

Nota van zienswijzen

Behorende bij het bestemmingsplan
"Weide Pracht fase 2"

1. Inleiding

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 35 woningen mogelijk in het gebied ten zuiden van de Pastoor van Vessemstraat in Klein Zundert. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen, waardoor het geldende bestemmingsplan ter plaatse wordt herzien.

Het ontwerpbestemmingsplan "Weide Pracht fase 2" heeft van 10 februari 2022 tot en met 23 maart 2022 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in het digitaal gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl), in de Zundertse Bode en op de websites www.zundert.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Er is in totaal 1 zienswijze ingediend.

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

2. Zienswijzen

Indiener 1

Indiener 1 heeft een collectieve zienswijze namens 8 bewoners van de Steenovenakker en Burg. Kievitslaan in Klein Zundert ingediend bij brief van 2 maart 2022. De zienswijze is hiermee ontvankelijk.

Reactie 1.1

Indiener geeft aan dat in de Zundertse Bode van 9 februari 2022 kennisgeving is gedaan van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Weidepracht fase 2" en van de raadpleegbaarheid van het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken op www.ruimtelijkeplannen.nl. Indiener geeft aan dat de stukken niet onder de zoek-items "adres" en "nummer" te raadplegen zijn. Volgens indiener is daarmee sprake van een vormfout.

Beantwoording 1.1

In de kennisgeving in de Zundertse Bode staat zoals indiener aangeeft inderdaad "Weidepracht fase 2" in plaats van "Weide Pracht fase 2". Dit betreft een redactionele fout, omdat de aangeleverde publicatietekst wel de naam Weide Pracht fase 2 bevat. Ook in de kennisgeving op www.officielebekendmakingen.nl is de naam Weide Pracht fase 2 correct opgenomen. Ditzelfde geldt voor de kennisgevingen van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan (ook daar was de naam Weide Pracht fase vermeld). Overigens is het wettelijk niet verplicht om bestemmingsplannen in een lokaal huis-aan-huisblad bekend te maken, maar wordt dit bij wijze van service wel gedaan. Er is dan ook geen sprake van een vormfout.

Behalve via de naam van het bestemmingsplan zijn de stukken op www.ruimtelijkeplannen.nl overigens ook op andere manieren te raadplegen. Bijvoorbeeld door op een adres (eventueel in de buurt van het plangebied) te zoeken. Via de kaart is het vervolgens mogelijk om voor de betreffende locatie de relevante ruimtelijke plannen te raadplegen.

Met indiener is vanuit de gemeente contact geweest over het raadplegen van het ontwerpbestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl. Indiener heeft daarna het plan kunnen raadplegen.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 1.2

Indiener geeft aan dat zij destijds hebben gekozen voor deze locatie voor de bouw van hun woningen vanwege de ligging aan de rand van het dorp, direct grenzend aan het buitengebied. Destijds werden zij er op gewezen dat dit de absolute grens van de bebouwde kom zou zijn en om deze reden werden aan de bouwontwerpen een aantal (zwaarwegende) voorwaarden gesteld om zo een zachte overgang naar het buitengebied te creëren:

- *enkel vrijstaande woningen werden toegestaan, met grote ruimten tussen de bouwblokken;*
- *de kaprichting diende parallel te lopen aan de buitengebiedgrens;*
- *een nokhoogte en goothoogte werd voorgeschreven.*

Indiener is van mening dat vooral de zachte overgang van bebouwde omgeving naar het landelijk gebied nog steeds een actuele voorwaarde is voor een duurzame ruimtelijke kwaliteit. De huidige

dicht-verkavelde planinrichting met rijwoningen, waaronder een aantal in de sociale huursector, doet naar opvatting van indiener afbreuk aan de, door de gemeente in 1986 vereiste, zachte afronding van de dorpskern. Indiener wijst ook op het Beeldkwaliteitsplan (bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan), waarin kaprichtingen zowel parallel als haaks op de rooilijn worden mogelijk gemaakt en ook woningen met twee bouwlagen en een kap worden toegestaan.

Beantwoording 1.2

In het verleden zijn inderdaad afspraken gemaakt over o.a. de vormgeving van de woningen aan de Steenovenakker zoals indiener aangeeft. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Klein Zundert in 1984 lag er geen verstedelijkingsopgave voor Klein Zundert en werd (verdere) uitbreiding van de kern niet noodzakelijk geacht in verband met een verwachte bevolkingskrimp. Op basis van die inzichten zijn destijds voorwaarden gesteld aan de vormgeving van de woningen aan de (buitenranden van de) Steenovenakker en Burgemeester Kievitslaan, omdat dit de grens van de bebouwde kom ging vormen. Ook in de huidige situatie is die grens vooralsnog ongewijzigd.

Uitspraken die over een woonkern worden gedaan, inschattingen die worden gemaakt op basis van bijvoorbeeld bevolkingsprognoses, of uitgangspunten die worden gehanteerd zijn echter gebonden aan een termijn of periode en zijn onderhevig aan verandering. Dat kan te maken hebben met wijzigingen van beleid en inzichten en/of met veranderende behoeften vanuit de samenleving. Wel dient iedere uitbreiding van de dorpskern op zichzelf een goede afronding van de dorpskern te vormen.

In het kader van de Structuurvisie Klein Zundert 2025 is een workshop met stakeholders georganiseerd. In deze workshop heeft een nadere uitwerking van de uitbreidingslocatie Pastoor van Vessemstraat Zuid plaatsgevonden. Zoals kan worden opgemaakt uit de structuurvisie is toen opgehaald dat het zicht op de achterkanten van de woningen aan de Burgemeester Kievitslaan en Steenovenakker vanuit het buitengebied rommelig oogt en dat met het oriënteren van de voorkanten van de woningen naar het buitengebied een betere dorpsafronding zou kunnen worden gecreëerd.

