

Nota van zienswijzen

Behorende bij het bestemmingsplan
"Laguitensebaan" Rijsbergen

1. Inleiding

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 31 woningen mogelijk op de planlocatie aan de Laguitensebaan in Rijsbergen. 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 "Laguitensebaan" heeft van 17 februari 2022 tot en met 30 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.

Beantwoording 1.7 Het verslag van het omgevingsdialoog dateert van d.d. 8 januari 2022. Het gesprek met indiener heeft nadien plaatsgevonden. In het verslag van het omgevingsdialoog, welke als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, zal dat genoteerd worden. Initiatiefnemer blijft graag in gesprek met de indiener over het vervolg. Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie. 3. Ambtshalve wijzigingen Aanpassingen aan verkaveling (Bijlage 1). Hierdoor zijn ook wijzigingen op de verbeelding aangebracht: 1. Rijwoningen westelijk deelgebied: a. Goot- en nokhoogte was respectievelijk 6 en 11 meter en is gewijzigd naar respectievelijk 3,5 en 8 meter door een goot- en nokhoogte op de verbeelding op te nemen. b. Bestemmingsvlak wonen en het bijhorende bouwvlak is met circa 1 meter verruimd. Dit is nodig gebleken om een technisch haalbaar ontwerp voor 10 rijwoningen te kunnen realiseren. 2. Groenstrook op plangrens westelijk deelgebied: deze strook is 1 meter smaller geworden ten gunste van de bestemming Verkeer. Hiermee ontstaat een beter breedteprofiel van de straat met haaksparkeren. 3. De bestemming wonen en bijhorend bouwvlak bij twee-onder-een-kapwoning achter Laguitensebaan 52 is vergroot. Het perceel Laguitensebaan 52 is hierdoor kleiner geworden. Aanpassing waterparagraaf (toelichting paragraaf 4.8 en Bijlage 7) als gevolg van wijzigingen verkaveling en toepassing halfverharding openbare parkeerplaatsen; Extra toelichting ten aanzien van spuitzones (toelichting paragraaf 4.5) Aanpassing verbeelding (naast bovenstaande wijzigingen): toevoegen aan de noordzijde van het westelijke deelgebied (strook tussen weg en perceelsgrens): bestemming groen, inclusief specifieke aanduiding ten behoeve van windhaag van minimaal 2 meter hoog; Aanpassing regels: toevoeg 'specifieke vorm van groen - windhaag' (artikel 3.1) Toevoeging nader onderzoek ecologie (toelichting paragraaf 4.9 en Bijlage 9).

2. Zienswijzen

Indiener 1

Indiener 1 heeft een zienswijze bij brief van 4 maart 2022. De zienswijze is hiermee ontvankelijk.

Reactie 1.1

Indiener geeft aan dat de planverbeelding afwijkt van het ontwerp zoals opgenomen in bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan (de Watertoets). Op de planverbeelding grenst een weg aan de agrarisch bestemde gronden van indiener. Gevreesd wordt voor vervuiling van de agrarische gronden als gevolg van de weg (olieresten en zout en pekels in de winterperiode).

Beantwoording 1.1

Het klopt dat de inrichting van het plangebied gaandeweg gewijzigd is, onder andere naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de Brandweer Midden- en West-Brabant, en op deze wijze is vertaald naar de planverbeelding. Hoewel op de planverbeelding niet zichtbaar, is er tussen de beoogde weg en de gronden van indiener een groenstrook voorzien. Deze groenstrook is op onderstaande verkavelingstekening wel zichtbaar.



In bijlage 7 van de toelichting van het bestemmingsplan is tevens bij de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de omgang met hemelwater opgenomen dat er niet afgewenteld wordt op anderen, zowel in ruimte als in tijd. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan zal dan ook getoetst worden op deze randvoorwaarden en uitgangspunten.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.2

Indiener vreest dat de aanwezige bomen op het perceel van indiener, dicht tegen de grens van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, vanwege de beoogde weg aldaar schade kunnen opleveren aan passanten. Indiener geeft aan de gemeente daarvoor bij voorbaat aansprakelijk te stellen. Indiener geeft daarnaast aan dat de wortels van de bomen het wegdek kunnen aantasten en bij het weghalen van wortels juist schade kan ontstaan aan de bomen.

