen aan de eisen openbare toegankelijkheid.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 2.3:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 2.4:

Inspreker is van mening dat het woongenot afneemt. Ook is inspreker van mening, dat het bouwplan in niets rekening houdt met de bestaande bewoners. Daarnaast geeft de inspreker het advies om heel zuinig te zijn op de natuur en al het groen dat nog dicht bij de dorpskern van Zundert ligt.

Beantwoording 2.4:

Wij begrijpen dat door de geplande bebouwing van het plangebied het karakter van het gebied tegenover uw woning gaat wijzigen van agrarisch naar een woongebied en dat u van mening bent dat hierdoor uw woongenot afneemt. Dit neemt echter niet weg, dat het bestemmingsplan naar onze mening voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en vanuit die toetsing er geen redenen zijn om dit plan niet vast te stellen.

Wat betreft het groen en natuur kan worden vermeld, dat er een perceel agrarische grond verdwijnt dat sinds jaar en dag in gebruik is als (boom-)kwekerijgrond. Dit perceel is geen openbaar groen en heeft geen natuurwaarde. Onderhavige ontwikkeling wordt zoveel mogelijk ingepast in de bestaande omgeving. Ook wordt er een investering gedaan in de kwaliteitsverbetering van het landschap, voldoet het plan aan de landschappelijke inpassingseisen voortkomend uit de provinciale verordening en wordt er aanzienlijk geïnvesteerd in openbaar groen.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 2.4:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 2.5:

Inspreker vraagt zich af of het bouwplan echt nodig is. Er wordt al veel gebouwd in Zundert en er staan veel woningen te koop.

Beantwoording 2.5:

Zie de beantwoording onder reactie 1.5.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 2.5:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreactie 3 (De heer en mevrouw Aarts, Burgemeester Manderslaan 56b, 4881 EK Zundert, brief d.d. 20 augustus 2015 met registratienr. 2015/11298)**Reactie 3.1:**

Insprekers zijn van mening, dat door de voorgestane nokhoogten van de geprojecteerde woningen (10 meter voor de rijwoningen en 9 meter voor de vrijstaande woningen) het vrije uitzicht verder verslechterd c.q. (groten-)deels wordt weggenomen. Door de komst van de woningen worden insprekers, naar hun mening, in de privacy aangetast. Daarnaast zijn de insprekers van mening, dat de geplande woningbouw leidt tot een waardevermindering van hun woning.

Beantwoording 3.1:

Zie de beantwoording onder reactie 2.1.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 3.1:

De reactie leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 3.2:

Insprekers vragen zich af en wensen meer duidelijkheid, waarom het onderhavig bouwplan wordt ontwikkeld. Waarom niet eerst de bestaande bouwplannen verder uitvoeren, niet eerst de braakliggende terreinen en geplande locaties bebouwen en niet eerst in noordwestelijke richting binnen de randweg verdere actie ondernemen.

Beantwoording 3.2:

De onderhavige locatie is één van de mogelijke uitbreidingslocaties zoals aangegeven in de Structuurvisie Kern Zundert 2025. Afhankelijk van grondposities komen andere locaties op dit moment niet in aanmerking voor woningbouw. Daarnaast worden bestaande bouwplannen verder uitgevoerd en de hieraan verbonden woningen zijn of allemaal verkocht of grotendeels.

Wat betreft de ontwikkeling in noordwestelijke richting binnen de randweg kan worden vermeld, dat deze ontwikkeling in voorbereiding is. Echter zal deze in een latere periode tot ontwikkeling komen.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 3.2:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 3.3:

Insprekers vinden de ontsluiting van het plangebied via de Burgemeester Manderslaan een slechte oplossing. Gelet op het aantal verkeersbewegingen van het Nonnekeshof (en de komst van Anna 2) en van de basisschool 'Zonnebloem' is dit al een druk gedeelte van de Burgemeester Manderslaan. Door het onderhavige plangebied te ontsluiten via de Burgemeester Manderslaan wordt de veiligheid nog verder in gevaar gebracht, ook voor de schoolgaande kinderen. Voorstel van de insprekers is om het plangebied te ontsluiten via de Oude Gasthuisstraat.

Beantwoording 3.3:

Zie de beantwoording onder reactie 1.4. Ter aanvulling: De Oude Gasthuisstraat verwerkt volgens verkeerstellingen van september 2014 op een gemiddelde werkdag 32 voertuigen. De Oude

Gasthuisstraat is totaal niet ingericht op het ontsluiten van een woonwijk. De straat is gedeeltelijk onverhard en de weg is van onvoldoende breedte om deze op een veilige duurzame manier in twee richtingen te kunnen inrichten. Bovendien maakt de Oude Gasthuisstraat ook onderdeel uit van de Van Goghroute en wordt vooral recreatief gebruikt. Er is voor de gemeente geen aanleiding dit te herzien.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 3.3:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 3.4:

Insprekers vragen zich af wat er met de bestaande bomen achter hun perceel gebeurt. Ook vragen zij zich af waar de conclusie van de ecologische quickscan op gebaseerd is.

Beantwoording 3.4:

Niet geheel duidelijk is welke bomen de insprekers bedoelen. Indien de insprekers de bomen bedoelen welke staan op het perceel, kadastraal bekend gemeente Zundert, sectie K met nummer 8003, kan worden vermeld dat deze gronden geen onderdeel uitmaken van het plangebied en derhalve onaangetast blijven.

Een ecologische quickscan is de eerste stap van ecologisch onderzoek die uitgevoerd wordt in het kader van een ruimtelijke ingreep. Het is een verkennend onderzoek en is bedoeld om vast te stellen of zwaarder beschermde soorten negatieve effecten van ontwikkelingen kunnen ondervinden. In hoofdstuk 3 van de betreffende quickscan is de werkwijze beschreven welke het uitvoerend bureau heeft gevolgd. Op basis van veldonderzoek en literatuuronderzoek is de onderhavige conclusie tot stand gekomen. De gemeente heeft de quickscan beoordeeld en haar akkoord op gegeven.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 3.4:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreactie 4 (De heer en mevrouw Snepvangers, Burgemeester Manderslaan 56a, 4881 EK Zundert, brief d.d. 21 augustus 2015 met registratienr. 2015/11296)

Reactie 4.1:

Insprekers zijn van mening, dat het bouwplan zorgt voor grote veranderingen, zoals het verlies aan privacy, waardevermindering van de woning en het wegvallen van de landelijke ligging aan het beekdal van de Aa of Weerij.

Beantwoording 4.1:

Wij begrijpen dat door de geplande bebouwing van het plangebied veranderingen optreden. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is de inzet geweest om de privacy van de belendende percelen zoveel mogelijk te waarborgen. Naar onze mening voldoet het bestemmingsplan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en vanuit die toetsing zijn er geen redenen om dit plan niet vast te stellen.

Ten aanzien van mogelijke waardevermindering wordt opgemerkt, dat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, in een afzonderlijke procedure een gemotiveerd verzoek om planschade kan worden ingediend op grond van afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 4.1:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 4.2:

Insprekers zien graag de behoefte van de onderhavige woningbouw nader toegelicht. Ook wensen insprekers een nadere toelichting waarom onderhavige woningbouwprogramma niet elders in de woonkernen van de gemeente Zundert ontwikkeld kan worden. Daarnaast vinden de insprekers het

onlogisch, dat de woningbouwontwikkeling hier plaatsvindt en niet elders, bijvoorbeeld op gronden in noordwestelijke richting binnen de randweg, zoals de gemeentelijke visie dit beschrijft.

