

Nota van Zienswijzen

Behorende bij het bestemmingsplan
"Achtmaalseweg 127a en 129 te Zundert"

1. Inleiding

Het gaat om een plan om het mogelijk maken van de vestiging van een niet agrarisch bedrijf op de locatie Achtmaalseweg 129 in Zundert. Daarnaast wordt op de locatie Achtmaalseweg 127a het bestemmingsvlak 'Wonen' vergroot om zo het behoud van een bestaand bijgebouw te regelen. 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 "Achtmaalseweg 127a en 129 te Zundert" heeft van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 14 februari 2024 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in het digitaal gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl) en in de Zundertse Bode. Gedurende deze periode was het plan online in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en in fysieke vorm op het gemeentehuis in Zundert. 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 wordt in hoofdstuk 2 de zienswijze 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 zijn de wijzigingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

2. Zienswijzen

Indiener 1

Provincie Noord Brabant (hierna 'indiener') heeft een zienswijze ingediend bij brief van 25 januari 2024. De zienswijze is hiermee ontvankelijk.

Reactie 1.1

Indiener geeft aan in het vooroverleg te hebben gevraagd om een toelichting waarom een drankhandel zou passen op deze plek. Hoewel de onderbouwing in het ontwerp is aangepast, is volgens indiener nog steeds onvoldoende onderbouwd waarom het bedrijf op deze plek past. Het betreft volgens indiener immers een functie die hoort in stedelijk gebied of een bedrijventerrein. Waarom is deze plek dan hiervoor geschikt? Hoe ziet de gemeente de ontwikkelingsrichting van dit gebied? Vooralsnog is dit volgens indiener onvoldoende onderbouwd.

Beantwoording 1.1

In paragraaf 4.3.3. van het ontwerpbestemmingsplan is de aanvaardbaarheid van voorliggend initiatief ten opzichte van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant getoetst. Hierin wordt onderbouwd dat voorliggend ontwikkeling passend is op deze locatie conform de eisen die de provincie hieraan stelt. Met de volgende argumentatie wordt de passendheid van voorliggend initiatief in de omgeving en in het gemeentelijk beleid onderbouwd:

- De lijn van het gemeentelijk beleid is op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties kleinschalige niet agrarische bedrijvigheid toe te staan. Deze beleidslijn is te zien in de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.7.8 van de derde herziening van het buitengebied. Deze beleidslijn komt voort uit verschillende visiedocumenten en is op meerdere plekken in de gemeente toegepast. Voorliggend initiatief voldoet aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid, behalve de voorwaarde dat maximaal 800m² aan bestaande bedrijfsbebouwing mag blijven behouden. Voorliggend initiatief onderbouwt dat het bedrijf alle bebouwing in kan zetten en wenst dus de volledige bestaande bebouwing (circa 1.465m²) te behouden;
- Er wordt dus beoogd meer dan de vanuit de beleidslijn toegestane 800m² bebouwing te behouden. Hier staat tegenover dat het huidige agrarische bouwvlak, dat veel ruimer is dan waar nu bebouwing is, fors wordt verkleind. Zo wordt voorkomen dat de in de feitelijke situatie aanwezige zichtlijn tussen nummer 127a en 129 in de toekomst volgebouwd kan worden met agrarische bedrijfsbebouwing. Dit levert een dusdanige ruimtelijke verbetering van de planologische situatie op, dat dit het overschrijden van de 800m² norm ruimschots compenseert;
- De Achtmaalseweg is reeds een relatief drukke weg in het verlengde van de kern Zundert waar, zeker naar de kern Zundert toe, er een mengeling van functies plaatsvindt (agrarische bedrijven, niet agrarische bedrijven, wonen en ook het recentere plan 'Hofstede aan de Dreef'). Vanuit landschapsperspectief zijn de doorkijken vanuit de Achtmaalseweg naar het achterliggend agrarisch gebied waardevol. Voorliggend plan levert een bijdrage aan deze waarde door planologisch te borgen dat een in de feitelijke situatie aanwezige zichtlijn blijft behouden door het fors verkleinen van het reeds aanwezige bouwvlak;
- De planlocatie heeft al enkele jaren te koop gestaan als agrarisch bedrijf. Dit heeft geen kopers opgeleverd. Waarschijnlijk speelt mee dat er te weinig agrarisch grond in de omgeving beschikbaar is om het interessant te maken op deze locatie een nieuw agrarisch bedrijf te vestigen. Hierdoor kan de locatie beschouwd worden als een VAB-locatie waar gezocht moet worden naar een andere invulling;
- Het initiatief betreft een drankenhandel, wat aangemerkt kan worden als categorie 2 bedrijf. Er vindt dus relatief weinig bedrijvigheid plaats maar het gaat vooral om opslag. Hierdoor is de ruimtelijke impact van dit bedrijf op het buitengebied beperkt.

Bovenliggende onderbouwing wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan dit onderdeel van de zienswijze van indiener 1.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.2

Indiener geeft aan dat op grond van artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening een plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, gepaard dient te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering van het landschap dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van indiener zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd op de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering van het landschap. Zo is bijvoorbeeld een stuk natuur aan het bestemmingsplan toegevoegd waar natuurontwikkeling moet plaatsvinden, wat indiener positief vindt. Echter wordt volgens de indiener de natuurontwikkeling nog niet vastgelegd in een voorwaardelijke bepaling met termijn van uitvoering. Ook is volgens de indiener de inrichting van de natuur is nog niet voldoende vastgelegd. Indiener verzoekt daarom om de kwaliteitsverbetering van het landschap juridisch vast te leggen in de bestemmingsplanregels, en daarmee ook de natuurontwikkeling voldoende vast te leggen met een termijn van uitvoering en duurzame instandhouding.

Beantwoording 1.2

Voorliggend plan legt de bestemming 'natuur' op de locatie bij de Pannenhoef waar natuurontwikkeling plaats gaat vinden (momenteel geldt er de bestemming 'Agrarisch – Groenblauwe mantel'). De plicht voor natuurontwikkeling op deze locatie is samen met de landschappelijke inpassing geborgd in de regels via een voorwaardelijke verplichting (artikel 13.1) waaraan ook de termijn van 1 jaar is gekoppeld.

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is een inrichtingsschets uitgewerkt waarin duidelijker is gedefinieerd hoe de inrichting van dit stukje natuurontwikkeling eruit komt te zien.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

3. Wijzigingen van het bestemmingsplan

Wijzigingen van het bestemmingsplan

De volgende wijzigingen worden bij de vaststelling aan het bestemmingsplan aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Toelichting:

- Paragraaf 4.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld/aangepast conform de beantwoording onder 1.1. Er wordt uitgebreider onderbouwd dat voorliggend initiatief voldoet aan gemeentelijk beleid en past in het gebied.

Regels:

- Er wordt een inrichtingsschets toegevoegd aan het landschappelijk inpassingsplan dat is opgenomen in de bijlagen van de regels. Deze inrichtingsschets verduidelijkt wat de natuurontwikkeling op de locatie bij de Pannenhoef omvat.