

# **Nota van zienswijzen**

Behorende bij het bestemmingsplan  
"Prinsenstraat (Tuinderij) fase 2 te Zundert"

## **1. Inleiding**

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om maximaal 110 grondgebonden woningen te realiseren in het gebied tussen de Prinsenstraat, Veldstraat en Beeklaan in Zundert. Het huidige stedenbouwkundige plan gaat uit van 102 woningen. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen, waardoor het geldende bestemmingsplan ter plaatse wordt herzien.

Het ontwerpbestemmingsplan "Prinsenstraat (Tuinderij) fase 2 te Zundert" heeft van 30 januari 2020 tot en met 11 maart 2020 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, de Zundertse Bode en op de websites [www.zundert.nl](http://www.zundert.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad van de gemeente Zundert. In totaal zijn 5 zienswijzen ingediend.

In de voorliggende Nota van zienswijzen worden in hoofdstuk 2 de zienswijzen besproken. Cursief is de zienswijze samengevat weergegeven, waarna de gemeentelijke reactie is geformuleerd. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvindt. Hierbij wordt benadrukt dat de reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken. In hoofdstuk 3 worden wijzigingen naar aanleiding van het amendement (A1) van Dorpsbelangen, CDA, VVD en Ondernemend Platteland besproken.

## 2. Zienswijzen

### Indiener 1

Indiener 1 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 11 maart 2014 (pro forma) en vervolgens bij brief van 24 maart 2020. De zienswijze is hiermee ontvankelijk.

### Reactie

1. *De ontsluiting van het plangebied komt, in de vorm van een T-splitsing, tegenover de woning van indiener te liggen. Indiener verwacht een forse toename van geluidsoverlast als gevolg van afremmende (eventueel stilstaande) en vervolgens weer optrekkende motorvoertuigen. Indiener stelt dat de geluidseffecten van de T-splitsing op de woning niet zijn onderzocht en dat dit alsnog dient te gebeuren.*

### Antwoord

1. Zowel de ontsluitingsweg van het plangebied als de Veldstraat (de weg waarop o.a. wordt aangesloten) betreffen 30 km/u wegen die niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder (Wgh) vallen. Deze wegen zijn in de zin van de Wgh dan ook niet-zoneplichtig. Een akoestisch onderzoek is voor dergelijke wegen derhalve niet noodzakelijk. Uit de jurisprudentie volgt echter dat bij een ruimtelijke procedure de geluidbelasting wel inzichtelijk moet worden gemaakt, omdat er sprake dient te zijn van een deugdelijke motivering bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

Vanuit het oogpunt van 'een goede ruimtelijke ordening' zijn in het akoestisch onderzoek van Antea (projectnummer: 0408810.01 revisie 02, 15 mei 2019) – dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Prinsenstraat (Tuinderij) fase 2 te Zundert – de effecten van de T-splitsing op de directe omgeving, waaronder de woning van indiener, in beeld gebracht. De autonome toekomstsituatie in 2030 is hiertoe vergeleken met de toekomstige plansituatie in 2030. Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting toeneemt (met 2 dB), maar dat wel sprake is van een acceptabel geluidniveau en daarmee een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze

### Reactie

2. *Vanwege de nieuwe ontsluiting op de Veldstraat ontstaat er een situatie waarbij automobilisten als het ware recht op de woning van indiener afrijden bij het verlaten van het plangebied. Indiener verwacht hinder van koplampen in de woning te ervaren. Deze lichthinder heeft een negatieve invloed op het woon- en leefgenot van indiener.*

### Antwoord

2. Naar verwachting zal de ontsluiting van het plangebied op de Veldstraat circa 480 motorvoertuigbewegingen per etmaal genereren, waarvan circa 240 in de richting van de woning van indiener (verlaten plangebied). Overdag en in de zomerperiode zal de lichthinder beperkt zijn. Op andere momenten kan als gevolg van de ontsluiting wel enige hinder ontstaan. Gelet op het stedenbouwkundig plan, komt de rijbaan voor verkeer dat het plangebied verlaat niet direct in het verlengde van de woning van indiener te liggen. Enkel bij verkeer dat links afslaat (vanaf de ontsluitingsweg naar de Veldstraat) kunnen koplampen een moment bij indiener in de woning schijnen. Hinder door inschijnende koplampen op het

perceel van indiener valt als gevolg van het bestemmingsplan weliswaar niet uit te sluiten, maar onevenredige lichthinder is niet waarschijnlijk.

Zoals ook uit de beantwoording van reactie 7 blijkt, zijn er verschillende alternatieve ontsluitingen onderzocht en zullen bewoners van woningen in dit deel van de Veldstraat tegenover de entree altijd enige overlast ervaren.

Op basis van expliciete toestemming van indiener is de zienswijze gedeeld met de initiatiefnemer van het plan en wordt in gezamenlijkheid gezocht naar een passende oplossing om mogelijke lichthinder verder te beperken.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze

Reactie

- 3. Naar opvatting van indiener levert de toename van geluidsoverlast en het ontstaan van forse lichthinder een onrechtmatige situatie op, waarbij niet gesteld kan worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Indien de ontsluiting wordt gehandhaafd verneemt indiener graag welke maatregelen getroffen worden om de genoemde hinder te minimaliseren, dan wel welke maatregelen indiener zelf mag treffen op kosten van de gemeenschap.*

Antwoord

3. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om aan te nemen dat het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van expliciete toestemming van indiener is de zienswijze gedeeld met de initiatiefnemer van het plan en wordt in gezamenlijkheid gezocht naar een passende oplossing om mogelijke lichthinder verder te beperken.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze

Reactie

- 4. Indiener haalt een passage uit de toelichting van het bestemmingsplan aan waarin wordt beschreven dat één ontsluiting, op de Prinsenstraat te Zundert, voldoende is om het plangebied op een goede manier te kunnen ontsluiten. De noodzaak van een tweede ontsluiting ontbreekt daarmee. Naar opvatting van indiener dient dan ook te worden afgezien van een tweede ontsluitingsweg.*

Antwoord

4. Puur op basis van verkeersintensiteiten zou één ontsluiting, via de Prinsenstraat, voldoende kunnen zijn om het plangebied te ontsluiten. Echter, bij een plan van deze omvang speelt de bereikbaarheid voor hulpdiensten (veiligheid) ook een belangrijke rol. Het advies van de Brandweer Midden- en West-Brabant is hierin leidend. In geval dat één van de routes (ontsluitingswegen) tijdelijk niet toegankelijk is, kunnen hulpdiensten het plangebied via de andere ontsluitingsweg alsnog bereiken. De noodzaak voor een tweede ontsluiting is daarmee aanwezig.

Daarnaast maakt een tweede ontsluitingsweg een betere verdeling en daarmee afwikkeling van het verkeer mogelijk.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze

Reactie

5. *Indiener stelt dat de verkeersintensiteit op de Veldstraat zoals beschreven in paragraaf 4.2.12 van de toelichting van het bestemmingsplan (1.600 motorvoertuigen per etmaal in de huidige situatie en een toename van circa 400 motorvoertuigen, totaal 2.000 motorvoertuigen per etmaal in de nieuwe situatie) afwijkt van de werkelijke verkeersintensiteit. Indiener verwijst hierbij naar een verkeerstelling uit september-oktober 2019 waaruit volgt dat er op de Veldstraat (het traject Katerstraat – Elzenstraat) sprake is van een gemiddelde verkeersintensiteit van 2.463 motorvoertuigen per etmaal. Het uitgangspunt van 1.600 motorvoertuigen per etmaal in de huidige situatie is daarmee volgens indiener een zware onderschatting van het werkelijke aantal. Er dient naar opvatting van indiener een representatieve verkeerstelling te worden uitgevoerd, alvorens kan worden vastgesteld of de Veldstraat als ontsluitingsweg kan dienen. Indiener stelt op basis van bovenstaande dat het uitgangspunt van een toename van 400 motorvoertuigen waarschijnlijk evenmin correct is, omdat er in de huidige situatie verkeer gebruik maakt van de Veldstraat waar geen rekening mee is gehouden en dit naar alle waarschijnlijkheid ook het geval zal zijn geweest bij het vaststellen van de toename van het aantal motorvoertuigen per etmaal.*

Antwoord

5. Op dit moment fluctueert de verkeersintensiteit op de Veldstraat enigszins, omdat niet alle verkeersdeelnemers de routes (waaronder de Molenstraat, de Beeklaan en de Veldstraat) gebruiken zoals deze zijn beoogd. Daarnaast was de Molenstraat ten tijde van de genoemde verkeerstelling nog niet geheel opengesteld voor verkeer. De gemeente onderzoekt momenteel of (en welke) maatregelen noodzakelijk zijn om het gedrag van verkeersdeelnemers te beïnvloeden. Het bewerkstelligen van gedragsveranderingen vergt logischerwijs enige tijd. Wel is de verwachting dat de (autonome) verkeersintensiteit op de Veldstraat op termijn zal afnemen.

Uitgaande van het slechtst denkbare scenario, met een autonome verkeersintensiteit van 2.463 motorvoertuigen per etmaal op de Veldstraat en een toename van 1.400 motorvoertuigen per etmaal als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied (verkeersafwikkeling geheel op de Veldstraat), wordt nog steeds voldaan aan de grenswaarde zoals bepaald in het GVVP van de gemeente Zundert.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat de Veldstraat geschikt is om als ontsluitingsweg te dienen.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze

Reactie

6. *Indiener verwijst naar een snelheidsrapport (september – oktober 2019) waaruit blijkt dat op het traject Katerstraat – Elzenstraat door 74% van de automobilisten de maximale toegestane snelheid wordt overschreden. De ervaring van indiener leert dat op de Veldstraat consequent te hard gereden wordt. Indiener verzoekt dit gegeven bij de heroverweging van de ontsluiting op de Veldstraat te betrekken.*

## Antwoord

6. De gemeente is bekend met klachten over overschrijdingen van de maximale toegestane snelheid in verschillende woonstraten van Zundert, waaronder de Veldstraat. Een veilige inrichting van de woonstraten is één van de ambities in de Mobiliteitsvisie die op 3 maart 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld. Een extra aansluiting versterkt het karakter van een woonstraat. Het extra verkeer van en naar de zijstraat, heeft een remmend effect op het doorgaande verkeer.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze

## Reactie

7. *Uit de toelichting wordt niet duidelijk of er alternatieve ontsluitingsmogelijkheden voor het plangebied zijn onderzocht en waarom niet voor één van de bekeken alternatieven is gekozen. Indiener is van mening dat er niet zonder een alternatievenonderzoek voor de huidige ontsluiting kan worden gekozen.*

## Antwoord

7. In het kader van de planvorming is onderzoek gedaan naar alternatieve ontsluitingsmogelijkheden, waaronder ontsluiting via het bestaande pad tussen Veldstraat 10 en 12. Gelet op de aard en omvang van het plan dient de entree wel aan bepaalde randvoorwaarden en uitgangspunten te voldoen.

