



Dongen

Bestemmingsplan Tichelrijt Zuid

Nota van zienswijzen

1. Inleiding

In deze Nota van zienswijzen wordt een reactie gegeven op de ingekomen zienswijzen die in het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Tichelrijt Zuid zijn ingediend.

De zienswijzen zijn uit praktische overwegingen en vanwege de leesbaarheid samengevat weergegeven maar in de reactie komen alle relevante elementen aan de orde. De zienswijzen zijn dus in zijn geheel beoordeeld. Bij de conclusies wordt aangegeven of een aanpassing van het bestemmingsplan wordt voorgesteld.

2. Procedure

Op grond van artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening lagen het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken vanaf vrijdag 15 december 2023 tot en met donderdag 25 januari 2024 ter inzage. In die periode kon een ieder zijn of haar zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling indienen.

Er zijn twee zienswijzen ontvangen, van:

- Reclamant 1, Waterschap Brabantse Delta, ontvangen 22 januari 2024;
- Reclamant 2, Provincie Noord-Brabant, ontvangen 24 januari 2024.

De zienswijzen zijn tijdig ontvangen.

In deze Nota van zienswijzen wordt een reactie gegeven op de zienswijzen. De zienswijzen zijn uit praktische overwegingen en vanwege de leesbaarheid samengevat weergegeven maar in de reactie komen alle relevante elementen aan de orde. De zienswijzen zijn dus in zijn geheel beoordeeld. Aan het einde van de nota wordt aangegeven of en zo ja in hoeverre de zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Zienswijzen

3.1. Waterschap Brabantse Delta

In onderstaande tabel is de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien.

	Samenvatting	Reactie
1.	Reclamant stelt dat de hemelwaterafvoer niet verder is uitgewerkt en wil erop wijzen dat het van belang is de mogelijkheden in beeld te brengen.	Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft afstemming met het Waterschap plaatsgevonden en is de watertoets aangescherpt en aangevuld. Hierbij is onder meer de huidige situatie in beeld gebracht en zijn randvoorwaarden en uitgangspunten ten aanzien van de toekomstige waterhuishouding beschreven.
2.	Daarnaast wordt gesteld dat de infiltratiecapaciteit van de bodem van belang is	Op basis van de aangetroffen bodemopbouw en textuur (beschreven in watertoets) worden

	voor de vraag of het hemelwater ter plaatse kan worden geïnfiltreerd.	vooral nog geen problemen verwacht met de lediging van het toekomstige systeem. Bij de verdere planvorming en uitwerking zal de infiltratiecapaciteit van de bodem nader worden onderzocht om zodoende zoveel mogelijk hemelwater ter plaatse te laten infiltreren. Indien blijkt dat infiltratie niet tot de mogelijkheden behoort zal hemelwater vertraagd worden afgevoerd op de B-watgang die is gelegen langs de Steenstraat-Vierbundersweg. De vertraagde afvoer mag niet meer bedragen dan 2 l/s/ha.
3.	Als er hemelwater vanaf verhard oppervlak op het oppervlaktewater wordt gebracht is waarschijnlijk een watervergunning noodzakelijk, waarbij een waterhuishoudkundig plan vereist is.	De verwijzing naar een eventueel benodigde watervergunning en aanvraag is opgenomen in de watertoets. Daar staat aangegeven dat er een watervergunning moet worden aangevraagd of geldt tenminste een meldingsplicht voor o.a.: • Toename verhard oppervlak; • Lozen van hemelwater op het oppervlaktewater.

3.2. Provincie Noord-Brabant

In onderstaande tabel is de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien.

	Samenvatting	Reactie
1.	Reclamant laat weten in beginsel te kunnen instemmen met het plan, maar heeft nog enkele opmerkingen over de kwaliteitsverbetering landschap.	Hier is kennis van genomen.
2.	Voor de ontwikkeling van de bedrijfskavel moet voldaan worden aan het vereiste van Kwaliteitsverbetering van het landschap, waarbij conform de regionale afspraken 1% van de gronduitgifte moet worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dat volgt uit artikel 3.9 IOV/artikel 5.11 OV. Bij het bestemmingsplan is een Landschapsinpassingsplan gevoegd, waarbij de aanleg en het beheer zijn geborgd in artikel 9.1 van de planregels en een berekening gevoegd. Wij zien dat het grootste gedeelte van de landschappelijke inpassing, onder andere het struweel buiten het plangebied valt en dus onvoldoende is geborgd in dit bestemmingsplan.	Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is het landschappelijk inpassingsplan aangepast. Concreet is de begrenzing van het plangebied aangepast, waarmee geconcludeerd kan worden dat de landschappelijke inpassing daadwerkelijk binnen het plangebied gerealiseerd wordt. De wadi's worden via grondverzet met een natuurvriendelijke oever gerealiseerd en in gebruik genomen als waterbergingsvoorziening. Dit zijn allemaal activiteiten die voorkomen in de subsidieregeling stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant (https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR641265/6 - bijlage 5). Ook aanleg en beheer van bloemrijk grasland (graskruidenmengsel) behoort hiertoe. Daarom kan gesteld worden dat in de basis wordt toegepast wat regulier is toegestaan volgens de

	De wadi's tussen het bestaande bedrijfskavel en dit nieuwe kavel en aan de zuidzijde zijn noodzakelijk vanwege de ontwikkeling en kan niet tot landschappelijke inpassing gerekend worden. Bloemrijk grasland wordt door reclamant ook niet als een inpassing gezien, omdat het als parkinvulling of stedelijk groen kan worden beschouwd. Bovendien is deze zijde van het bedrijf een toekomstige afscheiding tussen dit en een ander bedrijf. Met deze kanttekeningen kan niet worden voldaan aan het minimale vereiste, waarbij 1% van de uitgifteprijs moet worden geïnvesteerd. Het inpassingsplan voorziet in beperkte mate in een inpassing, namelijk feitelijk maar aan één zijde.	kaders van de provincie. Bovendien wordt hier maatwerk toegepast om te komen tot een integrale afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening: - De voorgestelde inpassing zorgt voor diversiteit in flora en fauna. - Wadi's kunnen gebruikt worden voor het afvoeren en bergen van regenwater (hier wordt een combinatie met de watertoets gemaakt). Het opgeslagen water kan langzaam in de bodem infiltreren; - Water en groen zorgt voor verkoeling op warme zomerdagen; - Inzet van deze landschapselementen kan positief effect hebben op uitstraling (o.a. met oog op zichtbaarheid bedrijven), sociale veiligheid en verkeersveiligheid. Aan de hand hiervan is de motivering behorend bij het landschappelijk inpassingsplan aangevuld.
3.	Het is belangrijk dat de maatregelen die hier worden genomen, aansluiten op de toekomstige ecologische verbindingszone die aan de zijde van Gilze en Rijen wordt aangelegd. Dit moet voldoende gemotiveerd en verduidelijkt worden.	Bij de genoemde motivering is aanvullend beschreven hoe aansluiting bij de ecologische verbindingszone gecreëerd wordt.

Conclusie

De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan op enkele onderdelen aan te passen. In de toelichting wordt de waterparagraaf aangepast en de watertoets als bijlage bij de toelichting. Het landschappelijk inpassingsplan welke als bijlage bij de regels is gevoegd, wordt aangepast. Doordat er sprake is van een wijziging in de bijlage bij de regels is sprake van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.