Beantwoording 4.2:

Zie de beantwoording onder reacties 1.5 en 3.2.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 4.2:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 4.3:

Insprekers vinden de ontsluiting van het plangebied via de Burgemeester Manderslaan een slechte oplossing. Gelet op het aantal verkeersbewegingen van het Nonnekeshof (en de komst van Anna 2) en van de basisschool 'Zonnebloem' is dit al een druk gedeelte van de Burgemeester Manderslaan. Door het onderhavige plangebied te ontsluiten via de Burgemeester Manderslaan wordt de veiligheid nog verder in gevaar gebracht, ook voor de schoolgaande kinderen. Voorstel van de insprekers is om het plangebied te ontsluiten via de Oude Gasthuisstraat.

Daarnaast zijn insprekers van mening dat er geen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de bestaande bewoners van de woningen aan Burgemeester Manderslaan 56a en 54c.

Beantwoording 4.3:

Zie de beantwoording onder reacties 1.4 en 3.3. Ter aanvulling: verwezen wordt naar de memo van Wematech 'Beschuwing geluid nieuwe ontsluitingsweg plan 'Mariusse' te Zundert', d.d. 26 juni 2015 met kenmerk FG60150121.M001-0 welke als een afzonderlijke bijlage is opgenomen in onderhavige ontwerpbestemmingsplan. De memo maakt de geluidsbelasting inzichtelijk ter plaatse van de bestaande woningen aan de Burgemeester Manderslaan 54c en 56a als gevolg van de nieuw aan te leggen weg. Geconcludeerd wordt dat uit de resultaten kan worden opgemaakt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai en de grenswaarde van 50 dB(A) voor de verkeersaantrekkende werking niet overschreden worden als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de nieuwe ontsluitingsweg. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de bestaande woningen aan de Burgemeester Manderslaan 54c en 56a als gevolg van de nieuwe ontsluitingsweg een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 4.3:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 4.4:

Insprekers zijn van mening, dat door de voorgestane nokhoogten van de geprojecteerde woningen (10 meter voor de rijwoningen en 9 meter voor de vrijstaande woningen) het vrije uitzicht verder verslechterd c.q. (groten-)deels wordt weggenomen.

Beantwoording 4.4:

Zie de beantwoording onder reactie 1.1.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 4.4:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 4.5:

Insprekers vragen zich af of de conclusie van de ecologische quickscan correct is, gelet op de aanwezigheid van eekhoorns en vleermuizen in het plangebied. Ook de gedane opmerkingen ten aanzien van de broedvogels worden in twijfel genomen.

Beantwoording 4.5:

Een ecologische quickscan is de eerste stap van ecologisch onderzoek die uitgevoerd wordt in het kader van een ruimtelijke ingreep. Het is een verkennend onderzoek en is bedoeld om de vast te stellen of zwaarder beschermde soorten negatieve effecten van ontwikkelingen kunnen ondervinden. In hoofdstuk 3 van de betreffende quickscan is de werkwijze beschreven welke het uitvoerend bureau

heeft gevolgd. Op basis van veldonderzoek en literatuuronderzoek is de onderhavige conclusie tot stand gekomen. De gemeente heeft de quickscan beoordeeld en haar akkoord op gegeven.

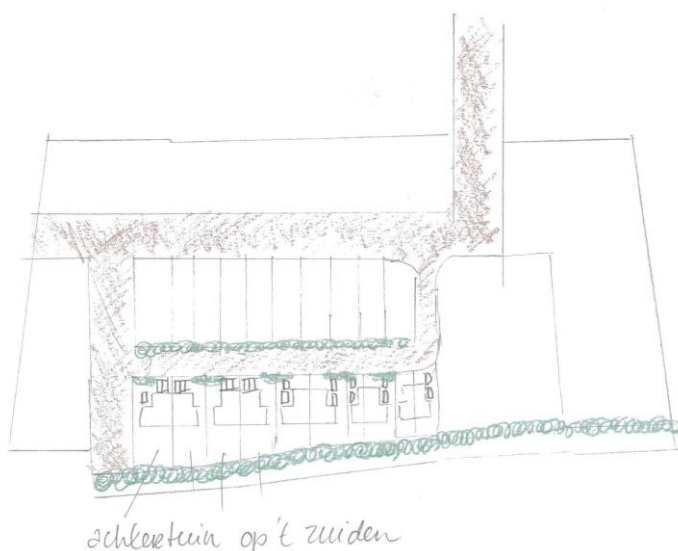
Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 4.5:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreactie 5 (Mevrouw Jansen, Turnstraat 7, 4881 EM Zundert, brief d.d. 24 augustus 2015 met registratienr. 2015/11485)

Reactie 5.1:

Inspreker is van mening, dat de natuurlijke uitstraling van het beekdal wordt verstoord door de geparkeerde auto's van de levensloopbestendige woningen. Dit is niet wat het plan beoogt. Voorstel van inspreker is om, net als bij het woningbouwproject Burgemeester Manderslaan 8, een beukenhaag grenzend aan het plangebied/openbaar gebied op te richten. Ook vindt inspreker dat de levensloopbestendige woningen te kleine achtertuinen hebben. Voorstel van inspreker is om de openbare weg tussen de levensloopbestendige woningen en de tweekappers te leggen en de achtertuinen van de levensloopbestendige woningen te richten richting het beekdal (zie tekening).



Beantwoording 5.1:

Dat het aanzicht rommelig wordt door de geparkeerde auto's wordt niet onderschreven. Auto's parkeren op eigen terrein en in het openbaar gebied wordt dit ter plaatse fysiek onmogelijk gemaakt. Bovendien wordt de voorzijde grotendeels omringd door hagen, waardoor het parkeren grotendeels uit het zicht wordt gehaald.

Juist achterzijden van woningen leiden tot verrommeling, omdat iedere bewoner de tuin en erfafscheiding zelf mag inrichten. Het openbaar houden van de rand zorgt voor het behouden van controle op de kwaliteit en uitstraling van de rand.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 5.1:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreactie 6 (De heer en mevrouw Van Loon, Turnstraat 28, 4881 EM Zundert, brief d.d. 24 augustus 2015 met registratienr. 2015/11334)

Reactie 6.1:

Insprekers zijn van mening, in tegenstelling tot hetgeen in de toelichting wordt beschreven, dat de onderhavige woningbouwontwikkeling geen goede verbinding vormt met de bestaande kern van Zundert. Door de wijk aan de westelijke en zuidelijke kant te begrenzen met woonblokken van meer dan drie woningen ontstaat een afgesloten gebied. Van integratie is dus geen sprake.

Beantwoording 6.1:

De ruimtelijke en functionele structuur heeft dezelfde stedenbouwkundige opzet als de naast gelegen buurtjes (voormalige milieustraat aan Burgemeester Manderslaan 8 en Turnstraat), waardoor het plan goed in zijn omgeving past. Het plangebied ligt aan de kernrand in een woonomgeving waarbij de visuele relatie met het waardevolle buitengebied (beekdal van Aa of Weerij) bijzondere landschappelijke en verblijfskwaliteit in het plangebied brengt. Het stratenpatroon is gebaseerd op het rechthoekig patroon in de omgeving en de ontsluiting is via de Burgemeester Manderslaan. Conformerend aan de omgeving is grondgebonden woonbebouwing in één á twee bouwlagen denkbaar met een kap of platte afdekking waardoor het een goede aansluiting krijgt bij de bestaande omgeving.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 6.1:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 6.2:

De geprojecteerde rijwoningen hebben een nokhoogte van 10 meter. Insprekers vinden dat deze hoogte niet in verhouding staat tot de bestaande woningen aan de Burgemeester Manderslaan.

