

Nota van Zienswijzen en Wijzigingen

Zaaknummer: Z21-003840
Documentnummer: ZD21062123

Het ontwerp-bestemmingsplan "Oude Lentsebaan en Lentsebaan te Wernhout" heeft zes weken ter inzage gelegen.

Daarop is 1 zienswijze binnengekomen van de provincie Noord-Brabant. Kort samengevat komt de zienswijze erop neer, dat het plan past binnen het nieuwe provinciale beleid zoals vastgelegd in het (ontwerp) van de nieuwe omgevingsverordening, omdat sprake is van een gebiedsgerichte aanpak waarbij een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde wordt gerealiseerd.

Verwerking zienswijze

In het ontwerp werd er nog vanuit gegaan dat er een ontheffing zoals bedoeld in art. 5.15. van de InterimOmgevingsverordening verleend zou moeten worden om te kunnen afwijken van de instructieregels van hoofdstuk 3 van de Interim Omgevingsverordening. Nu het plan past binnen het nieuwe beleid is een ontheffing niet meer vereist. De Toelichting is op dat punt aangepast.

Overige wijzigingen

1. ARCHEOLOGIE

Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek

- Bijlagen: o De definitieve versie (13-10-2021) is in bijlage 10 van de toelichting opgenomen.

Plan van Eisen en proefsleuvenonderzoek

Naar aanleiding van de conclusie uit het archeologisch bureau- en veldonderzoek is door Transect een PVE opgesteld. Dit PVE is inmiddels goedgekeurd en ondertekend. In het PVE is een fasering aangebracht. Fase 1 betreft het proefsleuven onderzoek voor deelgebied 'Zuid' (nieuwe bouwlocatie), dit onderzoek is 17 november uitgevoerd, definitief besluit gaat niet meer lukken tijdens de bestemmingsplanprocedure, daarom wordt ook dit verlegd naar de vergunningsfase. Fase 2 betreft de andere deelgebieden, vervolgonderzoek zal uitgevoerd worden ten tijde van de vergunningsfase. Naar aanleiding van het bureau- en inventariserend veldonderzoek en het opgestelde PVE is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' op de verbeelding aangepast. Enkel op die gebieden waar nog een hoge verwachting aanwezig is wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' gehandhaafd. Het overige plangebied is vrijgegeven van archeologie en is de dubbelbestemming verwijderd.

Aanpassingen in het bestemmingsplan:

- Verbeelding: o De bestemming 'Waarde - Archeologie 4' is aangepast n.a.v. selectiebesluit.

- Toelichting: o De toelichting op het aspect archeologie is in paragraaf 4.4.4 aangepast.

Beschreven is dat de dubbelbestemming op een aantal zones binnen het plangebied gehandhaafd blijft.

- Bijlagen: o Het goedgekeurde en getekende PVE is in bijlage 16 toegevoegd.

2. STIKSTOF

Doordat de regelgeving ten aanzien van stikstofberekening is gewijzigd was het nodig een nieuwe berekening uit te voeren

Aanpassingen:

- **Bijlagen:** De nieuwe rapportage met datum 22-11-2021 is toegevoegd in bijlage 8 van de toelichting.
- **Toelichting:** o In paragraaf 6.9.2 omschreven dat ten tijde van de omgevingsvergunning een NB-vergunning aangevraagd wordt voor de activiteiten op de nieuwe bedrijfslocatie.

3. BODEM

Aanpassingen:

- Bijlagen: o Het rapport van het verkennend bodemonderzoek uit 2018 voor de locatie Lentsebaan 1 is toegevoegd in bijlage 13 van het bestemmingsplan.
- Toelichting: o Conclusie en advies uit dit rapport zijn opgenomen in de toelichting in paragraaf 6.2 onder 'Verkennend bodemonderzoek Lentsebaan 1'

Daarnaast moet er nog een aanvullend onderzoek worden uitgevoerd ter plaatse van het nieuwe natuurgebied (Oude Lentsebaan 5). Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek is op dit moment praktisch niet mogelijk omdat het boomteeltbedrijf aan de Oude Lentsebaan 5 nog operationeel is. Dit verkennend bodemonderzoek wordt daarom verlegd naar de vergunningsfase (aanlegvergunning natuurgebied / slooemelding locatie Oude Lentsebaan 5).

Aanpassingen :

- Toelichting: o In paragraaf 6.2 is een alinea toegevoegd: 'Verkennend bodemonderzoek Oude Lentsebaan 5'. Hierin wordt de verlegging naar de vergunningsfase beschreven.