Beantwoording 1.2

Bij de verdere uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de (wortels van) bomen in relatie tot de aan te leggen weg. Hiervoor wordt bij de verdere civiele uitwerking een boomeffectanalyse opgesteld. Naar verwachting zal deze nieuwe weg enkel door bestemmingsverkeer gebruikt worden, daar de aansluiting op De Polder niet voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar is. Derhalve worden er geen problemen voorzien en is er geen reden om de gemeente Zundert op voorhand aansprakelijk te stellen. Deze reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Reactie 1.3

Indiener verwacht dat, als gevolg van de beoogde weg, loslopende honden op de percelen van indiener zullen komen en vreest dat de hondenuitwerpselen kunnen leiden tot ziekte bij vee dat hier graast. Indiener stelt voor dat de gemeente of ontwikkelaar een hekwerk aanbrengt en dit opneemt als kwalitatieve verplichting die in stand gehouden dient te worden.

Beantwoording 1.3

Beantwoording 1.3 In principe is het aanbrengen van een erfafscheiding de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de betreffende gronden. Het vigerende bestemmingsplan staat het indiener ook toe om een erfafscheiding van maximaal 1,5 meter hoogte aan te brengen. Op basis van expliciete toestemming van indiener, kan de zienswijze met de initiatiefnemer van voorliggend bestemmingsplan worden gedeeld, om zo gezamenlijk te zoeken naar een passende oplossing. Deze reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan

Reactie 1.4

Indiener stelt dat er te weinig rekening is gehouden met de benodigde afstand van 50 meter ten aanzien van de verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen (drift), waarbij indiener aangeeft zo weinig mogelijk gebruik te maken van deze middelen, maar tegelijkertijd niet het recht ontnomen wil worden om hiervan gebruik te maken.

Beantwoording 1.4

Voor spuitvrije zones rondom woningen in verband met drift gelden geen vastgestelde wettelijke normen. Vanuit het voorzorgbeginsel wordt geadviseerd om bij boomteeltactiviteiten een richtafstand van 50 meter aan te houden. Waar dit niet mogelijk is, kan gemotiveerd worden afgeweken. De Omgevingsdienst West-Brabant (OMWB) adviseert in dat geval om specifieke omstandigheden en verwachte activiteiten in beeld te brengen en op basis hiervan te beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar risico en daarmee van een goed woon- en leefklimaat. Op basis van reactie 1.3 van indiener lijkt te kunnen worden geconcludeerd dat er op de betreffende percelen van indiener geen boomteeltactiviteiten plaatsvinden waarvoor in beginsel een richtafstand van 50 meter t.b.v. drift geldt. Dit blijkt ook uit de luchtfoto's vanaf de periode 2010 tot aan 2021.



Luchtfoto's van de betreffende agrarische gronden uit 2010 (links), 2016 (midden) en 2021 (rechts).

Hoewel het vigerende bestemmingsplan boomteeltactiviteiten niet direct uitsluit, ligt dergelijk gebruik in de toekomst echter niet voor de hand. Voor het overgrote deel van de betreffende agrarische gronden geldt namelijk dat er binnen de genoemde richtafstand van 50 meter al verschillende (kwetsbare) objecten/functionaliteiten aanwezig zijn. Aan de ene zijde gaat het om een (burger-)woning en aan de andere zijde betreft het bebouwing met een maatschappelijke functie en o.a. een kinderboerderij. Toekomstig gebruik van deze gronden ten behoeve van boomteelt wordt hierdoor zeer onwaarschijnlijk geacht. De woningen en tuinen in voorliggend bestemmingsplan grenzen daarbij niet direct aan de agrarische gronden van indiener. Een smalle groenstrook en daarnaast een weg met een minimale breedte van 5 meter vormt een eerste buffer. Aan deze

zuidzijde van de weg is vervolgens ook een groene ruimte voorzien waarin, in het kader van de waterbergingsopgave, de wadi's worden aangelegd. Deze groene ruimte vormt een tweede buffer. Daarbij zijn de woningen die hieraan liggen ook (met de voorzijde) georiënteerd op de groene ruimte, waardoor de tuinen van deze woningen nog op een grotere afstand van de agrarische gronden zijn geprojecteerd. Gelet op het bovenstaande kan naar onze opvatting een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en wordt indiener door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, gelet op de reeds aanwezige functies, niet verder beperkt in het agrarisch gebruik van de gronden.

Desalniettemin heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers en de indiener. Gezamenlijk is overeengekomen dat de strook tussen de nieuwe weg de percelen van de indiener ingericht zal worden als groen en wordt voorzien van een windhaag met een minimale hoogte van 2 meter ten behoeve van drift.

Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Deze zijn terug te vinden in paragraaf 4.6 Luchtkwaliteit en zijn ingetekend op de verbeelding.

