



# Nota van inspraak en vooroverleg

**Bestemmingsplan Prinsenstraat te Zundert**

projectnummer 0408810.00  
definitief  
20 december 2016

# Nota van inspraak en vooroverleg

## Bestemmingsplan Prinsenstraat te Zundert

projectnummer 0408810.00  
definitief revisie 01  
20 december 2016

### Opdrachtgever

Gemeente Zundert  
Postbus 10001  
4880 GA Zundert

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
20-12-2016	definitief	ir. M.L.M. Stabel	drs. J. Officier

# Inhoudsopgave

Blz.

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Inspraak en vooroverleg</b>	<b>2</b>
2.1	Vooroverleg	2
2.1.1	Provincie Noord-Brabant	2
2.1.2	Brandweer Midden- en West-Brabant	3
2.1.3	Waterschap Brabantse Delta	4
2.2	Inspraak	5
2.2.1	Inspreker 1	5
2.2.2	Inspreker 2	6
<b>3</b>	<b>Wijzigingen bestemmingsplan</b>	<b>8</b>
3.1	Wijzigingen naar aanleiding van vooroverleg en inspraak	8
3.2	Ambtelijke wijzigingen	8

# 1 Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zundert heeft op 10 maart 2016 het voorontwerpbestemmingsplan Prinsenstraat vastgesteld. Het totale plan voor de locatie Prinsenstraat bevat circa 193 woningen. Het bestemmingsplan 'Prinsenstraat' maakt de eerste fase van 83 nieuwbouwwoningen mogelijk. Samen met de bestaande woning op Prinsenstraat 50, die in het plan wordt opgenomen, bedraagt het woningaantal in betreffend bestemmingsplan maximaal 84.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg. Tevens heeft het voorontwerpbestemmingsplan op basis van de gemeentelijke inspraakverordening van 23 juni 2016 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen voor ingezetenen van de gemeente Zundert en belanghebbenden. Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening konden zij gedurende de inzageperiode (t/m 3 augustus 2016), een schriftelijke inspraakreactie op het voorontwerp naar voren brengen.

De resultaten van het vooroverleg en de inspraak zijn in deze notitie behandeld.

## 2 Inspraak en vooroverleg

### 2.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Prinsenstraat' is op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse instanties, te weten:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Brandweer Midden- en West-Brabant
3. Waterschap Brabantse Delta

Onderstaand zijn de reacties van de vooroverleginstanties en de gemeentelijke beantwoording daarop beschreven. Tevens is aangegeven of het ontwerpbestemmingsplan aan de hand van de reacties aangepast dient te worden.

#### 2.1.1 Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan bij brief van 19 juli 2016.

##### Reactie:

De provincie stelt dat er in paragraaf 5.2.11 van de plantoelichting van het voorontwerpbestemmingsplan onterecht van uit wordt gegaan dat het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. In dit kader dient de Ladder voor duurzame verstedelijking op de juiste wijze te worden toegepast en verantwoord in de plantoelichting.

##### Antwoord:

Op grond van de Verordening ruimte bestaat het bestaand stedelijk gebied uit die locaties die zijn aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied' danwel als 'kernen in landelijk gebied'. Het plangebied maakt hier geen deel van uit. Daarmee dient de ladder voor duurzame verstedelijking voor het bestemmingsplan 'Prinsenstraat' anders te worden opgezet.

De onderbouwing van de eerste trede van de ladder ("Is er een regionale behoefte aan de geplande woningen?") blijft ongewijzigd. In de gemeentelijke beleidsstukken zijn de woningbouwplannen voor het plangebied opgenomen. Deze zijn tevens afgestemd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant.

De onderbouwing van de tweede trede van de ladder ("Kan de woningbehoefte dan binnen bestaand stedelijk gebied worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins?") wordt anders geformuleerd, uitgaande van het gegeven dat het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Naar oordeel van de gemeente is de behoefte aan de woningen die binnen het plangebied worden mogelijk gemaakt, niet op te vangen door herstructurering, transformatie of anderszins. Hierop wordt onderstaand nader ingegaan.

Binnen de gemeente Zundert spelen er veel inbreidingsinitiatieven, die variëren in status, omvang en opgave. Deze worden gerealiseerd op of in vrijgekomen of vrijkomende locaties of gebouwen. Dit betekent dat de potentiële locaties binnen het bestaand stedelijk gebied van Zundert veelal reeds zijn of worden herontwikkeld.

