

Nota van Zienswijzen

Wijzigingsplan Egeldonkstraat 3, Zundert

1. Inleiding

Middels het wijzigingsplan voor de locatie Egeldonkstraat 3 te Zundert wordt het bestaande boomteeltbedrijf van een juiste bestemming voorzien. Het tweede doel van dit wijzigingsplan betreft de bouw van een nieuwe schuur die deels net buiten het bestaande bouwvlak beoogd wordt. Het gaat hier om het vervangen van twee schuren voor één nieuwe schuur. Hiervoor is een vormverandering van het bouwvlak noodzakelijk. Om deze ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt een wijzigingsplanprocedure doorlopen.

Het ontwerp wijzigingsplan "Egeldonkstraat 3 te Zundert" heeft van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 21 februari 2024 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 8 weken (vanwege de feestdagen) 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 wijzigingsplan plaatsvindt. Hierbij wordt benadrukt dat de reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

2. Zienswijze

Indiener 1, provincie Noord-Brabant

Indiener 1, vanaf nu aangeduid als 'Provincie,' heeft een zienswijze ingediend bij brief van 1 Februari 2024. De brief is op 1 februari 2024 ontvangen. De zienswijze is hiermee ontvankelijk.

Samenvatting 1.1

Binnen de gemeente Zundert is er een visie/ontwikkelingsrichting gemaakt op het beekdal van de Aa of Weerij. In dit gebied worden diverse (boomteelt)ontwikkelingen uit het beekdal verplaatst, zodat er meer ruimte komt voor het beekdal. Bij de aanpak van Zundert Floreert wordt in een vroegtijdig stadium plannen tussen de gemeente, het waterschap en de provincie besproken om te kijken of de plannen passen binnen de gebiedsontwikkeling die vanuit Zundert Floreert is 'afgesproken'. Dat is voor dit plan niet gebeurd. Wij betreuren dit.

Beantwoording 1.1

Het boomteeltbedrijf is al jaren actief op deze locatie. De locatie heeft nu nog een bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' en de initiatiefnemer was in de veronderstelling dat binnen deze bestemming ook een boomteeltbedrijf gevestigd mag zijn. Middels de wijzigingsbevoegdheid wordt de locatie voorzien van de juiste bestemming. Voor de vervangende nieuwbouw van de schuren dient het bouwvlak van vorm te veranderen. Ook voor deze ontwikkeling is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het nu nog vigerende bestemmingsplan. De raad heeft in principe al ingestemd met de ontwikkelingen die voldoen aan alle voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheden, zoals onderhavige ontwikkelingen. Vanwege de beperkte impact van de ontwikkeling is dit plan niet in een vroegtijdig stadium besproken in Zundert Floreert.

Echter had de onderbouwing behorende bij het wijzigingsplan meer aandacht moeten geven aan de voorwaarde of de ontwikkeling past binnen het nieuwe beleid. Onder andere stelt de interim-omgevingsverordening (IOV) van de provincie Noord-Brabant als voorwaarde dat de ontwikkeling moet passen binnen de beoogde ontwikkelingsrichting voor het gebied. In samenwerking met onder andere de provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta heeft de gemeente de visie 'Pilotgebied Aa of Weerij Zundert' opgesteld. Met deze visie wordt een uitnodigend perspectief gegeven met een ontwikkelingsrichting naar een vitaal en klimaatrobuust beeklandschap.

In de toelichting behorende bij het wijzigingsplan zal verder in worden gegaan hoe het plangebied past binnen deze visie.

Naar aanleiding van de zienswijze en in het kader van de visie is de beoogde ontwikkeling alsnog binnen het projectteam van Zundert Floreert besproken. Initiatiefnemer heeft aangegeven open te staan voor een mogelijke verplaatsing van het bedrijf. Echter geschikte locaties zijn niet voorhanden. Het vinden van een geschikte locatie en het verplaatsen van het bedrijf kan nog jaren duren, waarbij de uitkomst niet vast staat. Om de continuïteit van het boomteeltbedrijf te waarborgen is er in overleg met de gemeente en het waterschap besloten om het boomteeltbedrijf inclusief vormverandering van het bouwvlak planologisch mogelijk te maken op de huidige locatie. Parallel aan deze ruimtelijke procedure blijft het onderzoek naar een alternatieve locatie lopen.

Het wijzigingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie. In de toelichting zal worden ingegaan op de visie 'Pilotgebied Aa of Weerij Zundert'.

Samenvatting 1.2

Deze ontwikkeling past volgens ons niet in de ontwikkelingsrichting van het gebied en de uitgangspunten van Zundert Floreert. Het plan ligt in de groenblauwe mantel en reservering waterberging. Aangezien het plan ligt in of tegen het stroomgebied van de Aa of Weerij aan, vinden wij deze locatie minder geschikt voor een boomteeltontwikkeling.

Beantwoording 1.2

Initiatiefnemer heeft al jaren op deze locatie een boomteeltbedrijf en zijn bedrijfsvoering conflicteert nu niet met de omgeving. Hij is op de hoogte dat zijn bedrijfsvoering zich steeds meer zal moeten afstemmen op het principe 'teelt volgt peil'.