Beantwoording 6.2:

De verdiepingshoogte dient te voldoen aan de wettelijke minimale eisen uit het Bouwbesluit. Zoals in de beantwoording van reactie 1.1 is vermeld, wordt de maximale nokhoogte met een halve meter verlaagd tot 9,5 meter. Daarnaast is het verschil in nokhoogte tussen de nieuwe en de bestaande woningen vanuit stedenbouwkundig oogpunt nihil. Gelet hierop en de afstanden tussen de locatie van de nieuwe bouwpercelen en de huidige woningen, vinden wij de maximale bouwhoogte van 9,5 meter ruimtelijk gezien passend in de omgeving en stedenbouwkundig verantwoord.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 6.2:

De reactie leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 6.3:

Insprekers zijn van mening dat het plangebied niet via de Burgemeester Manderslaan ontsloten dient te worden. Ter plaatse is het al een druk punt. Voorstel is om het plangebied te ontsluiten via de Oude Gasthuisstraat.

Beantwoording 6.3:

Zie de beantwoording onder reacties 1.4 en 3.3.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 6.3:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 6.4:

Insprekers weerleggen de opmerking uit de ecologische quickscan, dat er in het plangebied geen eekhoorns en fazanten voorkomen. Insprekers hebben namelijk beeldmateriaal waarop deze diersoorten zijn te bewonderen in hun achtertuin.

Beantwoording 6.4:

Een quickscan is een verkennend onderzoek en heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

Het onderzoek is uitgevoerd middels het verrichten van een veldbezoek en een bureauonderzoek. Op deze wijze is inzicht verkregen in de aanwezigheid van geschikt habitat en de daarbij te verwachten beschermde soorten, gesitueerd op of nabij de onderzoekslocatie. De quickscan betreft geen volwaardig soort(en) specifiek onderzoek. Er zijn in het onderhavige onderzoek geen inventarisaties uitgevoerd van soorten en soortgroepen. Een ecologische inventarisatie beslaat meerdere veldbezoeken gedurende de voor de soortgroep meest gunstige periode van het jaar.

De gemeente kan zich niet vinden in de stelling van de inspreker, dat het rapport stelt dat de eekhoorn en fazant niet voorkomen in het plangebied. Het rapport vermeldt, op basis van het veldbezoek, dat het voorkomen van deze soorten redelijkerwijs uitgesloten kan worden. Of de eekhoorn en fazant wel of niet incidenteel het plangebied bezoeken is niet relevant. Relevant is te weten welke flora en fauna structureel voorkomen in het plangebied en of de ingreep geen negatieve effecten heeft op de beschermde soorten of functies. Het laatste is in onderhavige ingreep niet het geval. Wel dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van soorten broedvogels.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 6.4:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 6.5:

Gelet op het behoud van zichtlijnen voor de bewoners van de Turnstraat naar het beekdal stellen insprekers voor om het geprojecteerde massieve blok van drie aaneengebouwde woningen, welke gesitueerd zijn achter de bestaande woningen van de Turnstraat, niet te ontwikkelen. De resterende geprojecteerde woningen dienen diagonaal geplaatst te worden.

Beantwoording 6.5:

Binnen de stedenbouwkundige structuur als besproken in 6.1 is studie gedaan naar de mogelijkheid om de geprojecteerde blok van drie aaneengebouwde woningen te vervangen door een minder aanwezig volume. Dit heeft geresulteerd in een aanpassing van het type woning ter plaatse met een lagere maximale goot- en nokhoogte; 4-7 in plaats van 6-10 meter. De wijzigingen worden doorgevoerd op de verbeelding en in de van toepassing zijnde regels. De wijziging brengt, evenals het toevoegen van de vrijstaande woning, aanpassingen in de rekenmethode van de parkeerbalans en de verdeling van de woning typologieën. Dit wordt in de toelichting op diverse plaatsen aangepast.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 6.5:

De reactie leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 6.6:

Insprekers zijn van mening, dat het geprojecteerde aaneengesloten woonblok van drie woningen met diens geslotenheid en nokhoogte van 10 meter de privacy van de bestaande bewoners van de Turnstraat (en dan met name nummer 28) ernstig aantast. Het woonblok past niet in de opzet van een dergelijke wijk met een landelijke dorpse uitstraling.

Beantwoording 6.6:

Zie de beantwoording onder reactie 6.5.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 6.6:

De reactie leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 6.7:

In het plangebied zijn aan de parallel aan de Turnstraat gelegen weg bomen geprojecteerd. Volgens insprekers zijn de kruinen te hoog en te breed, waardoor de bewoners van de Turnstraat wederom beperkingen ondervinden ten aanzien van de zichtlijnen richting het beekdal.

Beantwoording 6.7:

De reactie wordt ter kennisneming aangenomen, maar de feitelijke inrichting is echter formeel geen onderdeel van een bestemmingsplan, daar het geen planologische afweging betreft. Wel wordt de reactie meegenomen en besproken bij de concrete uitwerking van het definitieve inrichtingsplan.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 6.7:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 6.8:

Insprekers verwachten tijdens de avonduren veel last te ondervinden van inschijnende verlichtingslampen van auto's. Om dit tegen te gaan zijn permanente voorzieningen nodig, die niet voor rekening komen van de gedupeerden.

Beantwoording 6.8:

Zie de beantwoording onder reactie 6.7.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 6.8:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreactie 7 (De heer en mevrouw Mertens, Turnstraat 26, 4881 EM Zundert, brief d.d. 24 augustus 2015 met registratienr. 2015/11365)**Reactie 7.1:**

Insprekers zijn van mening, dat het beeld vanuit het beekdal richting de kern Zundert ernstig wordt aangetast door de bouw van de 10 meter hoge rijwoningen.

Beantwoording 7.1:

Zie de beantwoording onder reactie 6.5.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 7.1:

De reactie leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 7.2:

Insprekers geven aan, dat conform Zunderts beleid er extra aandacht moet komen voor levensloopgeschikte/aanpasbare gebouwde nieuwbouw in het centrum van Zundert. Onderhavig plangebied ligt niet in het centrum van Zundert en toch zijn er veel levensloopgeschikte woningen in het plan geprojecteerd. Ook vinden insprekers, dat er onvoldoende is bekeken in hoeverre een deel van de huidige plannen voor appartementen omgezet kan worden in eengezinswoningen.

Beantwoording 7.2:

In het centrum van Zundert zijn voldoende nieuwbouwplannen aanwezig die levensloopbestendig zijn. Dit zijn veelal appartementen. Echter is er een grote groep potentiële kopers die graag grondgebonden-nultreden wenst te wonen, juist niet in de drukte en dynamiek van een stedelijke centrum omgeving. Deze potentiële groep wordt bedient door onderhavig project. Dit wordt bevestigd door de lokale makelaardij.

Ter volledigheid attenderen wij de insprekers erop dat deze ontwikkeling voldoet aan de Ladder Duurzame Verstedelijking voortkomend uit de provinciale Verordening ruimte.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 7.2:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 7.3:

Insprekers zijn van mening, dat het plangebied ontsloten dient te worden via de Oude Gasthuisstraat. Dit komt ten goede aan de verkeersveiligheid van de schoolgaande kinderen van de basisschool 'Zonnebloem'. Volgens insprekers houdt de toelichting hier geen rekening mee.