Op basis van de analyse in de Structuurvisie Klein Zundert 2025 zouden, met een woningdichtheid 20 à 25 woningen per hectare, maximaal 42 woningen kunnen worden gerealiseerd. In het voorliggende bestemmingsplan is, mede naar aanleiding van de uitkomsten uit de omgevingsdialoog, gekozen om maximaal 35 woningen mogelijk te maken. De vrijstaande woningen en een deel van de half vrijstaande woningen zijn daarbij met de voorkanten naar het buitengebied georiënteerd ten behoeve van een betere afronding van de dorpskern. De rijwoningen, waarvan een deel in het sociale (huur-)segment, voorzien in een actuele woningbehoefte. Deze woningen zijn gesitueerd rondom twee 'groene lobben' die zorgen voor een groene dooradering van het plan vanuit het buitengebied. Naar onze opvatting wordt op deze wijze een goede dorpsafronding gerealiseerd, hoewel er andere uitgangspunten zijn gehanteerd dan bij de vorige uitbreiding in 1984-1986 waaraan indiener refereert. De welstandscommissie heeft daarbij de taak om de beeldkwaliteit, waaronder de gekozen kapvormen en bouwhoogten in het plan, te beoordelen.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.3

Volgens indiener is het onterecht dat in de argumentatie van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling, zoals opgenomen in de Nota van inspraak en vooroverleg, wordt verwezen naar de Structuurvisie Klein Zundert 2025. De Structuurvisie Klein Zundert 2025 is volgens indiener tot stand gekomen zonder enige vorm van omgevingsdialoog of participatie met de Klein Zundertse inwoners om te

zoeken naar de meest geschikte uit- en inbreidingslocaties. Daarbij is het inbrengen van een zienswijze nooit mogelijk geweest, waardoor indiener van mening is dat hun een democratisch recht is onthouden.

Beantwoording 1.3

In het kader van de Structuurvisie Klein Zundert 2025 heeft participatie op verschillende wijzen plaatsgevonden. Allereerst is er in april 2011 een enquête uitgezet onder de inwoners van Klein Zundert. Hierop is een goede respons (47%) gekomen, waardoor de resultaten ook als representatief voor de Klein Zundertse gemeenschap gezien kunnen worden. Naast de enquête is op 7 juli 2011 ook een workshop georganiseerd waarin meegepraat en -gedacht kon worden over de structuurvisie voor Klein Zundert. De resultaten van deze workshop (en van de enquête) zijn verwerkt in de Structuurvisie Klein Zundert 2025 en zijn ook als bijlagen bij de structuurvisie gevoegd. Tenslotte is er ook nog een informatieavond georganiseerd, waarbij inwoners zijn geïnformeerd en ook de ruimte is geboden om vragen te stellen en opmerkingen te maken over de structuurvisie. Ook deze opmerkingen zijn meegenomen in de definitieve structuurvisie.

Een structuurvisie is vormvrij en daarmee ook de wijze van inspraak. Vanwege de verschillende participatiemogelijkheden die gedurende het proces zijn geboden, is er voor gekozen om de ontwerp-structuurvisie Klein Zundert 2025 niet ter visie te leggen voor inwoners en belanghebbenden. Naar onze opvatting zijn de inwoners van Klein Zundert op basis van de gekozen participatievormen op een goede wijze betrokken bij de totstandkoming van de structuurvisie.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Reactie 1.4

In de Woonvisie wordt de intentie uitgesproken om in elke dorpskern van de gemeente Zundert woningaanbod te creëren voor alle doelgroepen. Indiener stelt dat juist bewoners in de sociale (huur-)sector behoefte hebben aan voorzieningen in de directe nabijheid. Vanwege het ontbreken van verschillende voorzieningen in Klein Zundert, zou volgens indiener niet gestreefd moeten worden naar het creëren van woonruimte voor deze doelgroep in Klein Zundert.

Beantwoording 1.4

Zoals in de Woonvisie Zundert 2021-2025 verwoord, streven we in alle kernen naar een passend woningaanbod voor iedere doelgroep: "Jongeren en senioren, huur of koop, voor alle inwoners moet een passende woning mogelijk zijn. In iedere kern moet woningbouw mogelijk zijn. De leefbaarheid in de kleine kernen heeft daarbij onze bijzondere aandacht".

Met het plan voor Weide Pracht fase 2 wordt een bijdrage geleverd aan de realisatie van woningen voor verschillende doelgroepen en draagt daarmee positief bij aan de leefbaarheid van Klein Zundert. Het argument dat de planlocatie, en Klein Zundert algemeen, zich niet leent voor sociale woningbouw in verband met de beperkte aanwezigheid van voorzieningen in Klein Zundert onderkennen wij niet.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.5

Indiener stelt dat met de komst van "Weide Pracht fase 2" wordt gebroken met de uitgangspunten vastgelegd in het in 1984 vastgestelde bestemmingsplan Klein Zundert en de door de gemeente aan indiener opgelegde voorwaarden voor het bouwen aan de rand van de dorpskern van Klein Zundert.