Voor een woonwijk van de omvang van De Tuinderij zijn twee ontsluitingspunten (entrees voor de wijk) nodig naar het omringende wegennet. Vanuit verkeerskundig en stedenbouwkundig oogpunt liggen deze logischerwijs ver uit elkaar, met daar tussen de hoofdroute door de wijk. Aan de oostzijde van het plangebied zijn de mogelijkheden voor de tweede entree zeer beperkt door de aanwezige bebouwing langs de Veldstraat. De bestaande doorgang tussen Veldstraat 10 en 12 is circa 5 meter en veel te smal voor een dergelijke weg.

De hoofdstraat voor De Tuinderij bestaat uit minimaal een rijweg, trottoir en een strook groen die doorloopt in de hoofdgroenstructuur van het plan. Afhankelijk van de situatie kunnen hier nog een tweede trottoir of een parkeerstrook bijkomen. De entree van de wijk moet ook voldoende ruim zijn, passend bij de omvang van een wijk. Een rijweg met daarlangs een trottoir voldoet hier niet aan. Als een minimaal noodzakelijke breedte geldt circa 12 meter. Bij een dergelijke breedte dient veelal een kavel aangekocht te worden. Het aankopen van een strook grond langs het bestaande pad tussen Veldstraat 10 en 12 is niet voldoende.

Een entree voor een woonwijk gaat bij voorkeur langs voorkanten, eventueel gecombineerd met zijkanten. Voor het representatieve karakter van de entree zijn achterkanten niet wenselijk. Vanuit dit oogpunt is het bestaande pad tussen Veldstraat 10 en 12 niet gunstig.

Ten tijde van de planvorming was het nog niet duidelijk hoe het fietspad vanaf de fietsbrug zou aansluiten op het dorp. De verwachting was dat het bestaande pad tussen Veldstraat 10 en 12 gebruikt zou worden. Uiteindelijk is dit niet gebeurd.

Verder zijn ook de volgende overwegingen meegenomen in de keuze:

- Er is gekeken naar de invloed van een doorsteek op omwonenden. Voor dit deel van de Veldstraat geldt altijd dat er twee percelen langs de doorsteek zijn en woningen tegenover de doorsteek overlast kunnen ervaren door de entree. Vanuit verkeersveiligheid is het introduceren van een kruising, bijvoorbeeld door de doorsteek tegenover de Elzenstraat te leggen, niet wenselijk. Voor het pad tussen de Veldstraat 10 en 12 geldt dat ook de bewoners van De Brug met de achtertuinen tegen het pad overlast kunnen ervaren.
- Vanwege de gefaseerde ontwikkeling over een lange termijn is het beter om de tweede entree naar de woonwijk niet te situeren in de laatste fase. Nu ligt de entree in fase 2 en wordt voor de nieuwe bewoners een goede toegankelijkheid van de wijk gewaarborgd.
- De keuze voor de kavel voor de doorsteek is ook afhankelijkheid van de beschikbaarheid.

Vanuit deze randvoorwaarden en uitgangspunten is de gekozen entree de best mogelijke oplossing. Bijkomende voordelen zijn de breedte van circa 16 meter waardoor de wijk een groene entree krijgt en het bredere achterdeel van het perceel waardoor er halverwege een woning gesitueerd kan worden gericht op de entree.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze

Reactie

8. *Indiener wenst in het kader van een alternatievenonderzoek onder andere de mogelijkheden te onderzoeken om een ontsluiting te realiseren aan de noordoostelijke zijde van het plangebied, waarbij het plangebied eveneens kan worden ontsloten op de Veldstraat, maar wel via een bestaande weg en een bestaande T-splitsing die uitmondt op de Veldstraat.*

Antwoord

8. Korte tijdshalve wordt hiervoor verwezen naar de beantwoording van reactie 7.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze

Reactie

9. *Indien wordt overgegaan tot vaststelling van het bestemmingsplan vreest indiener voor een forse daling van de waarde van de woning. Indiener ziet zich daarom genoodzaakt om de schade te verhalen middels het indienen van een planschadeverzoek.*

Antwoord

9. Het staat indiener vrij om een planschadeverzoek in te dienen. Wij nemen deze reactie ter kennisgeving aan. Ten overvloede merken wij hierbij op dat een (toekomstig) verzoek van indiener voor een tegemoetkoming in planschade geenszins aan de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat, alsook dat wij niet verwachten dat de eventuele nadelige invloed van het bestemmingsplan op de waarde van de woning van indiener zodanig zal zijn dat een doorslaggevend gewicht moet worden toegekend aan de belangen van indiener.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze

## Reactie

10. *Indiener verzoekt op basis van bovenstaande om:*
- a. de zienswijze gegrond te verklaren; en*
  - b. niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan.*

## Antwoord

10. de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen, of niet over te gaan tot vaststelling ervan.



## Indiener 2

Indiener 2 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 9 maart 2020. De ingediende reactie is hiermee ontvankelijk.