4. GELUID

In het bestemmingsplan mag ervan uitgegaan worden dat de komgrens van Wernhout verlegd wordt na de nieuwe woningen. Naar aanleiding van het aangepast akoestisch rapport zijn in het bestemmingsplan de volgende **aanpassingen** doorgevoerd:

- Toelichting: o Paragraaf 6.3 onder 'Onderdeel 1 en 3' is aangepast aan de hand van de conclusie in het aangepast akoestisch onderzoek.
- Regels: Vanuit aspect geluid zijn er geen 'dove gevels' meer benodigd nu er uitgegaan mag worden (vanuit de OMWB) van het verleggen van de komgrens. Artikel 8.2.2 lid e en f zijn daarom verwijderd uit de regels.
- Verbeelding: De aanduiding 'geveelijn' is verwijderd van de verbeelding. Deze heeft, nu er geen dove gevels meer hoeven worden toegepast, geen functie meer.
- Bijlagen: In bijlage 9 is het oude akoestisch onderzoek vervangen door de nieuwe versie van 20 september 2021

Besluit Hogere Grenswaarden

Voor de 3 woningen aan de Wernhoutseweg is een **gewijzigd Hogere waardenbesluit** vastgesteld naar aanleiding van het toepassen van andere verkeerscijfers.

5. STOEP VOORZIJDDE WONINGEN

Tussen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan en de bestemming 'verkeer' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert', ligt op dit moment een strookje van circa 3 meter wat nog de bestemming 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied' heeft. Vanuit de wens om hier op termijn een voetpad te kunnen realiseren is besloten om dit strookje te betrekken bij het plangebied en hier de bestemming 'Verkeer' op te nemen zodat het plangebied (de bestemming 'Wonen') rechtstreeks grenst aan de bestemming 'Verkeer'. Planologisch is het daardoor mogelijk om in de toekomst een stoep aan te leggen op dit gedeelte.

Aanpassingen:

- Regels: artikel 7 bestemming 'Verkeer' opgenomen
Overige artikelnummering in regels is hierop aangepast

- Verbeelding: o Strook van 3 meter is betrokken bij het plangebied aan de voorzijde van de drie nieuwe woningen. Op deze strook is de bestemming 'Verkeer' opgenomen

- Toelichting: o In paragraaf 7.3.1 is de beschrijving van de bestemming 'Verkeer' opgenomen.

KAVELS DRIE WONINGEN

De drie nieuwe kavels die met het ontwerp bestemmingsplan waren ingetekend sloten praktisch gezien niet goed aan op de werkelijke situatie aan de Wernhoutseweg.

Aan de achterzijde is de nieuwe kavelgrens nu gelijk getrokken met de reeds aanwezige sloot. Hierdoor loopt de nieuwe kavelgrens van de nieuwe woningen nu ook gelijk met de achterste perceelsgrenzen van de bestaande woningen aan de Wernhoutseweg.

De nieuwe kavels worden daardoor iets groter aan de achterzijde maar passen nog steeds ruim binnen de 1.500 m² zoals dit is vastgelegd in het Ruimte-voor-ruimte beleid door gemeente Zundert. De kavels krijgen de volgende oppervlakten:

- Kavel A: 898 m²
- Kavel B: 968 m²
- Kavel C: 1.469 m²

Het aanpassen van de kavels heeft verder geen nadelig effect op de invulling van het natuurgebied. Een klein gedeelte 'bloemrijk grasland' komt te vervallen tussen de bestaande sloot en de nieuwe kavels.

Aanpassingen :

- Toelichting: Figuur 7 en 8 (de verkaveling) zijn vervangen

- Regels: De tekening van het beplantingsplan (bijlage 2 aan de regels) is aangepast, bijlage 2 is vervangen door een nieuwe versie.

De figuren in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 aan de regels) zijn aangepast, bijlage 1 is vervangen voor een nieuwe versie.

- Verbeelding: o De grenzen van de bestemming 'Wonen' en 'Natuur' zijn aangepast n.a.v. de nieuwe kavels.

MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

- In paragraaf 8.2.3 is een korte beschrijving van de positieve zienswijze van de provincie opgenomen. De volledige zienswijze is in bijlage 14 aan de toelichting toegevoegd.

- In paragraaf 8.2.3. is een korte verwijzing naar de Nota van Wijzigingen opgenomen. In de Nota van Wijzigingen worden de ambtshalve wijzigingen tussen het ontwerp bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan opgenomen. De Nota van Zienswijzen en Wijzigingen zal in bijlage 15 toegevoegd worden. In paragraaf 8.2.4. is tekst opgenomen t.b.v. de vaststelling van het bestemmingsplan.