Daarbij geeft indiener aan dat andere dorpsranden in de Structuurvisie Klein Zundert 2025 worden ingevuld met ruime vrijstaande bebouwing op basis van ruimte voor ruimte, in tegenstelling tot de planlocatie voor Weide Pracht fase 2 waarin rijwoningen in de sociale huursector en aaneengesloten bebouwing wordt voorzien. Het krijgen van andere inzichten en behoeften wil naar opvatting van indiener niet zeggen dat kan worden gebroken met eerder opgelegde voorwaarden en gemaakte afspraken met indiener. Indiener vreest dat hun privacy en woongenot, als ook de waarde van hun huizen sterk zullen afnemen.

Beantwoording 1.5

Het plan voor Weide Pracht fase 2 is stedenbouwkundig zo opgezet met het oog op de realisatie van een gevarieerd woonprogramma, waarmee wordt aangesloten op de kaders van de Woonvisie Zundert 2021-2025 en wordt ingespeeld op de actuele woningbehoeften. Er is sprake van een actuele vraag naar kleinere, betaalbare woningen en naar levensloopbestendige woningen waarvoor binnen de kern Klein Zundert onvoldoende alternatieve locaties beschikbaar zijn. Daarom is gekozen voor een gevarieerd woonprogramma op deze locatie. Het programma bestaat uit 6 rijwoningen, 12 twee-onder-een-kapwoningen, 11 levensloopbestendige woningen en 6 vrijstaande woningen.

Vanuit een bredere context (ook gelet op de huidige woningvoorraad in Klein Zundert) is het niet passend om enkel ruime vrijstaande woningen (al dan niet op basis van ruimte voor ruimte) te realiseren op uitbreidingslocaties. In de Structuurvisie Klein Zundert 2025 is bewust gekeken naar rafelige dorpsranden op een goede wijze afgerond kunnen worden door middel van ruimte voor ruimte en welke locaties zich lenen voor reguliere woningbouw. De woningbouwopgave, en daaruit volgend het programma voor de betreffende uitbreidingslocatie, is steeds gebaseerd op de bevolkings- en woningbehoefteprognoses en afgestemd op de gemeentelijke woonvisie. Zoals ook in de beantwoording van reactie 1.1 verwoord, is naar aanleiding van de omgevingsdialoog voor voorliggend bestemmingsplan gekozen voor een lagere woningdichtheid: de realisatie van maximaal 35 woningen. Ook is de oriëntatie van de woningen die grenzen aan het buitengebied in de stedenbouwkundige opzet nadrukkelijk meegenomen. Deze woningen zijn met de voorkanten gericht naar het buitengebied, zodat er een betere afronding van de dorpskern ontstaat.

Naar onze opvatting zal het woon- en leefklimaat van indiener door de ontwikkeling van Weide Pracht fase 2 niet zodanig worden aangetast dat daaraan een doorslaggevend belang moet worden toegekend. Eventuele hinder als gevolg van de ontwikkeling van Weide Pracht fase 2 is niet van dien aard dat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot een eventuele waardevermindering van de woning staat het 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.

Reactie 1.6

Indiener geeft aan dat de planlocatie in de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 is opgenomen als "Accentgebied agrarische ontwikkeling" en niet als "Zoekgebied verstedelijking". In de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de planlocatie wel opgenomen als "Verstedelijking afweegbaar". Indiener vraagt zich af, omdat de Omgevingswet nog niet is ingevoerd, of de Interim Omgevingsverordening rechtens wel houdbaar en bindend is. Gelet op het beleidsneutrale karakter van de Interim Omgevingsverordening, vraagt indiener zich af waarom nu toch de aanduiding "verstedelijking afweegbaar" is opgenomen.

Beantwoording 1.6

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) is vooruitlopend op de Omgevingsverordening Noord-Brabant door Provinciale Staten vastgesteld op 25 oktober 2019 en in werking getreden per 5 november 2019. Hierbij is de wettelijke voorbereidingsprocedure voor vaststelling van een verordening doorlopen. De Interim Omgevingsverordening is dan ook juridisch houdbaar en bindend.

Ten aanzien van het werkingsgebied “verstedelijking afweegbaar” op de planlocatie: na de vaststelling van de Structuurvisie Klein Zundert 2025 is de gemeente Zundert in overleg getreden met de provincie over de aanpassing van de Verordening ruimte ten behoeve van de uitwisseling van zoekgebieden voor verstedelijking tussen de kernen Zundert en Klein Zundert. Deze aanpassing is later doorgevoerd in de Verordening ruimte 2014 en daarom nu ook opgenomen in de Interim Omgevingsverordening.

Reactie 1.7

Indiener stelt dat de ontwikkeling van Weide Pracht fase 2 niet in overeenstemming is met het beleid van de landelijke en provinciale overheid, omdat er onvoldoende toepassing is gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Volgens indiener zijn de mogelijkheden om de ruimtelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied te realiseren onvoldoende onderzocht en is niet onderbouwd waarom het woningbouwprogramma niet op actuele inbreidingslocaties in bestaand stedelijk gebied (Maalderij, Smederij en Bakkerij) gerealiseerd kan worden. Daarbij verwijst indiener ook naar uitbreidingslocaties in en rondom Klein Zundert (hoek Luitertweg – Heischoorstraat en Tuinderij fase 3 en 4).