De nieuwe loods komt buiten de zone van de groenblauwe mantel te liggen, maar wel binnen het reserveringsgebied voor waterberging. Zoals te zien is op onderstaande afbeeldingen. Het wijzigingsplan is in het vooroverleg voorgelegd bij het waterschap. Het waterschap heeft hierop een positief wateradvies gegeven en voorziet geen problemen.

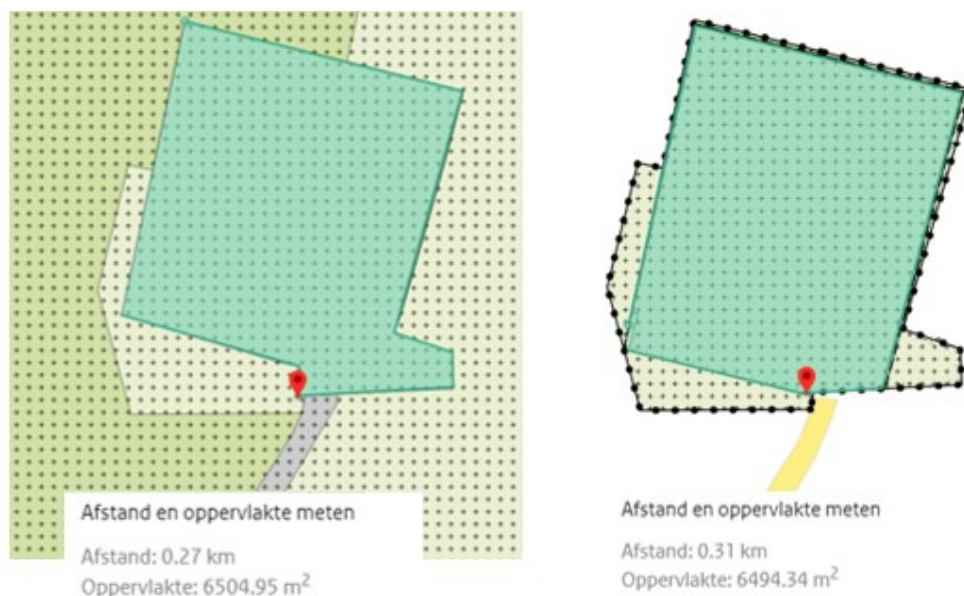


Afbeelding 1 Uitsneden IOV

De omliggende gronden van het perceel, evenals de gronden waar het nieuwe bouwvlak komt te liggen, zijn aangeduid als boomteeltontwikkelingsgebied (hierna BOG). Waardoor het wijzigen van de bestemming voor deze locatie direct aansluit bij de omliggende gronden.

Volgens de gebiedsvisie van Aa of Weerij is het belangrijk dat het kenmerkend beeld van het landschap behouden blijft en dat er geen extra bebouwing zal plaatsvinden in het beekdal. De vormverandering is noodzakelijk voor het kunnen realiseren van een nieuwe loods. Voor het realiseren van deze loods wordt een andere loods afgebroken. Het aantal gebouwen op de locatie neemt hiermee niet toe. De omvang zal wel toenemen maar gezien de clustering van de gebouwen heeft dit geen invloed op het open karakter.

In de toelichting behorende bij het wijzigingsplan is niet geheel duidelijk hoe het bouwvlak van vorm is veranderd en dat het hier geen uitbreiding van het bouwvlak betreft. Naast een groter vlak aan de oost-westzijde van het bouwvlak zijn aan de noord- en oostzijde ook wat vierkante meters afgehaald, zodat het echt om een vormverandering gaat.



Afbeelding 2 L: bestaande bouwvlak, R: voorgestelde bouwvlak

Tevens verwijzen we u naar de beantwoording onder 1.1.

Het wijzigingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Samenvatting 1.3

Daarbij komt dat er voor de initiatiefnemer hier weinig uitbreidingsmogelijkheden en/of groeimogelijkheden zijn op de lange termijn.

Beantwoording 1.3

De initiatiefnemer is op de hoogte van de beperkte tot geen uitbreidingsmogelijkheden op de planlocatie. In samenspraak met Zundert Floreert is de initiatiefnemer aan het onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor een eventuele verplaatsing van het bedrijf. Aangezien dit een langlopend traject zal worden, waarbij de uitkomst niet vaststaat, wilt de initiatiefnemer voor nu op deze locatie verder. Met het realiseren van de vervangende nieuwbouw kan de initiatiefnemer voorlopig verder op deze locatie. Gezien de beperkte impact van de ontwikkeling zien wij zodoende geen bezwaar om de ontwikkelingen toe te staan.

Het wijzigingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Samenvatting 1.4

We kunnen met de landschappelijke inpassing van dit plan instemmen. Ons valt echter wel op dat het landschappelijk inpassingsplan alleen is toegevoegd als bijlage van de toelichting en niet als bijlage van de regels. Daarmee is het juridisch niet voldoende geborgd.

Beantwoording 1.4

Bedankt voor het attenderen. De landschappelijke inpassing wordt vastgelegd op de verbeelding van het wijzigingsplan door de bestemming 'Groen-Landschapselement' op te nemen. De aanpassing van de verbeelding zal een vertaling krijgen in de regels van het wijzigingsplan. Waarbij het inpassingsplan zal worden toegevoegd aan de bijlage behorende bij de regels.

Het wijzigingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.