Beantwoording 7.3:

Zie de beantwoording onder reacties 1.4 en 3.3.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 7.3:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 7.4:

Insprekers vinden, dat de geprojecteerde bomen in het plangebied te dicht op de erfgrens staan met alle nadelen van dien; bladval en het wegnemen van zonlicht. In de Turnstraat staan bomen die wel geschikt zijn.

Beantwoording 7.4:

Zie de beantwoording onder reactie 6.7.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 7.4:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 7.5:

Insprekers zijn van mening, dat de geprojecteerde woonblok van drie aaneengebouwde woningen, welke gesitueerd zijn achter de bestaande woningen van de Turnstraat, een kwartslag gedraaid moet worden of worden vervangen door een tweekapper. Dit vergroot de privacy van zowel de bestaande als de toekomstige bewoners. Ook ontstaat er zo een evenwichtiger beeld.

Beantwoording 7.5:

Zie de beantwoording onder reactie 6.5.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 7.5:

De reactie leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 7.6:

Het project wordt volledig privaat ontwikkeld. Insprekers verwachten hierdoor, dat de woningen duurder worden en derhalve minder betaalbaar worden voor onder andere starters. Dit kan tot gevolg hebben dat woningen niet verkocht gaan worden en leeg blijven staan.

Beantwoording 7.6:

De 23 geprojecteerde rijwoningen worden afgenomen door woningcorporatie Thuisvester. In het plan komen 9 vrije bouwkavels en de overige woningen zijn marktconform, welke met betrokkenheid van de lokale makelaardij zijn ontwikkeld en worden verkocht.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 7.6:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 7.7:

Insprekers zijn van mening, dat zij door de ontwikkeling van onderhavig bouwplan ernstig worden benadeeld doordat zij het landelijk gevoel verliezen en aan privacy moeten inleveren. Daarnaast verwachten de insprekers een forse waardedaling van de woning.

Beantwoording 7.7:

Zie de beantwoording onder reactie 4.1.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 7.7:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreactie 8 (SRK Rechtsbijstand, Bredewater 12, 2700 LA Zoetermeer, namens de heer Roelvink aan Laarpark 8 te Zundert, brief d.d. 25 augustus 2015 met registratienr. 2015/11415)**Reactie 8.1:**

Inspreker adviseert om het onderhavige plangebied niet te ontsluiten via de Oude Gasthuisstraat. De straat is te smal en door de toename van het aantal verkeersbewegingen komt de verkeersveiligheid van de huidige en toekomstige bewoners onder druk te staan. Daarnaast dient de Oude Gasthuisstraat dusdanig ontoegankelijk te worden gemaakt, zodat er geen sluipverkeer ontstaat van en naar het plangebied.

Beantwoording 8.1:

Het plangebied wordt niet ontsloten via de Oude Gasthuisstraat, maar via de Burgemeester Manderslaan. Er is slechts voorzien in een calamiteitenroute.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 8.1:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 8.2:

Inspreker is van mening, dat als het plangebied ontsloten wordt via de Oude Gasthuisstraat dit onvermijdelijk leidt tot een verhoging van het geluidsniveau. Aangezien de achtertuin en het terras van cliënt gelegen zijn richting het buitengebied, wat zich kenmerkt met meer stilte en rust, is de geluidstoename niet wenselijk.

Beantwoording 8.2:

Zie de beantwoording onder reactie 8.1.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 8.2:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 8.3:

Inspreker geeft aan, dat de toelichting niet ingaat op de toename van de uitstoot van fijnstof. Alhoewel de gevolgen van het ontsluiten van het plangebied zich voordoen buiten het plangebied, hebben zij wel onherroepelijke invloed op de woon- en leefomgeving van cliënt. Derhalve wordt cliënt onnodig in zijn woonbelangen geschaad. In dit kader wenst inspreker ook meer duidelijkheid ten aanzien van hetgeen in hoofdstuk 3.3.1 van de toelichting is geschreven over het ontsluiten van de woningen in het plangebied.

Beantwoording 8.3:

Hoofdstuk 5.9 'Luchtkwaliteit' wordt zodanig aangepast, dat het milieuaspectet fijnstof behandeld wordt. Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling 'niet in betekende mate' van invloed is op de omgeving. In hoofdstuk 3.3.1 'Ontsluiting plangebied' wordt nu duidelijkheid verschaft in de ontsluiting van de twee meest oostelijk gelegen woningen. Deze worden niet ontsloten via de Oude Gasthuisstraat. De wijzigingen worden doorgevoerd in de toelichting van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 8.3:

De reactie leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 8.4:

Inspreker is van mening, dat in de toelichting onvoldoende verantwoording is gegeven aan de belangen die liggen bij het behoud van de landschappelijke waarden en ecologische structuur in en rond het plangebied. Het beekdal van de Aa of Weerijds geldt als een open gebied waar geen sprake is van het verruilen van bijvoorbeeld (een) bedrijven(terrein) voor nieuwe woningen. Cliënt vermeldt daarbij dat hij vanuit de gemeente meermalen bevestigd heeft gekregen, dat in dit kader geen woningbouw of het aanleggen van wegen meer aan de orde kan of mag zijn.

Beantwoording 8.4:

Het plangebied vormt een inkeping in de ter plaatse stedelijke contour en is daarmee geen onderdeel van het open beekdal. Met de realisatie van het plan zal sprake zijn van een 'vloeiende' afronding van de dorpskern.

Wellicht ten overvloede kan vermeld worden, dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan de raad beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Ook kan in het algemeen geen blijvende rechten worden ontleend aan een geldend bestemmingsplan.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 8.4:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 8.5:

Cliënt betwist of de waardedaling van zijn woning als gevolg van de onderhavige planontwikkeling en diens uiteindelijke geldelijke vergoeding ervan als aanvaardbaar kan worden aangemerkt.

Beantwoording 8.5:

Ten aanzien van mogelijke waardevermindering wordt opgemerkt, dat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een gemotiveerd verzoek om planschade kan worden ingediend op grond van afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Het verzoek om planschade wordt in behandeling genomen door een extern en onafhankelijk deskundigenbureau.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 8.5:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreactie 9 (De heer en mevrouw Van den Eijnden, Burgemeester Manderslaan 42, 4881 EK Zundert, brief d.d. 25 augustus 2015 met registratienr. 2015/11398)**Reactie 9.1:**

Insprekers vinden de maximale nokhoogte (10 meter) van de rijwoningen te fors. Als dit nodig is om meer vloeroppervlak te creëren zijn hiervoor nog wel andere manieren. Door de maximale nokhoogte ontstaat er een soort muur, waardoor de interactie met de omgeving afneemt en dan met name met het buitengebied. Insprekers willen graag, net als de toekomstige bewoners, hier gebruik van (kunnen blijven) maken. Om dit te bewerkstelligen stellen insprekers voor om zowel de goot- als nokhoogte te verlagen naar een aanvaardbaar niveau.

Beantwoording 9.1:

Zie de beantwoording onder reactie 1.1.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 9.1:

De reactie leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 9.2:

Insprekers zijn van mening, dat door de blokken van vijf en zes woningen de doorzichten naar het achterland voor de bestaande woningen aan Burgemeester Manderslaan zeer minimaal zijn. Om meer doorzichten te creëren stellen insprekers voor om blokken van maximaal drie woningen te realiseren.