Beantwoording 1.7

Het onderbouwen van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (meer dan 11 woningen) op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een verplicht onderdeel in de beleidsanalyse van het bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan is de zogenoemde “laddertoets” in paragraaf 4.3.3 opgenomen. In deze paragraaf is ook beschreven dat het plan, conform het provinciaal beleid, regionaal is afgestemd binnen het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). In bijlage 14 van de toelichting van het bestemmingsplan is de brief inzake de regionale afstemming ook bijgevoegd. Ten behoeve van de regionale afstemming is onder andere de woningbehoefte onderzocht en is ook onderbouwd waarom het plan niet in het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Gelet op de beperkte beschikbaarheid van inbreidingslocaties in Klein Zundert (voor de locatie Maalderij is bijvoorbeeld al een bestemmingsplan vastgesteld) en de beperkte capaciteit van deze locaties, is het aansnijden van nieuwe ruimte buiten het bestaand stedelijk gebied noodzakelijk om te kunnen voorzien in het (gevarieerde) woningbouwprogramma.

Voor de locatie Heischoorstraat-Luitertweg en fase 3 en 4 van de Tuinderij zijn ook reeds plannen in ontwikkeling. Een verdere woningverdichting op deze locaties is niet wenselijk.

Gelet op bovenstaande is naar onze opvatting voldoende toepassing gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.8

Indiener verzoekt de gemeenteraad om het college van burgemeester en wethouders opdracht te geven om in een open dialoog met de Zundertse burgers en passend binnen de ladder voor duurzame verstedelijking te zoeken naar geschikte bouwlocaties voor verschillende doelgroepen.

Beantwoording 1.8

Zoals ook in de beantwoording van reacties 1.2 tot en met 1.5 aangegeven, is er in het kader van de Structuurvisie Klein Zundert 2025 onderzocht welke locaties in Klein Zundert geschikt zijn voor woningbouw, met een analyse per locatie (onder andere stedenbouwkundige randvoorwaarden als woningdichtheid, oriëntatie en inpassing). In dit proces hebben de Klein Zunderse inwoners op verschillende momenten en manieren geparticipeerd.

In de Woonvisie 2021-2025 is de ambitie uitgesproken om in iedere kern voor iedere doelgroep woningen te realiseren. Het plan voor Weide Pracht fase 2 draagt bij aan de verwezenlijking hiervan. De Woonvisie vormt het kader voor de programmering binnen het plan voor Weide Pracht fase 2.

Het plan voor Weide Pracht fase 2 is binnen het Regionaal Ruimtelijk Overleg ambtelijk en bestuurlijk afgestemd, waarbij ook nadrukkelijk aandacht is besteed aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De ontwikkeling van Weide Pracht fase 2 is in overeenstemming met het vigerende beleid, waardoor de noodzaak om opnieuw te zoeken naar geschikte bouwlocaties (voor verschillende doelgroepen) door ons niet wordt ingezien.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 1.9

Indiener geeft aan dat de tuinen op dit moment grenzen aan een niet openbaar agrarisch perceel en dat de groene erfafscheidingen zorgen voor een zachte overgang naar het buitengebied waarbij de ecologische waarden geborgd zijn. Indiener stelt dat in de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesproken over een rommelig beeld en kan zich hier niet in vinden. De bewoners verzorgen hun tuinen en erfafscheidingen goed en houden rekening met de natuurwaarden. Indiener voelt zich hierdoor onheus bejegend.

Beantwoording 1.9

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gerefereerd aan de analyse uit de Structuurvisie Klein Zundert 2025, waarbij uit de Workshop met inwoners en andere stakeholders is opgehaald dat het wenselijk is om bij dorpsuitbreidingen de woningen met de voorkanten naar het buitengebied te situeren. Op deze wijze kan worden voorkomen dat er, onder andere door het oprichten van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied van de woningen en/of door de keuze voor verschillende erfafscheidingen, een rommelig beeld ontstaat.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Reactie 1.10

Met de realisatie van Weide Pracht fase 2 wordt indiener geconfronteerd met zicht op kopgevels van rijwoningen en openbaar gebied met hoofdzakelijk een verkeersbestemming. Gevreesd wordt voor overlast (auto's, fietsverkeer, bewoners en passanten direct achter de achtertuinten en mogelijk vandalisme). Indiener vreest dat de realisatie van Weide Pracht fase 2 een grote aanslag is op hun privacy, waardevermindering van de woning tot gevolg heeft en om een investering van inspreker vraagt voor het omheinen van het perceel. Indiener zal de gemeente daarom verantwoordelijk stellen voor de schade.

Beantwoording 1.10

Het is onmiskenbaar dat er een bepaalde verandering optreedt in de directe woonomgeving van indiener, maar naar onze opvatting zal het woon- en leefklimaat van indiener door de ontwikkeling van Weide Pracht fase 2 niet zodanig worden aangetast dat daaraan een doorslaggevend belang moet worden toegekend. Eventuele hinder als gevolg van de ontwikkeling van Weide Pracht fase 2 is niet van dien aard dat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot het veranderende uitzicht en het verlies van privacy geldt op basis van vaste jurisprudentie dat er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat. Binnen een woonkern moet er rekening mee worden gehouden dat bouwontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Het staat indiener vrij om een planschadeverzoek in te dienen. Ten overvloede merken wij hierbij op dat een (toekomstig) verzoek van inspreker voor een tegemoetkoming in planschade geenszins 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, mede gelet op de voorzienbaarheid, zodanig zal zijn dat een doorslaggevend gewicht moet worden toegekend aan de belangen van indiener.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.11

Indiener geeft aan dat ten aanzien van de verkeersontsluiting in het participatietraject door verschillende omwonenden opmerkingen zijn gemaakt over het ontbreken van een tweede verkeersontsluiting voor calamiteiten. De te realiseren calamiteitenroute naar de Burg. Kievitslaan is volgens indiener niet berekend op hulpverleningsvoertuigen. Indiener blijft dan ook van mening dat bij het planontwerp de veiligheid onvoldoende is geborgd en de in de nota van inspraak en vooroverleg genoemde kansverkleinende en effectbeperkende maatregelen geen garantie geven daarin verbetering te brengen.