In de Woonvisie 1.0 staat dat bij het herontwikkelen van inbreidingslocaties het gewenste volkshuisvestelijke programma ondergeschikt is aan concrete invulling van de locatie. Het definitieve programma wordt in overleg met betreffende ontwikkelaar en lokale makelaardij op een zo laat mogelijk moment vastgelegd. Dit om vraag en aanbod zo optimaal en actueel mogelijk af te stemmen. Zoals op basis van recent ontwikkelde inbreidingslocaties blijkt - deze zijn allemaal voor 100% verkocht - is deze strategie in Zundert succesvol gebleken. Zundert blijkt een appartementendorp; wellicht speelt de vergrijzing hierin een grote rol. Op veel inbreidingslocaties is derhalve sprake van een invulling met appartementen. Daarnaast blijkt het op de meeste inbreidingslocaties financieel niet haalbaar om een grondgebonden programma te realiseren. Vandaar dat circa 95% van het grondgebonden programma op uitbreidingslocaties wordt gerealiseerd. Voor Zundert zijn er drie uitbreidingslocaties, te weten:

- Herontwikkeling van de voormalige gemeentewerf naar 18 grondgebonden woningen in CPO. Hiervan is 100% verkocht en nu in aanbouw;
- Herontwikkeling van voormalige kwekerijgronden in de kernrand; Weereys Park naar 56 grondgebonden woningen. Hiervoor geldt een onherroepelijk bestemmingsplan. Er hebben zich inmiddels al ruim 80 gegadigden gemeld;
- Herontwikkeling van het totale binnengebied tussen randweg en bestaand stedelijk gebied. Het plangebied, waarbinnen 83 nieuwbouwwoningen zijn voorzien, maakt hier onderdeel van uit. Voor het totale plan zijn 193 eenheden in de gemeentelijke woningbouwplannen gereserveerd.

Met betrekking tot de derde trede van de ladder ("Indien de locatie niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt, kan die woningbehoefte dan op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld?") kan worden gesteld dat de locatie op een goed ontsloten locatie ligt. De locatie is voor de verschillende modaliteiten goed te ontsluiten via de Prinsenstraat en de randweg van Zundert.

Vanuit bovenstaande onderbouwing acht de gemeente het legitiem de locatie Prinsenstraat - welke is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, maar binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling - te ontwikkelen met grondgebonden woningen. De mogelijkheden om dit programma binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren, ontbreken.

#### *Gevolg voor het bestemmingsplan*

De ingediende reactie leidt tot planaanpassingen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een nadere onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen.

## 2.1.2 Brandweer Midden- en West-Brabant

De brandweer Midden- en West-Brabant heeft gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan bij brieven d.d. 23 juni en 14 juli 2016. De reactie van 23 juni betreft een standaardadvies. De brief van 14 juli gaat in op onder meer de bereikbaarheid van het plangebied voor hulpdiensten en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen.

### **Standaardadvies (d.d. 23 juni 2016)**

#### Reactie

De brandweer adviseert met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan middels een standaardadvies. Dit gaat in op de verantwoording van het groepsrisico bij de mogelijke scenario's.

### Antwoord

Voor het plangebied is het bepalende scenario de ontploffing van een LPG-tankauto. Wanneer een dergelijk incident zich voordoet, kent het plangebied voldoende vluchtmogelijkheden. Zo biedt de hoofdroute die door het plangebied loopt mogelijkheden om te vluchten in het geval van een calamiteit. Naast de hoofdroute zal het plangebied ook ontsloten worden door een langzaamverkeerroute. Ook deze langzaamverkeerroute kan fungeren als vluchtroute in het geval van een calamiteit.

Met de voor deze locatie relevante punten is reeds rekening gehouden in het voorontwerpbestemmingsplan.

### **Brief brandweer (reactie d.d. 14 juli 2016)**

#### Reactie

De brandweer vraagt aandacht voor de bereikbaarheid van het plangebied op het gebied van bochtstralen en opstelplaatsen. Daarnaast dient het plangebied door middel van twee onafhankelijke aanrijroutes bereikbaar te zijn.

