

**Inspraak- en vooroverleggerapport  
voorontwerpbestemmingsplan 'De Groene Kamers' te Rijsbergen**

Gemeente Zundert



# Inspraak- en vooroverlegrapport

## 1. Inleiding

Het bestemmingsplan heeft als doel de voorgenomen ontwikkeling te voorzien van een planologisch kader.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft, volgens de gemeentelijke inspraakverordening, gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van 10 maart 2016 tot en met 20 april 2016. Op dinsdag 22 maart 2016 is een informatieavond gehouden, 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, namelijk de provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en de Brandweer Midden- en West-Brabant.

Tijdens de inspraakperiode zijn drie inspraakreacties en drie vooroverlegreacties ingediend. In onderhavig inspraak- en vooroverlegrapport zijn de inspraakreacties (paragraaf 2.1) en overlegreacties (paragraaf 2.2) samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. De reacties samengevat weergegeven maar 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.

## 2. Beantwoording inspraak- en overlegreacties

### 2.1 Inspraakreacties

Inspraakreactie 1 (28 maart 2016, C.C. van Gurp, Ettenseweg 26, 4891 XV, Rijsbergen)

#### *Reactie 1.1:*

Volgens het plan wordt een woning heel dicht naast het bestaande woonperceel gepland, zowel aan de voor- als achterzijde van het perceel.

#### *Beantwoording 1.1:*

Voor het plan is een logische kavelopzet toegepast. Aan de Ettenseweg zijn dit vrijstaande woningen met een afstand van 3 meter van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrens. Stedenbouwkundig is er geen aanleiding deze afstand van 3 meter te vergroten. Indien een kavel grenst aan openbare ruimte is deze afstand minimaal 2 meter.

#### *Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.1:*

Het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

#### *Reactie 1.2:*

De geplande woning krijgt een nokhoogte van maximaal 10,5 meter, daar waar de bestaande woning aan de Ettenseweg 6,5 meter hoog is. Dit levert geen fraai straatbeeld op.

#### *Beantwoording 1.2:*

De bestaande woning heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan Woongebieden Rijsbergen de mogelijkheid om maximaal 9 meter hoog te bouwen met een goothoogte van maximaal 6 meter. Daarbij is in de Algemene afwijkingsregels van het bestemmingsplan een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% van de maten, afmetingen en percentages in het bestemmingsplan af te wijken. Dit betekent dat de bestaande woning een maximale bouwhoogte kan bereiken van 9,90 meter en een goothoogte van 6,60 meter.

In het bestemmingsplan De Groene Kamers is geen afwijkmogelijkheid van 10% opgenomen en is de maximale goothoogte 6 meter en de maximale bouwhoogte 10,5 meter. Er kan dus 0,60 meter hoger worden gebouwd, hetgeen met name te maken heeft met de mogelijkheid om nog steeds een volwaardige zolderverdieping te realiseren binnen het nieuwe bouwbesluit.

De maximale goothoogte ligt echter 0,60 meter lager dan de maximale goothoogte van de bestaande woningen. Een hogere goot zorgt dan ook voor meer massa.

*Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.2:*

Het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

*Reactie 1.3:*

Het uitzicht wordt ontnomen en tevens de privacy, lichtinval et cetera. De woning heeft, gelet op de vroegere tuin, veel ramen aan de zijkant.

*Beantwoording 1.3:*

Dat de inspreker gehecht is aan het uitzicht is heel begrijpelijk. Aan de andere kant dient vermeld te worden dat er in het algemeen geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Met name in de stedelijke omgeving treden er continu veranderingen op. Voorts is gelet op de van aankoop van het perceel van inspreker, de breedte van de tuin aan de zijkant van de woning met de aankoop van de grond reeds bepaald. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Reeds in de structuurvisie Rijsbergen 2020 was sprake van woningbouw binnen dit plangebied.

*Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.3:*

Het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

*Reactie 1.4:*

Er is sprake van waardevermindering van de woning.

*Beantwoording 1.4:*

Er bestaat geen grond voor de verwachting dat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van inspreker zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moet toekennen dan aan de belangen die met het realiseren van het plan aan de orde zijn. Het staat betrokkenen vrij om een planschadeverzoek in te dienen bij het bevoegd gezag.

*Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.4:*

Het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Inspraakreactie 2 (16 april 2016, Fam. Verstegen, Ettenseweg 59, 4891 XT, Rijsbergen)

*Reactie 2.1:*

Door de bebouwing verdwijnt het uitzicht en wordt het woongenot verminderd. Daarmee daalt ook de waarde van de woning.

*Beantwoording 2.1:*

Dat de inspreker gehecht is aan het uitzicht is heel begrijpelijk. Zeker ook gelet op de recentelijke ontwikkelingen van het Warandepark. Aan de andere kant dient vermeld te worden dat er in het algemeen geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Met name in de stedelijke omgeving treden er continu veranderingen op. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.

Er bestaat geen grond voor de verwachting dat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van inspreker zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moet toekennen dan aan de belangen die met het realiseren van het plan aan de orde zijn. Het staat betrokkenen vrij om een planschadeverzoek in te dienen bij het bevoegd gezag.

*Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 2.1:*

Het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

*Reactie 2.2:*

Inspreker geeft aan dat de woning reeds ingebouwd wordt met de komst van het Warandepark en dat dit plan daarom onacceptabel is op deze locatie. Voorgesteld wordt om de vier woningen aan de Ettenseweg niet te bouwen of naar achter te bouwen, zodat op de vrijkomende grond een groene singel (parkje) aangelegd kan worden.

*Beantwoording 2.2:*

Aan het plangebied is een stedenbouwkundige invulling gegeven die past in de omgeving. Belangrijk is hierbij de begeleiding van woningen langs de Ettenseweg. De Ettenseweg is één van de toegangswegen van Rijsbergen, waar een overgang plaats vindt van buitengebied naar bebouwde kom. Door de ontwikkeling van De Groene Kamers en het tegenoverliggende Warandepark is de grens van de bebouwde kom opgeschoven naar het noordwesten (richting Etten-Leur). De bebouwde kom is het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven. De nieuwe woningen aan de Ettenseweg zijn onderdeel van de bebouwde kom en sluiten daarom in rooilijn aan op de bestaande woningen aan de Ettenseweg nr. 2-26 en nr. 15-49. De bestaande woningen aan de Ettenseweg hebben een gevarieerde rooilijn van circa 4 meter tot 8 meter en bestaan uit vrijstaande en twee onder één kap woningen. De nieuwe woningen aan de Ettenseweg sluiten hier mooi op aan.

Naar aanleiding van de verkeersveiligheid is het stedenbouwkundig plan in de ontwerpfase verkeerskundig aangepast. Langs de Ettenseweg wordt een trottoir aangelegd in het verlengde van het reeds bestaande trottoir. Dit gebeurt in combinatie met het fietspad. Op deze manier wordt de bestaande parallelle verkeersstructuur voor langzaam verkeer aan de noordzijde van de Ettenseweg doorgetrokken. De aanpassing op het stedenbouwkundig plan is civiel technisch uitgewerkt en is in paragraaf 4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan nader toegelicht.

Er worden 4 vrijstaande woningen gerealiseerd met een rooilijn die varieert tussen de 4 meter en 8 meter. Ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan zijn door het doortrekken van de parallelstructuur de twee middelste woningen circa 4 meter naar achteren geschoven. De rooilijn van de nieuwe woning direct grenzend aan nummer 26 is gelegen achter de rooilijn van de bestaande woning, waardoor het uitzicht vanuit de voorgevel niet wordt beperkt.



*Figuur 1.1: Rooilijn Ettenseweg*

*Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 2.2:*

De bouwvlakken van de woningen aan de Ettenseweg worden door het doortrekken van de parallelle verkeersstructuur langs de Ettenseweg aangepast.

*Reactie 2.3:*

Waarom wordt de groenstrook tegenover de Oranjestraat niet aangelegd langs de Ettenseweg 26 en de ontsluiting op de plaats van de groenstrook? Hierdoor wordt voorkomen dat koplampen de woning van inspreker inschijnen. Indien dit niet mogelijk is, dan wordt gevraagd om af te wegen of de ontsluitingsweg kan afbuigen in de richting van Etten-Leur.