Beantwoording 9.2:

Naar aanleiding van de reactie zijn studies gedaan om de woningen anders te situeren. Als de woningen haaks worden gerealiseerd betekent dit geen betere stedenbouwkundige optie te zijn dan het huidige voorliggende stedenbouwkundig plan. Als er blokken van maximaal drie woningen worden gerealiseerd, betekent dit wel meer doorzichten, maar minder sociale woningen. Minder sociale woningen betekent het niet halen van de sociale doelstelling.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 9.2:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 9.3:

Het plangebied ligt lager dan de bestaande tuinen behorende bij de woningen aan Burgemeester Manderslaan. Desondanks komen de rijwoningen en diens achtertuinen op hetzelfde NAP peil te liggen als de woningen aan Burgemeester Manderslaan. Insprekers verbaast dit, aangezien aangegeven wordt dat er een hoogteverschil in het plangebied aangebracht wordt. Dit hoogteverschil is er immers al. Daarnaast ontstaan er twee voordelen indien de rijwoningen niet op hetzelfde NAP peil worden gerealiseerd. Ten eerste komen de rijwoningen met de nokhoogte niet ver boven de bestaande woningen uit, waardoor het uitzicht minder belemmerd wordt en ten tweede krijgen de toekomstige bewoners van de rijwoningen geen trap. Zo'n trap kan nadelig zijn voor oudere mensen, mensen met een lichamelijke handicap, kinderwagens of het aan straat zetten van containers.

Beantwoording 9.3:

Op dit moment loopt het gebied geleidelijk af richting de rand van het plangebied. Dit hoogteverschil wordt gehandhaafd, waardoor er zoveel mogelijk zicht vanuit de woningen naar het buitengebied is. Ook wordt gewerkt met een gesloten grondbalans. Het laten zakken van de woningen betekent, dat verderop in het plan juist weer opgehoogd moet worden. Het hoogteverschil wordt in het straatprofiel opgelost, waardoor geparkeerde auto's uit het zicht verdwijnen en er een bijzonder profiel en straatbeleving ontstaat. Wel is op een andere manier het behoud van het uitzicht vanuit de bestaande woningen bewaakt door de nokhoogte te verlagen naar 9,5 meter en de 10%-verruimingsregeling uit de regels te halen.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 9.3:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 9.4:

Insprekers zijn tegen de aanleg van de brandgangen. Met name tegen de brandgang welke 15 woningen ontsluit en tevens het plangebied verbindt met de Burgemeester Manderslaan (woningen 40a-42). Insprekers verwachten, dat de doorgang drukte met zich meebrengt. Insprekers stellen de huidige rust in de wijk zeer op prijs. Daarnaast verwachten insprekers ook dat de veiligheid van de bewoners door de komst van met name deze brandgang minder gegarandeerd is. Ook komt de brandgang uit op een gezamenlijke oprit en een parkeerplaats. Insprekers stellen voor om geen verbinding te maken met de doorgang naar de Burgemeester Manderslaan. Dit komt niet alleen de sociale veiligheid ten goede, maar ook de verkeersveiligheid aangezien de doorgang uitkomt op een druk gedeelte van de Burgemeester Manderslaan. Ook creëert dit een hoop rust voor de bestaande bewoners.

Beantwoording 9.4:

Het is uiteraard van ieders belang, dat er een veilige woon- en leefomgeving gegarandeerd is. Of de veiligheid verslechterd door het aanbrengen van een brandgang acht de gemeente niet aannemelijk. Daarnaast is een brandgang de enige ontsluiting van de bergingen aan de achterzijde van de aaneengebouwde woningen.

De brandgang is voornamelijk bedoeld als alternatieve doorsteek voor voetgangers en fietsers. Tevens ontstaat hierdoor het zogenaamde ommetje en zal door gebruik van deze doorsteek de sociale controle toenemen. De brandgang komt ter hoogte van de kruising met de Heerdgang uit op de Burgemeester Manderslaan. De Heerdgang sluit aan op de Burgemeester Manderslaan met een uitritconstructie. Dit

betekent dat men vanuit de Heerdgang aan al het verkeer voorrang dient te verlenen. Ditzelfde geldt voor mensen die uit de brandgang komen. Hierdoor is de kruising overzichtelijk.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 9.4:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 9.5:

De bewoners aan de Burgemeester Manderslaan zijn gewend aan het prachtige uitzicht over landerijen en het beekdal. Hierdoor lijken de achtertuinen ruimer dan dat ze in werkelijkheid zijn. Door onderhavige ontwikkeling zijn de bewoners genoodzaakt om erfafscheidingen en bomen te plaatsen om inkijk tegen te gaan. Optisch wordt de ruimte dan nog kleiner wat het woongenot niet ten goede komt. Om de tuinen te vergroten stellen insprekers de optie voor dat de bestaande bewoners aan Burgemeester Manderslaan een strook grond kunnen aankopen. Op deze manier kan er een logische lijn in de achtertuinen bewerkstelligt worden.

Beantwoording 9.5:

De reactie wordt ter kennisneming aangenomen, maar het aankopen van een strook grond is echter formeel geen onderdeel van een bestemmingsplan, daar het geen planologische afweging betreft.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 9.5:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreactie 10 (De heer Nooren en mevrouw Van Laerhoven, Burgemeester Manderslaan 46, 4881 EK Zundert, brief d.d. 26 augustus 2015 met registratienr. 2015/11410)

Reactie 10.1:

Insprekers zijn van mening, dat de geprojecteerde rijwoningen te hoog zijn in relatie tot de bestaande woningen aan Burgemeester Manderslaan. Dit vinden insprekers nadelig ten aanzien van de privacy en de lichtinval van de bestaande woningen. Om het verschil in hoogte enigszins te beperken hebben insprekers het verzoek om het hoogteverschil in het plangebied, direct na de bestaande woningen door te voeren. Nu worden de rijwoningen op hetzelfde peil gebouwd.

Beantwoording 10.1:

Zie de beantwoording onder reacties 2.1 en 9.3. Ter aanvulling: ten aanzien van de lichtinval treedt er helemaal geen verslechtering op. Middels een bezonningsstudie is dit inzichtelijk gemaakt.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 10.1:

De reactie leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 10.2:

Insprekers zien graag dat de geprojecteerde brandgang afgesloten wordt en alleen toegankelijk wordt voor de bestaande en toekomstige bewoners. Als de brandgang openbaar toegankelijk wordt gaan dit ten koste van de veiligheid. Als de brandgang een doorgang wordt van het plangebied richting de Burgemeester Manderslaan houdt dit tevens een verhoogd verkeersrisico in, aangezien het een onoverzichtelijk punt is doordat de doorgang tussen twee woningen uitkomt. Waar de doorgang op de Burgemeester Manderslaan aansluit ligt een parkeerplaats. Aangezien de bewoners van Burgemeester Manderslaan 44 en 46 niet over eigen parkeerplaatsen beschikken, zijn zij afhankelijk van deze parkeerplaats en de parkeervakken gelegen voor de basisschool 'Zonnebloem'. Insprekers zijn van mening dat als deze parkeerplaats vervalt er parkeerproblemen ontstaan.

Beantwoording 10.2:

Zie de beantwoording onder reactie 9.4. Ter aanvulling: Dit braakliggend perceel is destijds op verzoek van de school tijdelijk voorzien van een puinverharding. Dit zijn nooit formele parkeerplaatsen geweest en er waren ook geen plannen dit als parkeerterrein te behouden. Dit is altijd zo verkondigd. Deze

parkeerplaatsen liggen bovendien op 118 meter van de woningen vandaan en daarom is het niet aannemelijk dat men hier de auto parkeert. Met de school zijn al afspraken gemaakt over parkeren en worden acties gehouden om eventuele parkeerproblemen tijdens de 'schoolspits' tegen te gaan.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 10.2:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 10.3:

Insprekers moedigen de visie ten aanzien van de doorzichten en vele groene ruimtes in het onderhavige bouwplan alleen maar aan. Echter insprekers hopen dat de visie ten aanzien van de doorzichten ook wordt doorgezet bij de geprojecteerde rijwoningen. Insprekers vragen om hier kritisch naar te kijken en de mogelijkheden te bekijken om kleinere woonblokken te realiseren.