Beantwoording 1.11

In de 'Nota van inspraak en vooroverleg' is in afstemming met de Brandweer Midden- en West-Brabant gemotiveerd op welke wijze (en met welke maatregelen) kan worden afgeweken van de 'Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening' zonder dat de veiligheid hiermee in het geding komt. Wij vertrouwen hierbij op de deskundigheid van de Brandweer Midden- en West-Brabant

"Onderstaande motivering richt zich op de vraag of de beoogde nieuwe woningen binnen het plangebied voldoende bereikbaar zijn wanneer zich een calamiteit voordoet bij deze woningen, terwijl er gelijktijdig ook een calamiteit plaatsvindt op de aanrijroute. Als er op de splitsing van pastoor van Vessemstraat met de nieuwe woonwijk iets gebeurt, dan kan het zijn dat de woonwijk niet bereikbaar is voor hulpdiensten. Op dit moment is de Pastoor van Vessemstraat geen verkeersader waar vervoer van gevaarlijke stoffen of iets dergelijks overheen gaan. De Brandweer Midden- en West-Brabant acht daarom de kans zeer klein dat deze splitsing ooit wordt afgesloten. De kans dat het kruisvlak

volledig wordt versperrd is dus zeer gering. Daarbij ook gelet op de verkeersintensiteit van de Pastoor van Vessemstraat welke beperkt is.

Het plan voorziet in een kleinschalige woonwijk met een beperkt aantal woningen waar geen verdere vertakkingen zijn voorzien. Het plan heeft naast de hoofdontsluitingsweg tevens een langzaam verkeersroute waardoor bewoners in geval van een eventuele calamiteit kunnen vluchten. Tevens kunnen hulpdiensten het plangebied ook via deze langzaam verkeersroute benaderen. In afstemming met de Brandweer Midden- en West-Brabant is vastgesteld dat hulpdiensten via de Burgmeester Kievitslaan (tot aan de route voor langzaam verkeer) dicht genoeg bij het plangebied kunnen komen om vanuit daar hulp te verlenen.

De geplande hoofdontsluitingsweg vanaf de Pastoor van Vessemstraat heeft een minimale breedte van 5,50 meter (dit is exclusief aangrenzende groenstroken, parkeerstroken en inritten) en een beperkte lengte van circa 125 meter tot het eerste woonhof, vanwaar het plangebied meerdere ontsluitingsrichtingen heeft.

Daarnaast is aan de zijde van de kern Klein Zundert voorzien in een doorgang welke twee woonhoven met elkaar verbindt, deze woonhoven zijn hierdoor steeds langs verschillende zijden benaderbaar in geval van een eventuele calamiteit. Ook de landbouwweg op het naastgelegen (westelijk gelegen) agrarisch perceel biedt mogelijkheden voor hulpdiensten om het plangebied tot op korte afstand te benaderen. Het plangebied is op deze manier door hulpdiensten altijd langs meerdere kanten te benaderen.

Verder worden de nieuwe woningen binnen het plangebied gebouwd onder de strikte normen van het geldende Bouwbesluit, waardoor brandweer bij een calamiteit eerder zal worden gealarmeerd. Rookmelders zorgen ervoor dat bewoners hun woning tijdig kunnen verlaten en de brandweer sneller alarmeren. In afstemming met de Brandweer Midden- en West-Brabant en Waterschap Brabantse Delta is besloten voor het aanleggen van een extra brandkraan in het plangebied om op deze manier de bluswatervoorzieningen in het plangebied extra te optimaliseren.

In afstemming met de brandweer is onderzocht op welke wijze met kans-verkleinende en effectbeperkende maatregelen het risico op versperring van de hoofdontsluiting kan worden verkleind. De kans op versperring wordt verkleind door:

- de breedte van de weg: deze is 5,50 meter in plaats van de voorgeschreven 5 meter;*
- het team van Beheer en Ontwikkeling Openbare Ruimte (BOOR) bewust te maken van dit risico in voorliggend plan;*
- aandacht en optreden van handhaving;*
- bewustwording bij buurtbewoners”.*

Zoals ook in bovenstaande motivering aangegeven, dient de verbinding naar de Burg. Kievitslaan niet als calamiteitsroute voor hulpverleningsvoertuigen, maar wel als vluchtroute voor voetgangers en als toegang voor hulpverleners (zonder voertuig).

Naar onze opvatting is op basis van het advies van de Brandweer Midden- en West-Brabant de veiligheid met betrekking tot eventuele toekomstige calamiteiten in het plangebied zo goed mogelijk en voldoende gewaarborgd en is voldoende gemotiveerd waarom wordt afgeweken van de standaard (de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening).

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Indiener is van mening dat de ecologische quickscan onmogelijk een representatief beeld kan geven van de ecologische waarde van het plangebied en aangelegen kavels. Bewoners zien dagelijks een diversiteit aan tuinvogels en regelmatig spechten, ijsvogels, uiltjes en zwaluwen die foerageren in het plangebied en broeden onder de overstekken van hun woningen. Indiener geeft ook aan elke zomer en in het najaar twee soorten vleermuizen aan te treffen in het plangebied en in de tuinen en ook al meermaals vleermuizen in de woning te hebben aangetroffen. Daarnaast noemt indiener ook egels, eekhoorns, diverse soorten muizen waaronder de spitsmuis en veldmuis, salamanders, kikkers en padden als waargenomen soorten in het plangebied. Indiener acht daarom een ecologische inventarisatie, bestaande uit meerdere veldonderzoeken, noodzakelijk om te kunnen oordelen en/of definitieve conclusies te trekken en te voorkomen dat de Wet Natuurbescherming wordt overtreden.