*Beantwoording 2.3:*

Belangrijke identiteit van de nieuwe woonbuurt zijn de groene kamers, gebaseerd op de historische structuur van “besloten kamers”. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in de structuurvisie Rijsbergen 2020. Belangrijk in deze structuur is de groenzone, ook wel houtsingel genoemd, die vanuit de Oranjelaan door de woonbuurt heen naar het buitengebied loopt. Deze belangrijke structuur was reeds opgenomen in de conceptschets (zie figuur 1.2) behorende bij de structuurvisie. In de conceptschets liepen vanuit de Ettenseweg twee houtsingels door naar het buitengebied. De gemeente wil aan deze kwaliteit vasthouden. Het verleggen van de ontsluitingsweg ter plaatse van de groenzone is dus geen optie, omdat de samenhangende structuur van de groene kamers dan wordt onderbroken. Verkeerskundig is het ook niet wenselijk de ontsluitingsweg te verplaatsen. Als de ontsluitingsweg naar het zuidoosten wordt verplaatst dan komen de woningen ten noordwesten van de ontsluitingsweg aan een extra doodlopende weg. Vanuit politiekeurmerk en de eisen van de Brandweer moeten doodlopende straten zoveel mogelijk worden beperkt. Ook om te voorkomen dat er hoge snelheden op de kruising worden gereden is het niet wenselijk om de aansluiting van het nieuwe bouwplan direct tegenover de Oranjestraat aan te leggen. Wanneer de wegen tegenover elkaar liggen kan men relatief gemakkelijk van de Oranjestraat het nieuwe bouwplan inrijden en kunnen daarbij hogere snelheden worden gehaald dan wanneer men af moet slaan, hetgeen verkeersonveilige situaties in de hand kan werken. Dus zowel vanuit de ruimtelijke en verkeerskundige structuur is verplaatsten van de ontsluitingsweg naar de groenzone geen optie.



Bron: Structuurvisie, conceptschets  
 Figuur 1.2: Conceptschets uit Structuurvisie Rijsbergen 2020

Het afbuigen van de weg is wel mogelijk en wordt verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Verkeerskundig ontstaat er dan ook een betere situatie gelet op het uitzicht van het verkeer, aangezien de aansluiting op de Ettenseweg dan haaks is. Wanneer het uitrijdende voertuig niet haaks op de rijbaan staat heeft deze onvoldoende uitzicht, waardoor bijvoorbeeld fietsers over het hoofd gezien kunnen worden. Zeker gezien de Ettenseweg een weg is met een maximumsnelheid van 50 km/h is een haakse aansluiting noodzakelijk.

*Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 2.3:*

De toelichting en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van deze reactie.

*Reactie 2.4:*

Tot slot wordt de bouwhoogte aan de Ettenseweg als te kolossaal ervaren. Een bouwhoogte van 9 meter strookt beter met de bestaande bebouwing.

*Beantwoording 2.4:*

De bestaande woningen aan de Ettenseweg hebben op basis van de vigerende bestemmingsplannen Woongebieden Rijsbergen en Buitengebied Zundert, de mogelijkheid om maximaal 9 meter hoog te bouwen met een goothoogte van maximaal 5 of 6 meter. Daarbij is in de Algemene afwijkingsregels van de bestemmingsplannen een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% van de maten, afmetingen en percentages in het bestemmingsplan af te wijken. Dit betekent dat de bestaande woningen een maximale bouwhoogte kunnen bereiken van 9,90 meter en een goothoogte van 5,50 of 6,60 meter.

In het bestemmingsplan De Groene Kamers is geen afwijkingsmogelijkheid van 10% opgenomen en is de maximale goothoogte 6 meter en de maximale bouwhoogte 10,5 meter. Er kan dus 0,60 meter hoger worden gebouwd, hetgeen met name te maken heeft met de mogelijkheid om nog steeds een volwaardige zolderverdieping te realiseren binnen het nieuwe bouwbesluit.

*Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 2.4:*

Het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Inspraakreactie 3 (19 april 2016, J.C. Hereijgers-Lochten, Ettenseweg 32, 4891 XV, Rijsbergen)

*Reactie 3.1:*

Inspreker stelt dat met het project De Groene Kamers een agrarische bestemming omgezet wordt naar een woonbestemming en de betreffende gronden voorheen behoorden tot het perceel Ettenseweg 32, welke is bestemd als 'voormalig agrarisch bedrijf'. Dit wetende lijkt het niet meer dan logisch dat de voormalige bedrijfswoning die bij de gronden hoorden, een woonbestemming krijgt.