Beantwoording 10.3:

Zie de beantwoording onder reactie 9.2.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 10.3:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreactie 11 (De heer Van Erk, Burgemeester Manderslaan 48, 4881 EK Zundert, brief d.d. 26 augustus 2015 met registratienr. 2015/11417)

Reactie 11.1:

Inspreker is van mening, dat de hoogte van de geprojecteerde rijwoningen ten koste gaat van de privacy. Daarnaast verdwijnt door de bouw het rustige en vrije uitzicht.

Beantwoording 11.1:

Dat de inspreker gehecht is aan het vrije uitzicht is begrijpelijk. Echter in een dorp is altijd sprake van enige dynamiek met bijbehorende ontwikkelingen. Garantie op blijvend vrij uitzicht heeft niemand en kan de gemeente simpelweg ook niet bieden. Daarnaast is de betreffende locatie een ontwikkellocatie in de structuurvisie, ontwikkeling is daardoor voorzienbaar. Bovendien heeft de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 11.1:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 11.2:

Inspreker is van mening, dat door de geplande brandgang de veiligheid afneemt en wellicht de criminaliteit gaat toenemen. Ook brengen de toekomstige bewoners geluidsoverlast met zich mee.

Beantwoording 11.2:

Het is uiteraard van ieders belang, dat er een veilige woon- en leefomgeving gegarandeerd is. Of de veiligheid verslechterd door het aanbrengen van een brandgang acht de gemeente niet aannemelijk. Daarnaast is een brandgang de enige ontsluiting van de bergingen aan de achterzijde van de aaneen gebouwde woningen.

De brandgang dient tevens voor het langzame verkeer als doorsteek van het plangebied naar de Burgemeester Manderslaan. Dit zal de sociale controle ten gunste komen. De gemeente ziet dit als een groot pluspunt.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 11.2:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 11.3:

Inspreker vindt het bezwaarlijk, dat door de woningbouwontwikkeling de landelijke ligging van het beekdal van de Aa of Weerijs aan de achterzijde van zijn woning vervalt.

Beantwoording 11.3:

Wij begrijpen dat door de geplande bebouwing van het plangebied het karakter van het gebied tegenover uw woning gaat wijzigen van agrarisch naar een woongebied en dat u van mening bent dat hierdoor uw woongenot afneemt. Dit neemt echter niet weg, dat het bestemmingsplan naar onze mening voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en vanuit die toetsing er geen redenen zijn om dit plan niet vast te stellen.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 11.3:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 11.4:

Inspreker verwacht, dat door de woningbouwontwikkeling de waarde van zijn woning aanzienlijk vermindert.

Beantwoording 11.4:

Ten aanzien van mogelijke waardevermindering wordt opgemerkt, dat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, in een afzonderlijke procedure een gemotiveerd verzoek om planschade kan worden ingediend op grond van afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 11.4:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.2 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, Cluster Ruimte, per brief d.d. 17 augustus 2015 (2015/11111)
- Waterschap Brabantse Delta, per brief d.d. 18 augustus 2015 (2015/11160)
- Brandweer Midden- en West-Brabant, per brief d.d. 29 juli 2015 (2015/10305)

1. Provincie Noord-Brabant, Cluster Ruimte

Vooroverlegreactie 1.1:

In 2007 heeft in het plangebied een archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden, waarbij diverse archeologische vondsten zijn gedaan. Op basis hiervan heeft onderzoeksburo Bilan geconstateerd, dat de hoge archeologische verwachting van kracht blijft en heeft een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven geadviseerd.

Het proefsleuvenonderzoek is nog niet uitgevoerd, wel is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld. Dit PvE is als bijlage bij het onderhavige bestemmingsplan toegevoegd, maar is niet goedgekeurd door de gemeentelijke archeologische adviseur.

Gelet op het advies van Bilan en de resultaten van een archeologisch onderzoek op het terrein Burgemeester Manderslaan 8 (nabijgelegen gebied) is niet uit te sluiten dat naast een proefsleuvenonderzoek er ook nog een opgraving op het onderhavige plangebied nodig zal zijn.

Derhalve is de provincie van mening, dat in het kader van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1, lid 3 Verordening ruimte 2014) de dubbelbestemming archeologie voor het gehele plangebied geldt, zolang het archeologisch onderzoek nog niet is afgesloten.

Beantwoording 1.1:

Er is een aangepast PvE opgesteld welke door de gemeentelijke archeologische adviseur is goedgekeurd. Dit betekent, dat het vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd wordt conform dit PvE.

Aangezien het archeologisch onderzoek nog niet is afgerond, wordt op de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan "Weerreys Park" te Zundert de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' op het gehele plangebied gelegd.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.1:

De verbeelding en regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.

Vooroverlegreactie 1.2:

Op grond van artikel 3.2 Verordening ruimte dient de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling gelijktijdig gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap waarvan de uitvoering en instandhouding tevens is verzekerd. In de plantoelichting staat het bedrag van € 40.000,- genoemd. De provincie wenst een nadere motivering hoe dit bedrag tot stand is gekomen.

De toelichting verduidelijkt voor de provincie niet in hoeverre de groenelementen in het plangebied zijn meegenomen. In de toelichting wordt wel aangegeven, dat er een investering wordt gedaan door middel van de aanleg van een Wadi als landschappelijke inpassing. Echter stedelijk groen, welke deel uitmaakt van het stedenbouwkundig plan, wordt niet aangewend als investering in het landschap. Dit geldt ook voor herprofilering van sloten en andere waterhuishoudkundige ingrepen die in het kader van de door het waterschap vereiste hemelwaterafvoer worden gedaan. In dat kader is de aanleg van de Wadi

discutabel als landschappelijke inpassing. Ook de mogelijkheden binnen de bestemming 'Groen', waarbinnen de Wadi valt, draagt daar niet aan bij.

Gekeken naar het doel van de Wadi (waterafvoer) en de bestemming (Groen) zoals deze nu in het plan is opgenomen, is naar mening van de provincie ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap een extra investering of landschappelijke inpassing vereist. Mocht de Wadi – of een deel van de inrichtingskosten daarvan – toch als investering in het landschap worden meegenomen dan dient de plantoelichting een duidelijke verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat en op welke wijze deze vanuit landschappelijk oogpunt, maar ook gezien de ligging in de groenblauwe mantel, een bijdrage levert aan de gebiedswaarden ter plaatse.

In de toelichting staat, dat niet geheel wordt voldaan aan de vereiste investering in het landschap en dat aanvullende afspraken zijn gemaakt tussen gemeente en initiatiefnemer. De provincie ziet graag de nadere uitwerking van wat er fysiek en wat er financieel wordt geïnvesteerd. Bij fysieke investering dient het plan vergezeld te gaan van een landschappelijk inpassingplan, met een duidelijk beplantingsplan en een beschrijving van het toekomstig beheer en onderhoud.

Beantwoording 1.2:

De onderbouwing van de landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt opnieuw onderbouwd in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij rekening wordt gehouden met de opmerkingen van de provincie. Daarnaast wordt een restwaarde door de ontwikkelaar in de gemeentelijke groenfonds gestort. Dit is geborgd in de gesloten overeenkomst 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Het (inrichtings-)plan maakt hiervan deel uit. De provincie ontvangt een kopie van deze overeenkomst.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.2:

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.