Beantwoording 1.12

Het uitgevoerde onderzoek betreft geen natuuronderzoek maar een toetsing aan de Wet natuurbescherming en de regelgeving ter gebiedsbescherming zoals die in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgelegd. Naast een veldbezoek heeft er ook een bureauonderzoek plaatsgevonden naar actuele en historische verspreidingsgegevens en naar de landschappelijke- en ecologische omgeving. Tijdens het veldbezoek wordt, naast sporenonderzoek, vooral op basis van de aanwezige habitattypen, waterhuishouding, landschappelijke omgeving en vegetatietypen een inschatting gemaakt welke soorten verwacht kunnen worden of kunnen worden uitgesloten.

De diverse genoemde tuinvogels zijn, met uitzondering van de 'uiltjes', allen soorten uit de RVO categorie 5 en 'overige vogels'. Voor de categorie 5 (ijsvogel, huiszwaluw, spechten) ontbreken geschikte nestelmogelijkheden in het plangebied en deze soorten genieten in de provincie Noord-Brabant geen strikte bescherming van hun nestel- en verblijfplekken. Voor deze categorie, en de genoemde vogels uit de categorie 'overig', geldt daarom uitsluitend bescherming van hun nesten alleen indien er daadwerkelijk sprake is van een broedgeval. De nestelplaatsen zijn buiten het broedseizoen niet beschermd. Ook geldt voor deze categorieën geen bescherming van leefgebied en is geen verbod tot verstoring van toepassing.

Op basis van bureauonderzoek en habitatvereisten kan de steenuil aan de randen van de bebouwde kommen van Zundert en Klein Zundert verwacht worden. Tijdens het veldbezoek werden geen geschikte verblijfsmogelijkheden in bebouwing geconstateerd, nog sporen die wijzen op aanwezigheid van uitkijkposten en rustplekken van uilen. Niet geheel uit te sluiten is dat het plangebied deel is van het leefgebied van de steenuil. Met het oog op de mogelijke steenuil is in de ecologische quickscan (bladzijde 37) een aanbeveling gedaan om het groenplan voor het plangebied waar mogelijk af te stemmen op het (steen-)uilen en huismussenleefgebied. In het ontwerp van de openbare ruimte in het plan Weide Pracht fase 2 wordt hieraan invulling gegeven door de aanleg van de waterbergingen, de integratie van kortgrazige stroken groen en het zorgen voor rustplekken en uitkijkposten in de aan te planten bomen.

Egels genieten een vrijstelling en zijn wettelijk alleen middels de zorgplicht beschermd. Uitgezonderd de waterspitsmuis, veldspitsmuis en Noordse woelmuis geldt dit ook voor alle spits- en woelmuizen. Genoemde beschermde soorten kunnen op basis van hun habitatvereisten en verspreidingsgegevens geheel uitgesloten worden. Van de eekhoorn zijn alleen de nesten jaarrond beschermd op grond van de Wet natuurbescherming (paragraaf 3.3). Dit betekent dat de bescherming niet voor het leefgebied geldt. De aanwezigheid van nesten is op basis van het veldonderzoek uitgesloten.

De door indiener waargenomen amfibieën betreffen hoogstwaarschijnlijk soorten als kleine watersalamander, bruine kikker en bastaardkikker, waarvoor een vrijstelling en uitsluitend de zorgplicht geldt. De alpenwater die beschermd is op grond van de Wet natuurbescherming (§3.3) kan niet geheel uitgesloten worden als overwinteraar. Echter, de kans is zeer klein (vrijwel uit te

sluiten) zoals in de ecologische quickscan wordt beargumenteerd. Binnen en rond het plangebied ontbreekt geschikt voortplantingswater voor deze soort. De rugstreeppad die strikt beschermd is, is op basis van het bekend verspreidingspatroon vrijwel uit te sluiten.

De door indiener waargenomen vleermuizen betreffen hoogst waarschijnlijk de gewone dwergvleermuis en rosse vleermuis. Binnen het plangebied ontbreken geschikte verblijfsmogelijkheden voor vleermuizen. Verblijfplekken buiten het plangebied, zover aanwezig, worden geacht op voldoende afstand van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling te zijn gelegen om redelijkerwijs geen negatieve effecten te verwachten. Op basis van de huidige inrichting van het plangebied kan het terrein zeker als geschikt, maar niet als essentieel foerageergebied beoordeeld worden. Een meer optimaal foerageergebied ligt richting de Assortimentstuin.

Op basis van de ecologische quickscan wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van het plangebied niet van dien aard is dat nader onderzoek nodig is. Het uitgevoerde onderzoek brengt voldoende in beeld welke soorten aanwezig (kunnen) zijn en welke soorten uitgesloten kunnen worden. Het onderzoek toont ook aan dat overtreding van de Wet natuurbescherming niet aan de orde is. Ten aanzien van de soorten waarvan de aanwezigheid niet uitgesloten kan worden, zijn aanbevelingen gedaan voor maatregelen ter stimulering van de leefgebieden. In het ontwerp van de openbare ruimte worden de aanbevelingen uit het rapport meegenomen.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 1.13

Indiener geeft aan dat de resultaten van het archeologisch proefsleuvenonderzoek in de bijlagen bij het bestemmingsplan op www.bestemmingsplannen.nl (bedoeld wordt: www.ruimtelijkeplannen.nl) ontbreken. Volgens indiener is daarmee sprake van een vormfout in de procedure.

