

Gemeente Zundert
Postbus 10001
4880 GA ZUNDERT

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Pilot Oude Lentsebaan en Lentsebaan'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Pilot Oude Lentsebaan en Lentsebaan'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in het verplaatsen en uitbreiden van boomkwekerij Ladders uit het beekdal van de Aa of Weerijs naar een duurzame locatie. Hiertoe wordt een gekoppeld bouwblok aan de Oude Lentsebaan 5 en een voormalig agrarisch bedrijf aan de Lentsebaan 1 gesaneerd en een nieuw bouwperceel iets zuidelijker aan de Lentsebaan gerealiseerd. Het nieuwe bouwperceel ligt binnen het boomteeltontwikkelingsgebied Zundert. De bedrijfswoning aan de Oude Lentsebaan 3 wordt omgezet in een burgerwoning. Tevens voorziet het plan in het realiseren van drie woningen aan de rand van de kern Wernhout en de aanleg van natuur en waterberging. Het betreft een meerwaardetrajec binnen de pilot Vitaal Buitengebied van de gemeente Zundert.

Inhoudelijk standpunt

Wij hebben met veel waardering kennisgenomen van het voorontwerp-bestemmingsplan. Over het plan heeft vele malen ambtelijk en bestuurlijk overleg plaatsgevonden. Dat heeft uiteindelijk geleid tot een goed en evenwichtig plan dat meerdere belangen dient: het geeft boomkwekerij Ladders perspectief op

Datum

13 juli 2021

Ons kenmerk

C2283672/4924055

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

B.C. (Bart) Coolen

Telefoon

(06) 52 79 41 50

Email

bccoolen@brabant.nl

Bijlage(n)

-

een duurzame ontwikkeling van hun bedrijf en het draagt bij doelen op het gebied van water, klimaat, recreatie, natuur en landschap. Ook de verkeersveiligheid wordt met het plan sterk verbeterd. In planologisch opzicht kunnen wij daarom instemmen met het voorontwerp-bestemmingsplan.

Datum

13 juli 2021

Ons kenmerk

C2283672/4924055

Wij overwegen daarbij het volgende:

Voor de pilot Aa of Weerij (onderdeel van de pilot Zundert) hebben wij op ambtelijk niveau zitting genomen in enkele werkgroepen met als doel te komen tot een klimaatrobuuste beeklandschap. Het plan van boomkwekerij Lodders is een zelfstandig initiatief van de ondernemer dat is uitgewerkt tot een breed gedragen plan voor de zuidkant van Wernhout. Door de verplaatsing van de huidige bedrijfsbebouwing op laaggelegen grond in het reserveringsgebied voor waterberging naar hoger gelegen grond verder van de beek, krijgt water meer ruimte. Het huidige verhardingsoppervlak langs de beek verdwijnt waardoor water kan infiltreren in de bodem, terwijl op de nieuwe locatie hemelwater van verhard oppervlak wordt geïnfiltreerd en/of geborgen. Aan de principes van de Visie Klimaatadaptatie wordt invulling gegeven door middel van het vasthouden, bergen en afvoeren van water. In overleg met het Waterschap wordt gewerkt aan peilgestuurde drainage en stuwtjes om het grondwaterpeil beter te beheersen in periode van droogte.

De afvoersnelheid van de Schrobbe (een regenwatersloot) op de Aa of Weerij wordt geremd omdat de afvoer van water via een meanderende stroom in het nieuwe natuurgebied verloopt. Daarnaast wordt de loop gebruikt als buffer bij grote hoeveelheden neerslag. De 'vertreklocatie' wordt omgevormd tot een "nat natuurgebied" en waarmee de ecologische verbindingszone langs de Aa of Weerij wordt versterkt. Het gebied gaat fungeren als een (nieuwe) ecologische stapsteen in het beekdal van de Aa of Weerij.

Uit het plan wordt op hoofdlijnen duidelijk wat de meerwaarde is voor het plan en welke keuzes er gemaakt worden. Zo wordt de locatie in het beekdal ingericht met natuur. In het plan staan het beplantingsplan en de meerwaarde berekening nog als PM-post opgenomen. Met alle betrokken partijen is afgesproken dat uitwerking en vastlegging van enkele water- en landschapsaspecten (zoals de landschappelijke inpassing van de nieuwe bedrijfsbebouwing) gebeurt in de fase tussen het voorontwerp en ontwerp van het bestemmingsplan. Wij blijven daar graag bij betrokken.

Het realiseren van een nieuw bouwperceel is normaal gesproken strijdig met het provinciaal beleid, maar omdat sprake is van een gebiedsgerichte aanpak en maatschappelijke meerwaarde wordt gerealiseerd, zijn wij bereid maatwerk te leveren. Wij overwegen daarbij dat het plan past binnen het nieuwe provinciale beleid zoals vastgelegd in het (ontwerp) van de nieuwe omgevingsverordening. Bovendien wordt op drie plekken bebouwing in het gebied gesaneerd, waardoor het beekdal beter kan worden beleefd.

In de visie staat dat er twee woningen worden toegevoegd in de kernrandzone van Wernhout. In het bestemmingsplan gaat het om 3 woningen. In planologisch opzicht kunnen wij daarmee instemmen, als voor de derde een evenredige bijdrage aan kwaliteitsverbetering van het landschap of maatschappelijke meerwaarde wordt gerealiseerd. Blijkens de toelichting is dat ook de bedoeling. Daarbij zou het goed zijn als in het landschapsplan gekeken wordt hoe de afronding van Wernhout op een duurzame manier vorm kan worden gegeven. Het gaat dan om de overgang van de woningen naar de natuur. Wij verzoeken u dat op ambtelijk niveau verder met ons uit te werken.

Datum

13 juli 2021

Ons kenmerk

C2283672/4924055

Conclusie

In planologisch opzicht kunnen wij instemmen met de voorgenomen ontwikkeling. Over de concrete uitwerking en borging blijven wij graag in gesprek zodat dit bij het ontwerp-bestemmingsplan is geregeld.

Het bestemmingsplan is het eerste project dat in het kader van de pilot Vitaal Buitengebied tot ontwikkeling wordt gebracht. De totstandkoming ervan heeft van alle betrokkenen, vooral de firma Lodders, veel inzet en doorzettingsvermogen gevergd. Wij spreken daarvoor onze dank en waardering uit en hopen dat het plan een inspiratie zal vormen voor andere ontwikkelingen, op weg naar een duurzaam en vitaal buitengebied van Zundert.

Provincie Noord-Brabant,

P.M.A. van Beek,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.