#### Antwoord

Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de bestekstekeningen vormen de eisen van de brandweer het uitgangspunt. Daarbij zal de eerder genoemde langzaamverkeerroute ook zodanig worden ingericht dat deze tevens als calamiteitenontsluiting voor hulpdiensten kan worden gebruikt.

Deze reactie valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.

#### Reactie

De brandweer geeft aan dat op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een bouwwerk een bluswatervoorziening aanwezig moet zijn. In de huidige situatie wordt hier niet aan voldaan.

#### Antwoord

Er is een voorstel opgesteld met de indicatieve locaties van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied, waarbij als uitgangspunt is genomen dat alle woningen zich binnen 40 meter van een dergelijk punt bevinden. Deze tekening vormt de basis voor de verdere planuitwerking.

#### *Gevolg voor het bestemmingsplan*

De ingediende reactie leidt niet tot planaanpassingen. De aangegeven punten van de brandweer vormen de basis bij de verdere (technische) planuitwerkingen.

## **2.1.3 Waterschap Brabantse Delta**

Het waterschap heeft gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan bij brief van 22 augustus 2016.

#### Reactie

Het waterschap geeft aan dat in het plan de belangrijkste uitgangspunten van het waterschap zijn opgenomen. Het waterschap verzoekt om tijdig geïnformeerd te worden over de benodigde watervergunning voor de ontwikkeling. Daarnaast wordt verzocht de grondwaterstanden in het plangebied en ter plaatse van de beoogde waterberging middels peilbuismetingen te (blijven) monitoren.

Het waterschap wijst verder op de gebods- en verbodsbepalingen op basis van de Keur.

Het waterschap geeft een positief wateradvies.

#### Antwoord

De vooroverlegreactie wordt ter kennisgeving aangenomen. De voorgestelde monitoring van het grondwater ter plaatse van de landschappelijke zone wordt voortgezet. Daarnaast zal het waterschap – net als dat nu al het geval is – intensief bij de planvorming betrokken blijven. In het bijzonder gaat het hierbij om de technische uitwerking en inrichting van de landschappelijke zone ten oosten van de randweg, waarin de benodigde waterberging voor het plan wordt gerealiseerd. Daarnaast zullen de benodigde vergunningen bij het waterschap worden aangevraagd.

#### *Gevolg voor het bestemmingsplan*

De ingediende reactie leidt niet tot planaanpassingen. De aangegeven punten van het waterschap vormen de basis bij de verdere (technische) planuitwerkingen.

## 2.2 **Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Prinsenstraat' is in het kader van de inspraak voor een periode van 6 weken (23 juni – 3 augustus 2016) ter inzage gelegd voor ingezetenen van de gemeente Zundert en belanghebbenden.

Er zijn twee inspraakreacties ingediend op het bestemmingsplan. De ingediende inspraakreacties zijn in deze paragraaf weergegeven en beantwoord.

### 2.2.1 **Inspreker 1**

**Inspreker 1** heeft een inspraakreactie ingediend bij brief van 1 augustus 2016. De ingediende reactie is hiermee ontvankelijk. Het betreft een gezamenlijke inspraakreactie, die is ingediend door verschillende omwonenden en/of direct betrokkenen.

#### Reactie:

Het plangebied voor het bestemmingsplan 'Prinsenstraat', wordt ontsloten door twee ontsluitingswegen die aansluiten op de Prinsenstraat. Het gaat om één ontsluiting ter hoogte van Prinsenstraat 79 en één ter hoogte van de woningen Prinsenstraat 61-63, nabij de Berkenring. Volgens de inspreker is het – gezien het beperkte aantal woningen – niet noodzakelijk om twee ontsluitingswegen op de Prinsenstraat te realiseren.

#### Antwoord:

De gemeente heeft naar aanleiding van de inspraakreactie onderzoek gedaan naar de noodzaak van de tweede ontsluiting ter hoogte van de locatie Prinsenstraat 61-63. Hieruit blijkt dat deze, bij nader inzien, verkeerskundig ongewenst is. Vanuit het aspect verkeersveiligheid en doorstroming van het verkeer is het uitgangspunt namelijk dat er zo min mogelijk aansluitingen op een gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur) zijn. Ook voor het aantal auto's bij een totale ontwikkeling (circa 193 eenheden) is deze ontsluiting niet nodig.