### Reactie

11. *Naar opvatting van indiener neemt het woongenot af doordat het vrije uitzicht aan de achterzijde van het perceel, de landelijke sfeer en het gevoel van vrij wonen zullen verdwijnen.*

### Antwoord

11. Op basis van vaste jurisprudentie geldt dat er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat. Binnen een woonkern moet er rekening mee worden gehouden dat bouwontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Naar onze opvatting zal het woon- en leefklimaat van indiener ook niet zodanig worden aangetast dat daaraan een doorslaggevend belang moet worden toegekend. Een zwaarder gewicht kan worden toegekend aan de belangen die met verwezenlijking van het bestemmingsplan zijn gemoeid, zoals het belang tot het voldoen aan de woningbehoefte, dan aan het belang van indiener tot behoud van bestaand uitzicht.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze

### Reactie

12. *Indiener vreest in de nieuwe situatie meer geluidsoverlast in de tuin te ervaren als gevolg van de aanwezigheid van woningen achter het perceel van indiener.*

### Antwoord

12. In de huidige situatie grenst de tuin van indiener aan twee zijden aan tuinen van aangrenzende woningen. Enig geluid in de buitenruimte van het perceel van indiener is in de huidige situatie daarom ook te verwachten. De aanwezigheid van woningen achter het perceel van indiener (Tuinderij fase 2) leidt niet tot een onaanvaardbare geluidstoename. Naar onze opvatting is de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling niet in strijd met een goed woon- en leefklimaat.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze

### Reactie

13. *Vanwege de ontsluiting van het plangebied verwacht indiener geluid- en geurhinder, toenemende verkeerdrukke en een afname van de verkeersveiligheid. Indiener zou graag een alternatieve ontsluiting van het plangebied zien om hiermee de hinder als gevolg van verkeer weg te nemen.*

### Antwoord

13. Voor het aspect geluidhinder wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van reactie 1 (indiener 1). De geluidbelasting op de woning van indiener is niet in strijd met een goed woon- en leefklimaat.

Van significante geurhinder als gevolg van de ontsluitingsweg is, mede gelet op de kenmerken van de weg (30 km//uur) en de maximale verkeersintensiteit (passend binnen de grenswaarden van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan), geen sprake.

De toenemende verkeersdruk leidt niet per definitie tot een verslechtering van de verkeersveiligheid. Een extra aansluiting versterkt het karakter van een woonstraat. Het extra verkeer van en naar de ontsluitingsweg, heeft een remmend effect op het doorgaande verkeer.

Zoals blijkt uit de beantwoording van reactie 7 (indiener 1), zijn alternatieve ontsluitingsmogelijkheden onderzocht. Gelet op de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontsluiting van het plangebied is gekozen voor de huidige ontsluiting.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze

#### Reactie

14. *Indiener vreest dat door de ontwikkeling van de Tuinderij fase 2 het risico op inbraken toeneemt. In de huidige situatie is vanaf de agrarische gronden geen vluchtroute aanwezig. In de nieuwe situatie verandert dit, waardoor het risico op inbraken toeneemt en het gevoel van veiligheid afneemt. Indiener ziet zich genoodzaakt om de erfafscheiding aan te passen en meer veiligheidsmaatregelen te treffen.*

#### Antwoord

14. In de huidige situatie zijn de agrarische gronden, gelegen achter het perceel van indiener, in principe te bereiken via het bestaande pad tussen Veldstraat 10 en 12. Er is daarmee in de huidige situatie in theorie ook een vluchtroute aanwezig. Door de ontwikkeling van de Tuinderij fase 2 zal er aan de achterzijde van het perceel van indiener sprake zijn van meer activiteit, wat bevorderlijk is voor de sociale controle in het gebied.



afbeelding 1: stedenbouwkundig plan ter plaatse van de ontsluitingsweg op de Veldstraat

Op basis van bovenstaande is een toename van het risico op inbraken niet te verwachten. In elk geval wordt niet ingezien dat de sociale veiligheid zodanig zal worden aangetast dat niet tot vaststelling van het bestemmingsplan kan worden overgegaan. Hierbij merken wij in algemene zin nog op dat een eigenaar, teneinde een eventuele inbraak tegen te gaan, een erfafscheiding op zijn perceel kan plaatsen, alsook dat het voor het perceel van indiener vigerende bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" achter de voorgevel een erfafscheiding van 2m hoogte toestaat.

Op basis van expliciete toestemming van indiener is de zienswijze gedeeld met de initiatiefnemer van het plan en wordt in gezamenlijkheid gezocht naar een passende oplossing i.v.m. veiligheid.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze

Reactie

15. *Naar opvatting van indiener is het tevens noodzakelijk om de erfafscheiding aan te passen om de privacy op het perceel te waarborgen.*

Antwoord

15. Op basis van expliciete toestemming van indiener is de zienswijze gedeeld met de initiatiefnemer van het plan en wordt in gezamenlijkheid gezocht naar een passende oplossing i.v.m. privacy.

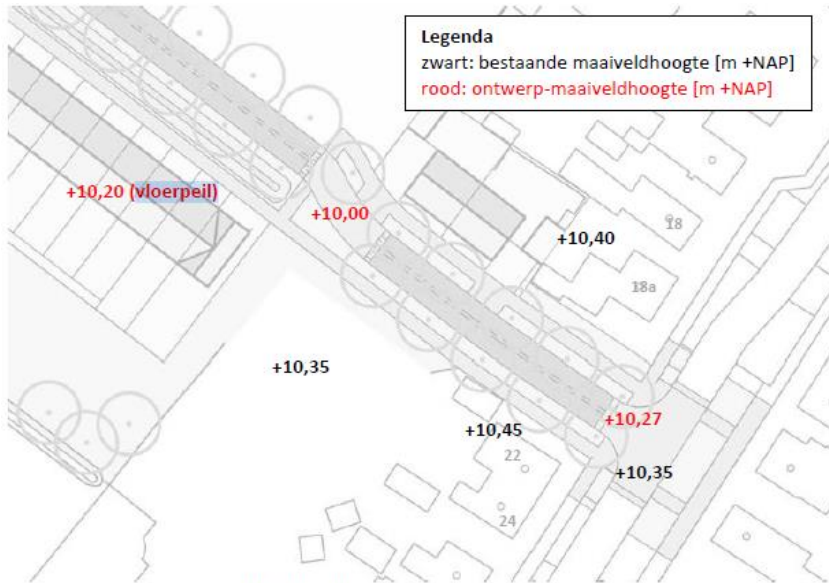
Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze

Reactie

16. *Indiener stelt dat het perceel van indiener in de nieuwe situatie lager ligt dan de gronden binnen het plangebied, waardoor de kans op wateroverlast zeer groot is. Drastische maatregelen zijn volgens indiener noodzakelijk om wateroverlast te voorkomen.*

Antwoord

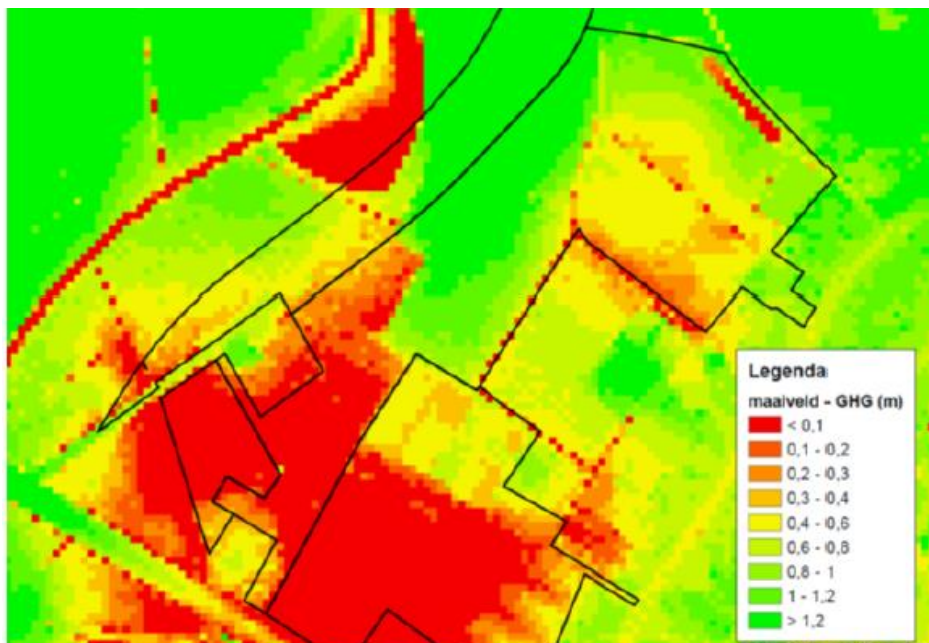
16. In het waterhuishoudkundig plan voor Prinsenstraat (Tuinderij) fase 2 is aangegeven hoe qua maaiveldhoogte wordt aangesloten op de omgeving, waaronder de Veldstraat.



Afbeelding 2: Maaiveldhoogtes omgeving Veldstraat

Zoals zichtbaar op afbeelding 2 ligt de maaiveldhoogte voor de te realiseren woningen en de aan te leggen weg lager dan die van de bestaande bebouwing. De maaiveldhoogte neemt in westelijke richting geleidelijk af, tot aan het laagste punt in de landschappelijke zone (nabij de Beeklaan/Randweg). In de waterhuishouding uit zich dit in de afvoer van hemelwater via de openbare ruimte richting de landschappelijke zone.

Op basis van bovenstaande wordt de kans op wateroverlast (door hemelwater) op het perceel van indiener niet voorzien.



Afbeelding 3: grondwaterpeil in relatie tot maaiveldhoogte.

Op afbeelding 3 is de situatie met betrekking tot het grondwaterpeil in relatie tot de maaiveldhoogte in beeld gebracht. Gelet op het grondwaterpeil op en rondom het perceel van indiener en de maaiveldhoogte ter plaatse, worden ook hier geen problemen voorzien.

In ieder geval is het niet toegestaan om problemen met betrekking tot water af te wentelen op de omgeving (op het perceel van indiener). In geval er onverhoopt toch sprake is van wateroverlast op het perceel van indiener, neemt de initiatiefnemer van het plan passende maatregelen om de overlast weg te nemen en in de toekomst te voorkomen. Dit betreft echter een uitvoeringstechnisch aspect.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze

Reactie

17. *De mogelijkheid om het perceel via de achterzijde te ontsluiten wordt in de nieuwe situatie sterk beperkt zo niet onmogelijk. Eventueel noodzakelijke bereikbaarheid van het perceel via de achterzijde wordt hierdoor ernstig beperkt.*

Antwoord

17. In het bestemmingsplan "Prinsenstraat (Tuinderij) fase 2" ligt op de betreffende gronden de bestemming "Woongebied". De voor "Woongebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. wonen;
  - b. tuinen en erven;
  - c. wegen en straten;
  - d. langzaamverkeerroutes;
  - e. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen.

Gelet op het stedenbouwkundig plan (zie hiervoor ook afbeelding 1) blijft het perceel van indiener in de nieuwe situatie via de achterzijde toegankelijk. De woningen binnen het plangebied zijn niet direct aangrenzend aan het perceel van indiener geprojecteerd. Tussen de te realiseren woningen en het perceel van indiener blijft een strook openbaar gebied aanwezig. Op basis van het stedenbouwkundig plan is er, net als in de huidige situatie, geen wegverharding voorzien. De ontsluitingsweg van het plangebied ligt echter wel dicht bij het perceel van indiener dan de huidige toegang via het pad tussen Veldstraat 10 en 12. Naar onze opvatting is er dan ook geen sprake van een verslechtering van de bereikbaarheid van het perceel van indiener.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze

Reactie

18. *Al het bovenstaande (reacties indiener) zorgt ervoor dat het eigendom van indiener in waarde zal dalen, of de toekomstige waardeontwikkeling sterk negatief wordt beïnvloed.*

Antwoord

18. Het staat indiener vrij om een planschadeverzoek in te dienen. Ten overvloede merken wij hierbij op dat een (toekomstig) verzoek van indiener voor een tegemoetkoming in planschade geenszins aan de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat, alsook dat wij niet verwachten dat de eventuele nadelige invloed van het bestemmingsplan op de waarde van de woning van indiener zodanig zal zijn dat een doorslaggevend gewicht moet worden toegekend aan de belangen van indiener.