2. Waterschap Brabantse Delta

Vooroverlegreactie 2.1:

In het plan wordt uitgegaan van een gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) van 1,00 meter minus maaiveld. Het Waterschap wil een nadere onderbouwing zien waarin wordt ingegaan op de wijze waarop deze grondwaterstand gebaseerd is. In de onderbouwing dient ook te worden ingegaan op de vraag "welke bronnen zijn er nog meer geraadpleegd" en op de vraag "zijn er peilbuizen aanwezig in of nabij het plangebied die met enige regelmaat gemeten zijn". Als uit deze nadere onderbouwing blijkt, dat de GHG hoger blijkt de liggen dan aangenomen, dient het ontwerp van de retentievoorziening hierop te worden aangepast.

Daarnaast merkt het Waterschap op, dat ter plaatse van de aan te leggen Wadi momenteel een B-water ligt en dat voor het (gedeeltelijk) dempen van een B-water een vergunning noodzakelijk is.

Beantwoording 2.1:

Geraadpleegde gegevens

Voor de bepaling van de GHG is gebruik gemaakt van de volgende gegevens;

- Verkennend bodemonderzoek Weerreys Park te Zundert, MOS milieu B.V., R1500273-RH_1, 2 april 2015 (bijlage 2);
- Grondonderzoek tbv woningbouwproject Weerreys Park, MOS Grondmechanica B.V., R.H. de Booij, R1500268-RH_1, 23 maart 2015 (bijlage 3);
- Wateratlas van de provincie Noord-Brabant (bijlage 9).

Alle bijlagen zijn bij het (voor-)ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.

Verkennd bodemonderzoek

Op pagina 10 wordt onder hoofdstuk 4.1 'Lokale bodemopbouw en veldwaarnemingen' aangegeven, dat de grondwaterstand varieerde tussen de 1,8 en 2,0 meter onder het maaiveld. De boringen 1 t/m 5 zijn geboord tot onder de grondwaterstand hieruit zijn de volgende waarden te lezen;

	Boring 1	Boring 2	Boring 3	Boring 4	Boring 5
Hoogte grondwaterstand (m -maaiveld)	-1,75	-1,83	-1,5	-1,3	-1,7

De boringen 3 t/m 5 liggen op lijn met de toekomstige wadi.

Grondonderzoek

Peilbuisgegevens volgens pagina 37 in het pdf-document;

	Peilbuis HB01-1	Peilbuis HB02-1
Hoogte maaiveld (m N.A.P.)	+11,16	+11,04
Hoogte grondwaterstand (m N.A.P.)	+9,22	+9,74
Hoogte grondwaterstand (m - maaiveld)	-1,94	-1,30

Wateratlas

De wateratlas geeft aan dat de GHG op -1,00 meter onder maaiveld ligt.

Conclusie

Voor de berekening van de Wadi is uitgegaan van de meest ongunstige grondwaterstand (-1,00 m onder m.v.). Alle veldmetingen op de projectlocatie geven een lagere grondwaterstand aan. Op basis hiervan is er ons inziens geen reden om het ontwerp van de retentievoorziening (Wadi) aan te passen.

De opmerking van het Waterschap ten aanzien van de vergunning wordt ter kennisneming aangenomen.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 2.1:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Vooroverlegreactie 2.2:

Het Waterschap verzoekt de gemeente om de gronden waar de Wadi gepland is te bestemmen met de bestemming 'Groen'.

Beantwoording 2.1:

De Wadi is al gelegen op gronden welke in het voorontwerpbestemmingsplan al bestemd zijn met de bestemming 'Groen'. In het ontwerpbestemmingsplan is dit niet verandert.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 2.1:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Vooroverlegreactie 2.3:

De belangrijkste uitgangspunten voor het Waterschap zijn naar wens opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, daarom wordt een positief wateradvies afgegeven.

Beantwoording 2.3:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 2.3:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Brandweer Midden- en West-Brabant

De brandweer heeft het plan beoordeeld op brandveiligheid en heeft daarnaast een standaard advies gegeven (16 december 2014 met kenmerk U14.004860) ten aanzien van het aspect Externe veiligheid.

Vooroverlegreactie 3.1:

Ten aanzien van het aspect Externe veiligheid kan volstaan worden met het standaardadvies van 16 december 2014.

Beantwoording 3.1:

Van het advies wordt kennis genomen en rekening gehouden bij de nadere uitwerking van het plan. De gemeente stelt een verantwoording groepsrisico op. Deze wordt bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.

Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 3.1:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Vooroverlegreactie 3.2:

Ten aanzien van de primaire bluswatervoorziening en de bereikbaarheid van de brandweer via de openbare weg dient bij de ontwikkeling van het plan rekening te worden gehouden met de NVBR Handleiding 'Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid', uitgave september 2003.

De brandweer heeft geconstateerd, dat van de ingang vanuit de Burgemeester Manderslaan naar het plangebied en van het doodlopende plein aan de oostzijde van het plangebied de bochtstralen niet zijn aangegeven, zodat niet is te controleren of deze ingang en bochten geschikt zijn voor brandweer voertuigen. De brandweer verzoekt de gemeente aan te tonen, dat de bochtstralen van genoemde weggedeelten voldoen aan de in de NVBR handleiding genoemde maatvoering.

De brandweer merkt op, dat alle weggedeelten in het plangebied, met een breedte variërend tussen 4 en 6 meter, kunnen voldoen als opstelplaats voor een tankautospuit, mits de verharding van dit weggedeelte geschikt wordt gemaakt voor genoemde aslasten en totaalgewichten.

De weggedeelten in het plangebied, met een breedte van 4 en 4,5 meter, voldoen niet als opstelplaats voor een redvoertuig. De brandweer adviseert deze weggedeelten te verbreden tot minimaal 5 meter. Daarbij dient de verharding van deze weggedeelten geschikt te zijn voorgenoemde aslasten, totaalgewichten en stempeldruk van een redvoertuig.

In artikel 6.30 van het Bouwbesluit wordt voorgeschreven, dat op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een bouwwerk een bluswatervoorziening aanwezig moet zijn. Uit de meest actuele gegevens blijkt, dat de ondergrondse brandkraan halverwege de Burgemeester Manderslaan de dichtstbijzijnde ondergrondse brandkraan is voor het plangebied. De afstand tussen deze ondergrondse brandkraan en de toegang van het plangebied is, gemeten over de rijbaan van de Burgemeester Manderslaan en de toegangsweg tot het plangebied ongeveer 150 meter. Derhalve heeft de brandweer ten aanzien van de primaire bluswatervoorziening geconstateerd, dat niet voldaan wordt aan de gestelde eisen en geadviseerd de primaire bluswatervoorziening hierop af te stemmen. In overleg met Brabant Water kunnen de mogelijkheden onderzocht worden.

Op de situatietekening van het plangebied dienen de plaatsen van de bestaande en de nieuw aan te brengen primaire bluswatervoorzieningen te worden aangegeven.

Beantwoording 3.2:

De opmerkingen van de brandweer ten aanzien van de bochtstralen en breedte van de weggedeelten worden bij de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan meegenomen. De opmerking ten aanzien van de vereiste bluswatervoorzieningen wordt ook meegenomen bij de nadere uitwerking van het plan. Door de initiatiefnemer worden deze aangebracht. In de toelichting van het bestemmingsplan zal hier aandacht aan worden gegeven. De bluswatervoorziening wordt niet specifiek op de plankaart aangeduid. Deze voorziening is zowel in de bestemming 'Verkeer' als 'Groen' toegestaan.

Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 3.2:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Ambtelijke wijzigingen

Toelichting

1. Redactionele aanpassingen doorgevoerd en impressies aangepast.
2. Afzonderlijke bijlagen zijn aangevuld.
3. In het plan wordt 1 woning minder gebouwd; in plaats van 56 woningen wordt gegaan naar 55 woningen. Ook de woning typologieën zijn aangepast. In paragraaf 3.1, inclusief aanpassing figuur 7 'Stedenbouwkundig ontwerp 'Weerreys Park', is dit nader uitgewerkt.
4. Figuur 9 'Groeninrichting van het plangebied' is aangepast.
5. Paragraaf 3.3.2 is dusdanig aangepast, dat er wordt verwezen naar het opnemen van de gemeentelijke parkeernota in de (afwijkings-)regels. De parkeerbalans is aangepast naar aanleiding van de wijziging van het aantal woningen en woningtypologie.
6. Paragraaf 4.3 'Gemeentelijk beleid' kopje 'Welstandsnota 2014' is aangepast. De huidige Welstandsnota 2014 bestaat uit drie delen.
7. Paragraaf 5.2 'Bodem' is aangepast, doordat Mos Milieu B.V. op 13 oktober 2015 een aanvullend onderzoek is gedaan naar eventuele aanwezigheid van organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB's) in de bovengrond. Dit onderzoek en diens resultaten zijn verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.
8. Paragraaf 5.3 'Archeologie en cultuurhistorie' is aangepast naar aanleiding van de laatste stand van zaken. Ook is de paragraaf redactioneel aangepast.
9. Paragraaf 5.5 'Externe veiligheid' is vervangen door een gemeentelijke standaard verantwoording.
10. Paragraaf 5.6 'Waterhuishouding' is aangepast naar aanleiding van het veranderde verhard oppervlak. Door het vervallen van een woning en het realiseren van andere woning typologieën is ook het verhard oppervlakte verandert. De juiste maatvoeringen zijn toegepast.
11. Hoofdstuk 6 en dan met name het kopje 'Wonen' is aangevuld met een verduidelijking van enkele in de regels opgenomen bepalingen, zoals woningtypologie, hoofdgebouw en aanbouwen - bijgebouwen. Daarnaast wordt beschreven op welke wijze de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' tot stand komen.

Regels

1. Onder artikel 1 is het begrip 108 'Webshop/webwinkel' toegevoegd met de volgende definitie: *een vorm van detailhandel waarbij het showen van producten en de transactie, volledig online geschiedt. Het ter plaatse afhandelen van gekochte goederen is wel toegestaan, met uitzondering van webwinkels in woningen waar geen afhaalpunt is toegestaan.*
2. Artikel 3 'Agrarisch met waarden – Beekdal' is aangevuld met regel 3.1. lid i: *ter plaatse van de aanduiding 'gebiedsaanduiding – milieuzone – spuitvrije zone' is het spuiten van gewassen niet toegestaan*. De in het voorontwerpbestemmingsplan voormalige opgenomen regels 3.1.lid i en j zijn verwijderd. Deze zijn niet van toepassing op onderhavig bestemmingsplan.
3. Artikel 3 'Agrarisch met waarden – Beekdal' is aangevuld met regel 3.6.5 'Wijziging ten behoeve van spuitvrije zone': *Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – spuitvrije zone' van de verbeelding verwijderen indien blijkt dat de bescherming overbodig is geworden.*
4. Artikel 4 'Groen' is de regel 4.1 lid e als volgt aangepast: *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – parkeren' is parkeren toegestaan.*
5. Artikel 5 'Tuin' is aangevuld met de regel 5.1 lid c: *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – mandelig pad', in- en uitritten van de betreffende woonpercelen.*
6. Artikel 7 'Wonen' is de regel 7.2.1 lid b als volgt aangepast: *ter plaatse van de aanduiding 'bouwaanduiding – nokrichting' dient de nokrichting haaks op de weg te worden gesitueerd.*
7. Artikel 7 'Wonen' is aangevuld met de regel 7.2.1 lid h: *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – mandelig pad' is geen bebouwing toegestaan.*
8. Artikel 7 'Wonen' is de regel 7.2.2 lid b als volgt aangepast: *de goot- en bouwhoogte van aanbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mag respectievelijk maximaal 3 en 5 meter bedragen met dien verstande dat deze de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet overschrijden.*
9. Artikel 7 'Wonen' is aangevuld met de regel 7.2.2 lid d: *de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mogen maximaal 3 en 5 meter bedragen.*
10. Artikel 'Wonen': 7.2.2 lid d toegevoegd: *de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 3 en 5 meter mogen bedragen.*
11. Artikel 7 'Wonen' is onder regel 7.6.5 toegevoegd dat ook artikel 7.5.1 van toepassing is.
12. Artikel 11 'Algemene gebruiksregels' is toegevoegd met de volgende regels:
 - a. *indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet volgens de parkeernormen, zoals opgenomen in Bijlage 1 Nota parkeernormen Zundert, van de regels ten behoeve van het parkeren of stallen van personenauto's ruimte zijn aangebracht in, op of rond het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort;*
 - b. *tenzij in de regels anders is bepaald, is een webshop alleen toegestaan als geen afhaalpunt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van goederen plaatsvindt.*
13. Artikel 13 'Algemene afwijkingsregels' is aangevuld met een nieuwe regel 13.1 lid f: *parkeernormen die gehanteerd worden voor het parkeren of stallen van auto's, indien:*
 1. *op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien;*
 2. *andere besluitvorming ten aanzien van parkeerbeleid en/of parkeernormen aanleiding geeft om af te wijken van de in de bijlage 1 van de regels opgenomen parkeernormen.**Door het verwijderen van regel 13.1 lid a (10%-regeling) zijn de overige leden ook aangepast.*

Verbeelding

1. De dubbel 'Waarde – Archeologie 4' is op het gehele plangebied gelegd.
2. Op de bestemming 'Agrarisch met waarden – Beekdal' is de gebiedsaanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' gelegd.
3. Het plangebied is aan de zuidzijde iets verruimd door het toevoegen van een vrijstaande woning, waarbij ook de bestemming 'Agrarisch met waarden – Beekdal' is aangepast.
4. Ten behoeve van het aanduiden van de openbare doorsteek plangebied – Burgemeester Manderslaan is op deze gronden de bestemming 'Verkeer' gelegd.
5. Ter hoogte van Turnstraat 28 is de bestemming 'Groen' doorgetrokken en is ter plaatse de bestemming 'Verkeer' verwijderd.
6. De vrijstaande woningen hebben nu allemaal een apart bouwvlak gekregen in plaats van bouwstroken waarbinnen de woningen gebouwd konden worden. Hierdoor is de realisatie van hoofdgebouwen met diens goot- en bouwhoogte op de erfgrens niet meer mogelijk.
7. Voor de 18 woningen met de bouwaanduiding [tae] in het binnengebied is de nokrichting bepaald om zodoende de doorzichten naar het beekdal te waarborgen.
8. De bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' zijn logisch op elkaar afgestemd.
9. Twee bouwvlakken met de bouwaanduiding [tae] zijn omgezet naar drie bouwvlakken met de bouwaanduiding [vrij]. Hierdoor kan er 1 woning minder gebouwd worden.
10. De bouwvlakken van de meest zuidelijke woningen met de bouwaanduiding [tae] in het binnengebied zijn iets naar voren gebracht om zodoende een diepere achtertuin te krijgen.

Bijlage: Studie bezonning