Indiener heeft daarnaast geconstateerd dat enkele locaties van de gegraven proefsleuven in het veld niet overeenkomen met het puttenplan zoals opgenomen in het Programma van Eisen (PvE) voor het proefsleuvenonderzoek. Daarbij vraagt indiener zich af waarom in de achtertuin van het perceel Burg. Kievitslaan 45, dat onderdeel gaat uitmaken van de planontwikkeling, geen proefsleuf is gepland en uitgevoerd.

Beantwoording 1.13

De rapportage met resultaten van het archeologisch proefsleuvenonderzoek is inderdaad niet opgenomen in de bijlagen bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Weide Pracht fase 2. Dit omdat het rapport ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog niet gereed was. Overigens is dit in het kader van de bestemmingsplanprocedure ook geen vereiste. De dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" is in het ontwerpbestemmingsplan namelijk niet verwijderd en mogelijke archeologische waarden zijn daarmee beschermd. Er is dan ook geen sprake van een vormfout in de procedure.

In het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (bijlage 7 van de toelichting van het bestemmingsplan) is geadviseerd om het plangebied middels een archeologisch proefsleuvenonderzoek te karteren (en bij aantreffen archeologische sporen: waarderen) en op die manier te bepalen of de verwachting voor landbouwgemeenschappen dient te worden bijgesteld. Uit het proefsleuvenonderzoek moet blijken of er behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn en of deze in of ex situ behouden kunnen worden. Bovengenoemd advies is door ons, op basis van de beoordeling door de regio-archeologen, overgenomen.

Met het oog op de bouwwerkzaamheden voor het plan Weide Pracht fase 2 is, conform de regels van het ontwerpbestemmingsplan binnen de bestemming "Waarde – Archeologie 4", een Programma van Eisen voor een proefsleuvenonderzoek opgesteld (bijlage 19 van de toelichting van het bestemmingsplan), dat vervolgens op de voorgeschreven wijze door regio-archeologen is beoordeeld. Het doel van het proefsleuvenonderzoek is ook om vast te stellen of het plangebied vrijgegeven kan worden van archeologische waarden (en daarmee of de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4 verwijderd kan worden).

Conform de Erfgoedwet en de vastgelegde afspraken in het Programma van Eisen mag in het veld altijd beredeneerd afgeweken worden van het puttenplan zoals opgenomen in het Programma van Eisen. In het definitieve rapport wordt ook onderbouwd waarom van het oorspronkelijke puttenplan is afgeweken.

Op de locatie Burg. Kievitslaan 45 is geen proefsleuf gegraven. Dit om zo min mogelijk overlast te veroorzaken voor de betreffende bewoner, die deze gronden nu nog gebruikt als tuin. Omdat hierover door de regio-archeologen geen opmerkingen zijn gemaakt, hebben wij hiermee ingestemd. Het puttenplan zoals voorgesteld en uitgevoerd voldoet immers aan de vereisten.

In het vast te stellen bestemmingsplan is de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" ambtshalve verwijderd. Dit naar aanleiding van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek (geen archeologische sporen of vondsten aangetroffen) en de beoordeling van het rapport door de regio-archeologen. In hoofdstuk 3 van deze nota (ambtshalve wijzigingen) is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast.

Omdat met de verwijdering van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan (regels en verbeelding) zijn gewijzigd, wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd, zoals beschreven in hoofdstuk 3 van deze nota.

Reactie 1.14

Indiener is van mening dat, mede vanwege de Corona-maatregelen, een zorgvuldig communicatie- en participatietraject niet mogelijk is gebleken. Er zijn volgens indiener onvoldoende mogelijkheden geweest om als omwonenden open en gezamenlijk van mening te wisselen en de impact van het plan voor een ieder goed in beeld te krijgen. Indiener geeft aan afhankelijk te zijn geweest van de verslaglegging door de initiatiefnemer, welke volgens indiener onvolledig en selectief is opgesteld.

Op het verzoek van indiener aan de gemeente om alsnog in gesprek te gaan over de gevolgen van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling en de zorgen van indiener, is nauwelijks gereageerd. Indiener werd daarbij verwezen naar de initiatiefnemer en had een meer ondersteunende en begeleidende rol van de gemeente verwacht. Hierdoor is indiener van mening dat het college de belangen van de initiatiefnemer laat prevaleren boven de belangen van de direct betrokken bewoners.

Beantwoording 1.14

Een dialoog binnen het participatietraject zal waar mogelijk en billijk tot consensus moeten leiden maar dat hoeft niet per definitie volledige consensus te zijn. Het resultaat biedt het college de mogelijkheid om tot een gewogen inhoudelijk besluit te komen.

Het participatietraject is, mede gelet op de corona-maatregelen, doorlopen onder begeleiding van een communicatiebureau die tevens de verslaglegging heeft verzorgd. Naar onze opvatting is er, gelet op het participatieverslag, door de initiatiefnemer op een goede wijze toepassing gegeven aan de omgevingsdialoog.

Daarnaast is er in de bestemmingsplanprocedure ook een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor inspraak, terwijl dit wettelijk gezien niet verplicht is. Voor deze (extra) stap in bestemmingsplanprocedure is gekozen zodat omwonenden/belanghebbenden, na de omgevingsdialoog, ook in deze fase inbreng konden leveren.