*Beantwoording 3.1:*

In principe staat een wijziging van bestemming van de woning Ettenseweg 32 los van de ontwikkeling van De Groene Kamers. Door beide ontwikkelingen op te nemen in één bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan onoverzichtelijk, aangezien twee verschillende initiatieven toegelicht moeten worden die inhoudelijk niets met elkaar te maken hebben, dan alleen het feit dat ze aan elkaar grenzen. De Groene Kamers is immers een woningbouwontwikkeling en Ettenseweg 32 is een particulier initiatief om 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' om te zetten naar 'Wonen'. Daarnaast is het onduidelijk of tegen de bestemmingswijziging van Ettenseweg 32 zienswijzen ingediend gaan worden. dit is een risico voor de ontwikkeling van De Groene Kamers.

Het geldende bestemmingsplan voor het perceel Ettenseweg 32 is het bestemmingsplan Buitengebied Zundert. In dit bestemmingsplan is de wijzigingsmogelijkheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om een bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf' om te zetten naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van een burgerwoning mits voldaan wordt aan enkele voorwaarden. De verwachting is dat dit een goedkopere en snellere procedure betreft. Inspreker wordt uitgenodigd om een principeverzoek daartoe in te dienen.

*Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 3.1:*

Het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

*Reactie 3.2:*

Gelet op de omliggende woningen die een reguliere woonbestemming hebben, de realisatie van het project De Groene Kamers, de overzijde van de Ettenseweg waar reguliere woningbouw wordt gerealiseerd en de visie dat ook achter het perceel woningbouw is voorzien, is een agrarische bestemming niet logisch. Het kan ook niet meer voor agrarische doeleinden worden gebruikt, mag alleen voor wonen worden gebruikt, hetgeen tot uiting komt in de onroerende zaakbelasting. Bij verkoop zou de waardedaling nog groter kunnen zijn.

*Beantwoording 3.2:*

Zoals in de beantwoording onder 3.1 is aangegeven wordt het perceel Ettenseweg 32 niet meegenomen in het plangebied van het bestemmingsplan De Groene Kamers. Een afweging of de bestemming aan de Ettenseweg 32 nu wel of niet omgezet kan worden naar een woonbestemming ( en of dit perceel nu nog agrarisch gebruikt kan worden of niet) wordt dan ook niet in deze procedure gemaakt.

Er bestaat geen grond voor de verwachting dat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van inspreker zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moet toekennen dan aan de belangen die met het realiseren van het plan aan de orde zijn. Het staat betrokkenen vrij om een planschadeverzoek in te dienen bij het bevoegd gezag.

*Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 3.2:*

Het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

*Reactie 3.3:*

De gemeente heeft een zorgplicht om een goede ruimtelijke ordening te voeren. De bestemming van het perceel Ettenseweg 32 is mede ontstaan doordat de bijbehorende agrarische gronden zijn wegbestemd voor de realisatie van het project De Groene Kamers. De gemeente heeft verzaakt om aan deze zorgplicht te voldoen.

*Beantwoording 3.3:*

De gronden zijn ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw aangekocht, waarvoor nu het bestemmingsplan De Groene Kamers wordt opgesteld. Daar het perceel Ettenseweg 32 geen onderdeel uitmaakt van het plangebied wordt in deze procedure enkel gekeken wat voor invloed de toekomstige



woningbouwontwikkeling op de omgeving heeft en andersom (en past binnen de omgeving). De afweging of de huidige bestemming van het perceel Ettenseweg 32 passend is of niet vindt niet plaats in deze procedure. In paragraaf 4.1.4.2 van de toelichting is hier een passage voor opgenomen met als conclusie dat het perceel geen belemmering vormt voor De Groene Kamers.

*Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 3.3:*

Het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

*Reactie 3.4:*

Inspreker verzoekt indien de bestemming van het perceel Ettenseweg 32 niet wordt aangepast, het bouwplan De Groene Kamers zodanig aan te passen dat eventueel gebruik van het voormalig agrarisch bedrijf, conform de gebruiksvoorschriften, kunnen blijven bestaan. De bebouwing in de nabije omgeving beperkt dit gebruik.

*Beantwoording 3.4:*

Het bestemmingsplan De Groene Kamers houdt rekening met de bestemming van het perceel zoals nu is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert. In paragraaf 4.1.4.2 van de toelichting is hier een passage voor opgenomen met als conclusie dat het perceel geen belemmering vormt voor De Groene Kamers.