Door de geprojecteerde ontsluiting ter hoogte van de woningen Prinsenstraat 61-63 ontstaat er een zogenaamd 'bajonetkruispunt' (twee T-splitsingen relatief dicht bij elkaar). Dergelijke aansluitingen zijn verkeersonveilig, omdat er vaak twijfels ontstaan over de voorrangregeling op



de tegenovergestelde wegen (Berkenring en de nieuw aan te leggen weg). Om toch aan de eisen van de hulpdiensten te voldoen, wordt ervoor gekozen om een langzaam verkeerverbinding in het plangebied aan te leggen die bij calamiteiten beschikbaar is voor de hulpdiensten.

#### Reactie:

Inspreker vraagt aandacht voor de verkeersveiligheid ter plaatse van onder meer de nieuwe ontsluitingsweg, die aansluit op de Prinsenstraat alsmede voor de kruising Prinsenstraat-Berkenring en de Prinsenstraat in zijn algemeenheid. Het betreft punten van zorg op gebied van:

- de gereden snelheid en drukte in de Prinsenstraat;
- de gevaarlijke / onoverzichtelijke kruising Prinsenstraat-Berkenring, ook in combinatie met de geprojecteerde tweede ontsluitingsweg;
- het vrachtverkeer dat gebruik maakt van de Berkenring.

#### Antwoord:

Zoals in het antwoord onder voorgaand punt beschreven, wordt de tweede ontsluiting van het plangebied (ter hoogte van de woningen Prinsenstraat 61-63) uit de plannen verwijderd. Hierdoor is er geen sprake van een verkeerskundige verslechtering ter plaatse van het kruispunt Prinsenstraat-Berkenring. De huidige overlast die wordt ondervonden als gevolg van hardrijdende auto's in de Prinsenstraat, de benoemde gevaarlijke situatie ter plaatse van het kruispunt Prinsenstraat-Berkenring en het vrachtverkeer dat gebruik maakt van de Berkenring valt buiten de reikwijdte en invloed van dit bestemmingsplan.

Wel kan op verkeerskundig gebied worden aangegeven dat ter plaatse van de nieuwe ontsluitingsweg (ter hoogte van Prinsenstraat 79) een inritconstructie wordt aangelegd, waarmee de voorrangsregeling verduidelijkt wordt. Er ontstaat daarmee een zogenaamde '30 km-poort'. Bij de voorgenomen aanpassingen aan de Prinsenstraat wordt bekeken in hoeverre vergelijkbare inritconstructies kunnen worden aangelegd in onder meer de Berkenring en Veldstraat. Met deze ingrepen wordt de verkeersveiligheid ter plaatse verbeterd.

Om te bepalen in hoeverre de verkeersbewegingen die worden gegenereerd door de nieuwbouwplannen passen binnen de capaciteit van de Prinsenstraat zijn er tellingen verricht. Hieruit blijkt dat er op een gemiddelde werkdag sprake is van 5.928 verkeersbewegingen per dag. De Prinsenstraat is een gebiedsontsluitingsweg en heeft op basis van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan een capaciteit van maximaal 10.000 motorvoertuigen per etmaal. Met de toevoeging van 193 woningen met maximaal 8 motorvoertuigbewegingen per woning per dag is sprake van een toename van zo'n 1.550 motorvoertuigbewegingen. Deze extra verkeersbewegingen passen ruim binnen de capaciteit van de Prinsenstraat.

Het al eerder doorvoeren van tijdelijke maatregelen op het kruispunt Prinsenstraat-Berkenring om vrachtverkeer te weren, staat los van de procedure voor het bestemmingsplan 'Prinsenstraat'.

#### *Gevolg voor het bestemmingsplan*

Als gevolg van de inspraakreactie komt de tweede ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer (tegenover de Berkenring) te vervallen. Zowel het stedenbouwkundig plan als het bestemmingsplan worden hierop aangepast.

## 2.2.2 Inspreker 2

**Inspreker 2** heeft een inspraakreactie ingediend bij brief van 27 juli 2016. De ingediende reactie is hiermee ontvankelijk. Het betreft een gezamenlijke inspraakreactie, die is ingediend door verschillende omwonenden en/of direct betrokkenen.