### Indiener 3

Indiener 3 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 10 maart 2020. De reactie is hiermee ontvankelijk.

#### Reactie

19. *Als gevolg van de woningbouwontwikkeling die in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, verdwijnt het vrije en open uitzicht vanaf de percelen en de woning van indiener. Tevens verdwijnt de beleving van een agrarische en ruimtelijke leefomgeving. Dit heeft een negatieve invloed op het woongenot van indiener en op de waarde van het eigendom.*

#### Antwoord

19. Op basis van vaste jurisprudentie geldt dat er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat. Binnen een woonkern moet er rekening mee worden gehouden dat bouwontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Naar onze opvatting zal het woon- en leefklimaat van indiener ook niet zodanig worden aangetast dat daaraan een doorslaggevend belang moet worden toegekend. Een zwaarder gewicht kan worden toegekend aan de belangen die met verwezenlijking van het bestemmingsplan zijn gemoeid, zoals het belang tot het voldoen aan de woningbehoefte, dan aan het belang van indiener tot behoud van bestaand uitzicht.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze

#### Reactie

20. *Indiener verwacht een toename van geluid-, geur- en lichthinder in de nieuwe situatie, waardoor het woongenot afneemt. Ook verwacht indiener hierdoor een waardevermindering van het eigendom.*

#### Antwoord

20. Ten opzichte van huidige situatie (agrarische gronden) zal de ontwikkeling van de Tuinderij fase 2 leiden tot een toename van geluid, geur en licht. Echter, deze toename leidt niet tot een zodanige aantasting van het woon- en leefklimaat van indiener dat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze

#### Reactie

21. *Vanwege de ontsluiting op de Veldstraat, nabij het eigendom van indiener, wordt een toename van verkeer en daarmee substantieel meer geluid-, geur- en lichthinder verwacht door indiener. Daarbij wordt ook gevreesd voor een afname van de verkeersveiligheid. Dit heeft een negatieve invloed op het woongenot van indiener en op de waarde van het eigendom.*  
*Indiener ziet de ontsluiting op de Veldstraat bij voorkeur verdwijnen en vraagt of er geen andere locatie voor deze ontsluiting is.*

#### Antwoord

21. Korthedshalve wordt hiervoor naar de beantwoording van reactie 13 (indiener 2) verwezen.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze

Reactie

22. *De ontsluiting/bereikbaarheid van het perceel van indiener achter de woning wordt in de nieuwe situatie zeer beperkt, of vervalt, waardoor bepaald gebruik of bewerking van het betreffende perceel onmogelijk wordt. Indiener vreest voor een waardevermindering van het eigendom en een afname van het woongenot.*

Antwoord

22. Korte tijdshalve wordt hiervoor naar de beantwoording van reactie 17 (indiener 2) verwezen.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze

Reactie

23. *De aanwezige flora en fauna in het plangebied, achter het eigendom van indiener, zal volgens indiener als gevolg van de woningbouwontwikkelingen drastisch worden verstoord. Dit zal vervolgens ook een (grote) negatieve invloed hebben op de flora en fauna op het eigendom van indiener met een waardedaling en afname van het woongenot tot gevolg. Indiener vraagt of de effecten op flora en fauna in het bestemmingsplan voldoende zijn onderzocht.*

Antwoord

23. De effecten van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op flora en fauna zijn in het bestemmingsplan "Prinsenstraat (Tuinderij) fase 2" in paragraaf 4.2.3 Ecologie onderzocht.

*Soortenbescherming*

Uit het onderzoek (bureaustudie en veldonderzoek) blijkt dat het plangebied geen biotopen bevat die geschikt zijn voor beschermde soorten uit de soortgroepen watergebonden zoogdieren, reptielen, dagvlinders, libellen, vissen, planten en overige soortgroepen (kevers, kreeftachtigen en mieren). Er is voor deze soortgroepen geen essentieel leefgebied in het plangebied aanwezig.

Vogels

Verder blijkt uit het onderzoek dat in het plangebied geen beschermde vogelsoorten (vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest) zijn waargenomen en geen locaties voor verblijfplaatsen zijn aangetroffen. Categorie 5-vogelsoorten zijn niet te verwachten. In de bomen en vegetatie in het plangebied kunnen algemeen voorkomende vogels wel tot broeden komen. Alle in gebruik zijnde nesten van vogelsoorten zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming (artikel 3.1 en 3.5). Met de meeste broedvogels kan echter eenvoudig rekening gehouden worden, door graafwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd. Op deze wijze is geen sprake van strijd met de Wet natuurbescherming.