Op basis van artikel 4.5.4 onder c. van het bestemmingsplan Buitengebied is het bewonen van de voormalige agrarische bedrijfswoning toegestaan. De nieuwe woningbouwontwikkeling met bijbehorende bebouwing zal deze vorm van gebruik niet belemmeren.

Het verzoek van inspreker wordt in ieder geval niet in deze procedure voor de realisatie van de Groene Kamers beoordeeld en aangepast. Omdat er een mogelijkheid in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert is opgenomen om de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf' onder voorwaarden te wijzigen wordt inspreker uitgenodigd om daartoe een verzoek in te dienen met een beroep op deze wijzigingsbevoegdheid.

*Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 3.4:*

Het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

## 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;
- Waterschap Brabantse Delta;
- Brandweer Midden- en West-Brabant, sector Risicobeheersing.

### 1. Provincie Noord-Brabant, cluster Ruimte

#### *Vooroverlegreactie 1.1:*

Ten aanzien van de verplichte kwaliteitsverbetering op grond van artikel 3.2 wordt opgemerkt dat een investeringsbedrag wordt genoemd van circa €38.000,-. Het is echter onduidelijk waar dit bedrag op is gebaseerd. Zo ontbreken ook een exploitatieopzet en grondprijzen. Verzocht wordt dat inzicht wordt verschaft hoeveel fysiek wordt geïnvesteerd en wat er in het gemeentelijk groenfonds wordt gestort. Daarbij wordt opgemerkt dat de houtsingels deel uitmaken van het stedenbouwkundige plan en niet meegerekend kan worden als kwaliteitsverbetering van het landschap

#### *Beantwoording 1.1:*

Het volledige investeringsbedrag voor wat betreft kwaliteitsverbetering zal worden gestort in het gemeentelijk groenfonds. Hiertoe wordt een overeenkomst gesloten tussen de gemeente Zundert en initiatiefnemer. In de betreffende overeenkomst zal tevens de opbouw van het bedrag inzichtelijk worden gemaakt. Wanneer de procedure van het ontwerpbestemmingsplan wordt gestart, zal de overeenkomst toegestuurd worden aan de provincie.

#### *Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.1:*

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt deels aangepast.

#### *Vooroverlegreactie 1.2:*

Ten aanzien van de landschappelijke afronding naar het buitengebied toe wordt opgemerkt, dat deze zone niet voldoet als kwaliteitsverbetering, aangezien de zone niet is voorzien van een passende bestemming Groen. De bestemmingsomschrijving voorziet in stedelijk groen waarbinnen allerlei voorzieningen mogelijk zijn.

#### *Beantwoording 1.2:*

Zoals bij de beantwoording van vooroverlegreactie 1.1 aangegeven, wordt het volledige bedrag ten behoeve van de kwaliteitsverbetering landschap gestort in het groenfonds van de gemeente Zundert. Dit betekent dat de bestemming Groen ongewijzigd blijft.

#### *Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.2:*

Het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze vooroverlegreactie.

#### *Vooroverlegreactie 1.3:*

Bij een landschappelijke inpassing moet een landschapselement voldoen aan de normen van STIKA onder meer qua type, maatvoering en beplanting. Opgemerkt wordt dat de sloot die onderdeel uitmaakt van de groenstrook een sloot is voor waterberging. Het is positief dat de oevers natuurvriendelijk worden gemaakt ook dit telt niet mee als kwaliteitsverbetering van het landschap.

#### *Beantwoording 1.3:*

Zoals bij de beantwoording van vooroverlegreactie 1.1 aangegeven, wordt het volledige bedrag ten behoeve van kwaliteitsverbetering landschap gestort in het groenfonds van de gemeente Zundert. Dit

betekent dat de toelichting van het bestemmingsplan niet verder wordt aangepast naar aanleiding van deze vooroverlegreactie.

*Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.3:*

Het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze vooroverlegreactie.

## 2. Waterschap Brabantse Delta

*Vooroverlegreactie 2.1:*

Verzocht wordt om een tekst op te nemen in de waterparagraaf, zoals voorgesteld in het wateradvies.

*Beantwoording 2.1:*

De voorgestelde tekst wordt overgenomen en verwerkt in de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan.

*Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 2.1:*

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze vooroverlegreactie deels aangepast.

*Vooroverlegreactie 2.2:*

Bij ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 10.000 m<sup>2</sup> dient een waterhuishoudkundig onderzoek plaats te vinden. Hieruit moet duidelijk worden op welke wijze het hemelwater verwerkt wordt. Verzocht wordt om de waterparagraaf met een waterhuishoudkundig onderzoek aan te vullen, conform het beleid van het Waterschap.

*Beantwoording 2.2:*

De waterparagraaf wordt aangevuld met een waterhuishoudkundig onderzoek.

*Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 2.2:*

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze vooroverlegreactie deels aangepast.

*Vooroverlegreactie 2.3:*

Op de noordelijke grens van het plangebied en binnen het plangebied liggen twee b-waterlopen. Verzocht wordt om de ligging van deze watergangen te benoemen in de waterparagraaf en daarbij een kaart op te nemen waar deze b-waterlopen op staan ingetekend.

*Beantwoording 2.3:*

De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de b-waterlopen benoemd en opgenomen op een kaart, zoals verzocht.

*Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 2.3:*

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze vooroverlegreactie deels aangepast.

*Vooroverlegreactie 2.4:*

Verzocht wordt om in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen hebben een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

*Beantwoording 2.4:*

Dit advies wordt ter kennisgeving aangenomen. Tijdens de bouw zal rekening worden gehouden met een milieuvriendelijke manier van werken en er zal waar mogelijk beperkte uitlogende bouwmaterialen worden toegepast.

*Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 2.4:*

Het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze vooroverlegreactie.

3. Brandweer Midden- en West-Brabant, sector Risicobeheersing

De Brandweer Midden- en West-Brabant toetst op brandveiligheid en externe veiligheid. Voor wat betreft Externe Veiligheid, Bereikbaarheid en Opkomsttijd zijn geen nadere maatregelen noodzakelijk. Alleen voor wat betreft het aspect Bluswatervoorziening is een opmerking gemaakt.

*Vooroverlegreactie 3.1:*

Gelet op de afstand tussen de geplande woningen en de primaire bluswatervoorzieningen kan worden gesteld dat niet wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot de bluswatervoorziening. Geadviseerd wordt de primaire bluswatervoorziening in dit bestemmingsplan af te stemmen op de eis van de brandweer en in overleg met Brabant Water de mogelijkheden te onderzoeken.

*Beantwoording 3.1:*

Bluswatervoorzieningen worden indicatief op de civiele tekening aangegeven. De definitieve locatie zal worden afgestemd met de Brandweer en Brabant Water.

*Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 3.1:*

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.

### **3. Ambtelijke wijzigingen**

#### *Spuitvrije zone is vergroot – aangepast in de verbeelding*

Dit ten behoeve van het gebruik van de groenstrook.

#### *Archeologie is definitief komen te vervallen*

Naar aanleiding van onderzoek is de dubbelbestemming Archeologie komen te vervallen. De verbeelding en de bijlage is hier op aangepast.

#### *Aanpassing paragraaf Externe Veiligheid*

In deze paragraaf is een verwijzing opgenomen naar een rapport van december 2010 als extra onderbouwing.

#### *Beeldkwaliteitsplan is toegevoegd*

Met deze toevoeging wordt tevens een beeldkwaliteitsplan vastgesteld voor het plangebied.

#### *Verwerken paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten*

De begripsomschrijving Woning is aangepast en een algemene afwijkingsregel is toegevoegd, waarmee het bewonen van een woning verder reikt dan alleen een huishouden.

#### *Doortrekken parallelstructuur Ettenseweg*

Naar aanleiding van de verkeersveiligheid is het stedenbouwkundig plan in de ontwerpfase verkeerskundig aangepast. Langs de Ettenseweg wordt de bestaande parallelle verkeersstructuur voor langzaam verkeer aan de noordzijde van de Ettenseweg doorgetrokken. De bestemmingen Verkeer en Wonen en de bijbehorende bouwvlakken zijn op de verbeelding aangepast.

#### *Keerlus woonstraat*

Bij de civiel technische uitwerking van het stedenbouwkundig plan is de keerlus aangepast en geoptimaliseerd. De bestemmingen Verkeer en Wonen en de bijbehorende bouwvlakken zijn op de verbeelding aangepast.