### Reactie:

Inspreker stelt dat in de huidige situatie sprake is van ontoelaatbaar veel geluidoverlast als gevolg van gemotoriseerd verkeer. Inspreker verwacht met de ontsluiting van het plan op de Prinsenstraat een toename van de reeds aanwezige geluidoverlast.

### Antwoord:

De bestaande overlast die door insprekers wordt ondervonden, valt buiten de scope van het bestemmingsplan 'Prinsenstraat'. In het kader van het bestemmingsplan is berekend wat de akoestische invloed is van de verkeerstoename als gevolg van het nieuwbouwplan. Uitgaande van een huidige intensiteit op de Prinsenstraat van 5.928 motorvoertuigbewegingen per etmaal en een toename van 1.550 motorvoertuigbewegingen als gevolg van het totale plan (ca 193 woningen met elk 8 motorvoertuigbewegingen per dag) bedraagt de toename 1 dB. Deze toename is over het algemeen verwaarloosbaar (afhankelijk van de huidige geluidbelasting op de woningen). Als gevolg van de verkeerstoename in de Prinsenstraat (onder meer als gevolg van de ontwikkeling binnen het plangebied Prinsenstraat) is de intentie van de gemeente om deze weg te voorzien van geluidreducerend asfalt. Hiermee wordt de geluidbelasting op de bestaande en toekomstige woningen teruggedrongen.

### Reactie:

In het voorontwerpbestemmingsplan is de corsobouwplaats wegbestemd, terwijl er nog geen alternatieve locatie voor de bouwplaats is. In het bestemmingsplan wordt gesuggereerd dat de nieuwe locatie in de oksel van de Prinsenstraat-Randweg al een voldongen feit is.

### Antwoord:

De planologische mogelijkheid voor een corsobouwplaats binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Prinsenstraat' is inderdaad wegbestemd om ruimte te maken voor woningbouw. De gemeente draagt zorg voor een alternatieve locatie voor de corsobouwplaats. In dat kader is reeds een bestemmingsplanprocedure in gang gezet, waartegen de gebruikelijke bezwaar- en beroepsmogelijkheden zijn.

### *Gevolg voor het bestemmingsplan*

De ingediende reactie leidt niet tot planaanpassingen.

## 3 Wijzigingen bestemmingsplan

### 3.1 Wijzigingen naar aanleiding van vooroverleg en inspraak

De volgende wijzigingen worden in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd naar aanleiding van het vooroverleg en de inspraak:

#### **Toelichting**

- Naar aanleiding van de reactie van de provincie Noord-Brabant wordt de onderbouwing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking aangepast, waarbij het uitgangspunt is dat het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied ligt;
- Als gevolg van het verwijderen van de tweede ontsluitingsweg worden de diverse afbeeldingen rondom het nieuwbouwplan gewijzigd.

#### **Regels**

In de regels is geborgd dat de oorspronkelijke oostelijke ontsluiting op de Prinsenstraat uitsluitend voor langzaam verkeer en hulpdiensten kan worden gebruikt. Ditzelfde geldt voor de aansluiting van het plangebied op de Veldstraat.

#### **Verbeelding**

Op de verbeelding wordt als gevolg van het vervallen van de tweede ontsluitingsweg een aanduiding opgenomen, die stelt dat deze uitsluitend voor langzaam verkeer en hulpdiensten mag worden gebruikt. Ditzelfde geldt voor de aansluiting van het plangebied op de Veldstraat.

### 3.2 Ambtelijke wijzigingen

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de mogelijkheid opgenomen om een woning te realiseren in de noordoosthoek van het plangebied (in het verlengde van de aansluiting op de Veldstraat). Daarmee wordt een achterkantsituatie opgeheven wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. In het bestemmingsplan is deze toevoeging beschreven en gevisualiseerd.

De naam van het bestemmingsplan is gewijzigd naar 'Prinsenstraat fase 1'.

Er worden verder enkele kleine tekstuele wijzigingen doorgevoerd.

---

## Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

---

## Contactgegevens

Beneluxweg 125  
4904 SJ OOSTERHOUT  
Postbus 40  
4900 AA OOSTERHOUT

E. [martijn.stabel@anteagroup.com](mailto:martijn.stabel@anteagroup.com)

[www.anteagroup.nl](http://www.anteagroup.nl)

### Copyright © 2016

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.