Zoogdieren (landgebonden)

Vanwege de kenmerken van het plangebied kan de aanwezigheid van de wezel en eekhoorn worden uitgesloten. De aanwezigheid van de bunzing, steenmarter en vlermuizen kan niet op voorhand worden uitgesloten. Voor de bunzing en steenmarter geldt bij kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling, indien gewerkt wordt conform goedgekeurde

gedragscodes (verblijfplaatsen zoveel mogelijk sparen, wanneer dit niet mogelijk is het ongeschikt maken van de verblijfplaats in de niet-kwetsbare periode). Op dit moment wordt nader onderzoek verricht naar de aanwezigheid van de bunzing en steenmarter in het plangebied. Eventueel te treffen maatregelen worden in het onderzoek tevens meegenomen. Gelet op de vrijstelling en, indien nodig, de mogelijkheid tot ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming en het provinciaal beleid (beleidsregel Wet natuurbescherming Noord-Brabant, Regeling natuurbescherming en Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant), levert de eventuele aanwezigheid van de bunzing en steenmarter geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan Prinsenstraat (Tuinderij) fase 2.

In de bomen in het plangebied zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen van boom-bewonende vleermuizen. Er zijn binnen het plangebied tevens geen lijnvormige landschapselementen (bomenrijen of watergangen) aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling verstoort daarmee geen essentiële vliegroutes voor vleermuizen. Er is nader onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen op de locaties Veldstraat 20 en Prinsenstraat 60 (aanwezige bebouwing binnen het plangebied). Op de locatie Prinsenstraat 60 is een verblijfplaats voor vleermuizen aangetroffen. Verstoring van deze verblijfplaats is in strijd met artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming. Om deze reden wordt een activiteitenplan opgesteld en wordt ontheffing aangevraagd middels een separate procedure bij het bevoegd gezag: de provincie Noord-Brabant. Op dit moment worden maatregelen getroffen, in de vorm van het plaatsen van vleermuiskasten, in de directe omgeving van het plangebied.

#### Amfibieën

Vanwege de kenmerken van het plangebied kan de aanwezigheid van amfibieën worden uitgesloten.

#### *Gebiedsbescherming*

#### Natura-2000

Het plangebied is niet gelegen in een Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is op circa 6 km afstand gelegen. Uit onderzoek blijkt dat zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen sprake is van een hogere belasting van 0,00 mol/ha/jaar op enig Natura-2000 gebied. De Wet natuurbescherming alsook de Vlaamse wetgeving staan besluitvorming t.a.v. het bestemmingsplan niet in de weg.

#### Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Het plangebied grenst aan de noord- en westkant aan NNB-gebied. Het aanwezige beheertype (vochtig bos met productie) aan de westkant is al deels verwijderd i.v.m. de werkzaamheden voor Prinsenstraat (Tuinderij) fase 1; de compensatiezone die wordt aangesloten op het NNB ten noorden van het plangebied. Het NNB-beleid staat besluitvorming t.a.v. het bestemmingsplan niet in de weg.

#### Houtopstanden

Er worden bomen geroid in het plangebied. Omdat het geen bos met een oppervlakte van minimaal 1 are, of een bomenrij met minimaal 20 bomen, betreft, is geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming.

Gelet op bovenstaande zijn de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op flora en fauna voldoende onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van onaanvaardbare verstoring van flora en fauna. Waar nodig worden ten aanzien van beschermde soorten maatregelen getroffen, of wordt ontheffing aangevraagd bij het bevoegd gezag middels een separate procedure (Wet natuurbescherming). In geval van overtreding kan op grond van de Wet natuurbescherming handhavend worden opgetreden.



Enige gevolgen voor de fauna op het perceel van indiener zijn niet op voorhand uit te sluiten, maar zijn naar onze opvatting niet van zodanige aard dat aan dit belang een zwaarder gewicht moet worden toegekend dan aan het belangen die met de vaststelling van het bestemmingsplan gemoeid zijn.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze

Reactie

24. *Indiener ziet zich genoodzaakt om een hekwerk of schutting te plaatsen op de perceelgrens, omdat het eigendom van indiener in de nieuwe situatie eenvoudig te betreden is. Het aanbrengen van een hekwerk of schutting heeft een negatieve invloed op het gevoel van vrij wonen.*

Antwoord

24. De negatieve invloed op het gevoel van vrij wonen is in de beantwoording van reactie 19 besproken.

Op basis van expliciete toestemming van indiener is de zienswijze gedeeld met de initiatiefnemer van het plan en wordt in gezamenlijkheid gezocht naar een passende oplossing i.v.m. privacy en veiligheid.

Reactie

25. *Indiener vreest dat de kans op inbraken zal toenemen als gevolg van de nieuwbouwwontwikkelingen. In de huidige situatie komen er, vanwege de agrarische gronden, nauwelijks personen in de buurt van het eigendom van indiener. In de nieuwe situatie is het eigendom van indiener eenvoudig te bereiken. Dit heeft een negatieve invloed op het gevoel van veiligheid.*

Antwoord

25. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van reactie 14 (indiener 2). Een toename van risico op inbraken is niet te verwachten.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze

Reactie

26. *Op basis van het bovenstaande verzoekt indiener om het bestemmingsplan aan te passen of om van het bestemmingsplan af te zien.*

Antwoord

26. Gelet op de beantwoording geeft de zienswijze van indiener geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen, of niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan.

## Indiener 4 en 5

Indiener 4 en indiener 5 hebben een reactie ingediend naar aanleiding van de eerste informatieavond voor het plan Tuinderij fase 2, bij brief van 8 oktober 2019. Hoewel de reactie niet gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is ingediend wordt deze wel in behandeling genomen. De ingebrachte reacties van indiener 4 en 5 zijn vrijwel identiek. Om deze reden worden beide reacties hieronder besproken en beantwoord.