Reactie 1.5

Indiener vraagt inzage in de begrootte planschade (als gevolg van voorliggend bestemmingsplan).

Beantwoording 1.5

Er is geen planschaderisico-analyse uitgevoerd, waardoor indiener geen inzage kan worden geboden in de begrootte planschade. Met de initiatiefnemer van voorliggend plan zijn in een anterieure overeenkomst wel afspraken vastgelegd over vergoeding van eventuele tegemoetkoming(en) in planschade. Een toekomstig verzoek voor een tegemoetkoming in planschade staat de financiële uitvoerbaarheid van het plan echter geenszins in de weg. Indiener kan zich tot 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld beroepen op art. 6.1 Wro. De planschadecommissie zal een dergelijk verzoek beoordelen.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Reactie 1.6

Indiener geeft aan op de website te hebben gelezen dat sociale woningbouw onderdeel uitmaakt van het plan, dat er maximum koopprijzen voor een deel van de woningen zullen gelden en dat speculatie zal worden tegengegaan. Indiener had dit, in het kader van openheid van zaken, daarom graag ergens concreet benoemd willen zien. Op veel woningbouwlocaties in de gemeente Zundert is volgens indiener namelijk achteraf gebleken dat dit alsnog niet gehaald werd.

Beantwoording 1.6

10 sociale huurwoningen en 2 sociale koopwoningen maken inderdaad onderdeel uit van voorliggend plan. Deze aantallen zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan/de verkavelingstekeningen in de toelichting van het bestemmingsplan en als zodanig ook concreet benoemd. De borging van deze aantallen heeft privaatrechtelijk, in de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente, plaatsgevonden. In deze overeenkomst is tevens een antispeculatie-beding opgenomen. Inzage in de overeenkomst is voor een ieder mogelijk. Naar onze opvatting is het aandeel sociale huur en koop in het plan dan ook voldoende concreet benoemd en voldoende geborgd.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.7

Indiener geeft aan dat hij/zij wel degelijk gereageerd heeft tijdens de omgevingsdialoog. In het verslag van initiatiefnemer staat volgens indiener onterecht dat er, behoudens Amarant, niet gereageerd zou zijn. Indiener geeft aan zijn/haar zienswijzen na een bezoek van initiatiefnemer op 17 januari jl. kenbaar te hebben gemaakt.

Beantwoording 1.7

Het verslag van het omgevingsdialoog dateert van d.d. 8 januari 2022. Het gesprek met indiener heeft nadien plaatsgevonden. In het verslag van het omgevingsdialoog, welke als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, zal dat genoteerd worden. Initiatiefnemer blijft graag in gesprek met de indiener over het vervolg.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

3. Ambtshalve wijzigingen

Aanpassingen aan verkaveling (Bijlage 1 in de bijlagen Bestemmingsplan). Hierdoor zijn ook wijzigingen op de verbeelding aangebracht:

1. Rijwoningen westelijk deelgebied:

- Goot- en nokhoogte was respectievelijk 6 en 11 meter en is gewijzigd naar respectievelijk 3,5 en 8 meter door een goot- en nokhoogte op de verbeelding op te nemen.
- Bestemmingsvlak wonen en het bijhorende bouwvlak is met circa 1 meter verruimd. Dit is nodig gebleken om een technisch haalbaar ontwerp voor 10 rijwoningen te kunnen realiseren.

2. Groenstrook op plangrens westelijk deelgebied: deze strook is 1 meter smaller geworden ten gunste van de bestemming Verkeer. Hiermee ontstaat een beter breedteprofiel van de straat met haaksparkeren.

3. De bestemming wonen en bijhorend bouwvlak bij twee-onder-een-kapwoning achter Laguitensebaan 52 is vergroot. Het perceel Laguitensebaan 52 is hierdoor kleiner geworden. Aanpassing waterparagraaf (toelichting paragraaf 4.8 en Bijlage 7) als gevolg van wijzigingen verkaveling en toepassing halfverharding openbare parkeerplaatsen;

Extra toelichting ten aanzien van spuitzones (toelichting paragraaf 4.5) Aanpassing verbeelding (naast bovenstaande wijzigingen): toevoegen aan de noordzijde van het westelijke deelgebied (strook tussen weg en perceelsgrens): bestemming groen, inclusief specifieke aanduiding ten behoeve van windhaag van minimaal 2 meter hoog;

Aanpassing regels: toevoeg 'specifieke vorm van groen - windhaag' (artikel 3.1) Toevoeging nader onderzoek ecologie (toelichting paragraaf 4.9 en Bijlage 9).