Van deze mogelijkheid tot inspraak is door indiener ook gebruik gemaakt. De inspraakreacties zijn behandeld in de "Nota van inspraak en vooroverleg" en betrokken in het besluit van het college om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. De belangen van indiener zijn daar vanzelfsprekend in meegewogen en afgezet tegen het algemeen belang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. In het beeld dat indiener schetst over het prevaleren van belangen van de initiatiefnemer boven die van omwonenden kunnen wij ons dan ook niet vinden.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.15

Indiener stelt dat de gemeente bij de (voorgenomen) verkoop van gronden in het plangebied aan de initiatiefnemer niet conform de regels heeft gehandeld, omdat er geen mededingingsruimte is geboden door middel van een selectieprocedure. Volgens indiener heeft de gemeente daarmee niet voldaan aan het zogenoemde "Didam-arrest".

De door de gemeente genoemde redenen (zoals genoemd in de kennisgeving in de Zundertse Bode van 9 februari 2022 en die in het digitale gemeenteblad van dezelfde datum) lijken indiener niet relevant. Indiener stelt dat omdat het perceel niet openbaar is aangeboden, het voor de gemeente onmogelijk is om te bepalen of de initiatiefnemer de meest gunstige aanbieding heeft gedaan. Daarnaast vindt indiener dat het voornemen van initiatiefnemer om een aangrenzend perceel te kopen hem niet het alleenrecht geeft om aanspraak te maken op de gronden die door de gemeente aan de initiatiefnemer worden verkocht. Indiener bestrijdt ook dat de initiatiefnemer een integraal plan heeft ontwikkeld, omdat de verkaveling zoals die nu voorligt in het plan voor Weide Pracht fase 2 ook al was opgenomen in een eerder (visie-)document "De assortimentstuin Ruimtelijke Structuur zuidrand Klein Zundert" dat in opdracht van de gemeente Zundert is opgesteld.

Beantwoording 1.15

Onderstaande beantwoording is volledigheidshalve opgenomen (in het kader van een zorgvuldige behandeling van de zienswijze), maar wij benadrukken hierbij dat de grondverkoop los staat van de bestemmingsplanprocedure.

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat overheden bij de verkoop van grond gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Dat betekent dat overheden niet zonder meer vrij zijn om grond te verkopen aan een partij naar keuze. Overheden moeten gelijke kansen bieden bij uitgifte van grond.

In november 2021 waren de onderhandelingen tussen de gemeente en de potentiële koper dusver gevorderd dat er een gerechtvaardigd vertrouwen is gewekt door de gemeente dat de verkoop van de betreffende grond aan de ontwikkelaar tot stand zou komen.

De landsadvocaat Pels Rijcken heeft in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken een factsheet opgesteld dat inzicht geeft in het Didam-arrest en ingaat op de gevolgen voor overheidslichamen en marktpartijen. Op basis van deze factsheet heeft de gemeente het voornemen tot verkoop van de grond in het project Weidepracht fase 2 gepubliceerd. In deze kennisgeving heeft de gemeente gemotiveerd waarom op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria de betreffende grond wordt verkocht aan de ontwikkelaar. Naar aanleiding van deze kennisgeving hebben geen andere gegadigden zich bij de gemeente gemeld. Hierdoor kan worden afgezien van een selectieprocedure en kan de koopovereenkomst met de ontwikkelaar worden gesloten.

De gemeente heeft gehandeld binnen de regels die gelden voor de verkoop van haar gronden. In de door indiener genoemde kennisgeving is aangegeven waarom wij de initiatiefnemer hebben aangemerkt als de enige serieuze gegadigde om de gronden te kopen en waarom we dan ook geen mededingingsruimte hebben geboden door middel van een selectieprocedure:

- De initiatiefnemer heeft een plan ontwikkeld voor het gehele plangebied van Weide Pracht fase 2, waarin het door de gemeente gewenste programma is opgenomen. Het plangebied bestaat uit de gronden in eigendom van de gemeente en uit de aangrenzende gronden. Naar onze opvatting is daarmee sprake van een integraal plan;
- De noodzakelijke bestemmingsplanprocedure wordt door de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico doorlopen (waarbij de initiatiefnemer ook het bestemmingsplan ontwikkelt en aanlevert aan de gemeente);
- De initiatiefnemer heeft een koopovereenkomst gesloten voor de verwerving van de aangrenzende percelen, waardoor de ontwikkeling van het gehele plangebied ook uitvoerbaar is.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn aangebracht op de verbeelding, in de regels en in de toelichting (inclusief de bijlagen van de toelichting) van het bestemmingsplan Weide Pracht fase 2. Alle wijzigingen hebben plaatsgevonden naar aanleiding van de resultaten van het archeologisch (proefsleuven-)onderzoek, zoals opgenomen in bijlage 20 van het bestemmingsplan Weide Pracht fase 2, en daaruit volgend de vrijgave van het plangebied van archeologische waarden.

Verbeelding

- de dubbelbestemming **“Waarde – Archeologie 4”** is van de verbeelding verwijderd.

Regels

- **Artikel 7 “Waarde – Archeologie 4”** is uit de regels verwijderd. De overige artikelen zijn hernummerd.

Toelichting

- In **paragraaf 5.2.2 “Archeologie”** is een korte conclusie opgenomen naar aanleiding van het proefsleuvenonderzoek. Daarnaast is aangegeven dat het plangebied is vrijgegeven van archeologische waarden en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4” is verwijderd;
- In **bijlage 20 van de toelichting van het bestemmingsplan** is het definitieve rapport van het archeologisch proefsleuvenonderzoek opgenomen.