### Reactie

27. *Indiener heeft tijdens de informatieavond op 2 oktober 2019 geïnformeerd naar de plannen voor de realisatie van enkele woningen achter het perceel van indiener. Vanuit de initiatiefnemer is voor zover mogelijk informatie verstrekt, maar indiener heeft niet voldoende duidelijkheid kunnen krijgen over de bouwhoogte van de te realiseren woningen en de afstand hiervan tot de perceelgrens van indiener. Indiener vreest een verlies van privacy en maakt zich daarnaast zorgen over schaduw i.v.m. aanwezige zonnepanelen.*

### Antwoord

27. Het bestemmingsplan "Prinsenstraat (Tuinderij) fase 2" is flexibel van aard, wat inhoudt dat de precieze invulling binnen de bestemming "Woongebieden" kan worden afgestemd op de actuele vraag vanuit de markt. In de regels van het bestemmingsplan Prinsenstraat (Tuinderij) fase 2 zijn echter wel bepalingen opgenomen ten aanzien van de maximale goot- en bouwhoogte voor woningen. Deze zijn bepaald op respectievelijk 6 en 11 meter.

#### *Privacy*

Binnen een woonkern moet er rekening mee worden gehouden dat bouwontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Naar onze opvatting zal de privacy van indiener ook niet zodanig worden aangetast dat daaraan een doorslaggevend belang moet worden toegekend. Een zwaarder gewicht kan worden toegekend aan de belangen die met verwezenlijking van het bestemmingsplan zijn gemoeid, zoals het belang tot het voldoen aan de woningbehoefte.

Op basis van expliciete toestemming van indiener is de zienswijze met de initiatiefnemer van het plan gedeeld. In gezamenlijkheid wordt gezocht naar een passende oplossing m.b.t. privacy. Ook de zorgen omtrent schaduw worden hierin meegenomen.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze

### Reactie

28. *Indiener verwacht overlast van de ontsluitingsweg van het plangebied te gaan ervaren, wat ten koste gaat van het woonplezier van indiener. Indiener geeft aan dat eerder al lijnbussen via de Veldstraat zijn gaan rijden waar overlast van wordt ervaren en daar nu, door ontwikkeling van het plangebied, nog een straat op vrij korte afstand (circa 20 meter) van de tuin van indiener bij komt.*

### Antwoord

28. In het kader van de planvorming is een akoestisch onderzoek door Antea uitgevoerd (projectnummer: 0408810.01 revisie 02, 15 mei 2019) waarin de effecten van de ontsluitingsweg op de omgeving zijn onderzocht. De autonome toekomstsituatie in 2030 is hiertoe vergeleken met de toekomstige plansituatie in 2030. Uit de resultaten blijkt dat de

geluidbelasting op de gevel van de woning van indiener toeneemt (met 2 dB), maar dat wel sprake is van een acceptabel geluidniveau en daarmee van een goed woon- en leefklimaat.

Tuinen worden, anders dan woningen, niet aangemerkt als geluidgevoelige objecten en worden niet als zodanig beschermd. Gelet op de kenmerken van de weg en de verkeersintensiteit zal indiener als gevolg van de ontsluitingsweg geen onaanvaardbare geluidsoverlast ervaren. Naar onze opvatting is er dan ook geen strijd met een goed woon- en leefklimaat.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze

### **3. Wijzigingen naar aanleiding van het amendement (A1) van Dorpsbelangen, CDA, VVD en Ondernemend Platteland d.d. 09-06-2020**

Het bestemmingsplan Prinsenstraat fase 2 is tijdens de raadsvergadering van 9 juni 2020 gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van het aangenomen amendement (A1) van Dorpsbelangen, CDA, VVD en Ondernemend Platteland. In het amendement geven de partijen aan kansen te zien voor woningbouw aan beide zijden van de tweede ontsluiting (de ontsluiting op de Veldstraat), echter of en op welke wijze dient nog nader, integraal en in samenhang met fase 3 – welke nu in voorbereiding is – te worden gezien.

Voorgesteld wordt:

- Beslispunt 1 te vervangen door:

“De nota van zienswijze behorende bij het bestemmingsplan Tuinderij fase 2 (Prinsenstraat fase 2) gewijzigd vast te stellen door op te nemen dat de gronden, behorende bij de Veldstraat 20 en direct gelegen achter de Veldstraat 18A, en enkel dat deel waarop nu woningbouw voorzien is, geen onderdeel meer is van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en de plangrens hierop derhalve wordt aangepast”.

- Beslispunt 2 te vervangen door:

“Het bestemmingsplan Tuinderij fase 2 (Prinsenstraat fase 2) te Zundert als vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan, én met inachtneming van de in beslispunt 1 genoemde wijziging, gewijzigd vast te stellen en hierop de administratieve verwijzingen (plannaam/ IMRO-codes/ e.d.) aan te passen alvorens deze ter inzage wordt gelegd”.

#### *Antwoord*

Naar aanleiding van het aangenomen amendement (A1) is het deel van de gronden – behorende bij de Veldstraat 20 en direct gelegen achter de Veldstraat 18A – waarop in het ontwerpbestemmingsplan woningbouw is voorzien verwijderd uit het bestemmingsplan “Prinsenstraat fase 2 te Zundert”. De planverbeelding is hierop aangepast.

In de toelichting bij het bestemmingsplan “Prinsenstraat fase 2” is ook het stedenbouwkundig ontwerp naar aanleiding van deze wijziging aangepast.

Benadrukt wordt dat de afweging met betrekking tot de precieze invulling van bovengenoemde locatie opnieuw plaatsvindt in kader van het bestemmingsplan Prinsenstraat fase 3.