

Nota van Zienswijzen

Behorende bij het bestemmingsplan
"Klein Zundertseweg 15-17-19 te Klein Zundert"

1. Inleiding

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een appartementencomplex met 13 woningen, een parkeerkelder en een verkooppunt van een bakkerij mogelijk aan de Klein Zundertseweg 15, 17 en 19 te Klein Zundert. 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 "Klein Zundersteweg 15-17-19 te Klein Zundert" heeft van 24 november 2022 tot en met 4 januari 2023 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 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 ambtshalve wijzigingen opgenomen.

2. Zienswijzen

Indiener 1

Indiener 1 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 21 december 2022. De zienswijze is hiermee ontvankelijk.

Reactie 1.1

Indiener exploiteert een horecagelegenheid aan het Jan Koekenplein. Indiener heeft meermaals al gemeld dat het van belang is dat nieuwe bewoners beseffen dat er een horecagelegenheid direct in de buurt van hun appartement komt te staan. Indiener vraagt vriendelijk dat dit zowel in de verkoopbrochure als in de koopovereenkomsten terug gaat komen. Waarbij kopers verklaren bekend hiermee te zijn en beseffen dat dit soms tot enige overlast in de omgeving kan zorgen. Graag ziet initiatiefnemer dit verankerd in de notariële akten bij kopers door bijvoorbeeld een kettingbeding. Indiener vraagt dit in de anterieure overeenkomst op te leggen aan de ontwikkelaar. Op die manier hoopt indiener te voorkomen dat in de toekomst bezwaren geuit worden tegen de bedrijfsvoering van de indiener.

Beantwoording 1.1

In de toelichting van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is de milieu-planologische haalbaarheid van het initiatief onderbouwd. In paragraaf 4.8 zijn de onderdelen bedrijf en milieuzonering behandeld. Hieruit blijkt dat deze onderdelen geen belemmering vormen voor voorliggend initiatief: 'Voor café Schutterhof en streetfoodbar Hoeve klein Zundert geldt op grond van de planologische mogelijkheden [detailhandel, horeca, kantoren en dienstverlening] ook een milieucategorie van 1 en deze richtafstand mag in gemengd gebied ook verkleind worden tot 0 meter. Bovendien ligt het café Schuttershof op ca. 32 meter en de streetfoodbar op ca. 40 meter. De cafés vormen daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.' Het woon-leefklimaat van toekomstige bewoners is hierdoor voldoende aangetoond, ook is onderbouwd dat voorliggende ontwikkeling de planologische mogelijkheden van de reeds aanwezige (horeca)bedrijven niet belemmert. Er is dan ook geen aanleiding om de door de indiener voorgestelde aanvullende maatregelen planologisch of privaatrechtelijk te borgen in het kader van voorliggende planologische procedure. Het verzoek om de aanwezigheid van de nabijgelegen horecazaak te vermelden in de verkoopbrochure wordt omarmd door de ontwikkelaar.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.2

Indiener geeft aan dat parkeerdruk in dit gebied groot is. In het plan is een parkeergarage onder het gebouw getekend. Indiener vraagt zich af of elke parkeerplaats fysiek echt te gebruiken is. Met name de parkeerplaats direct na de entree is volgens indiener niet te gebruiken. Graag ziet de indiener een aanpassing van het plan zodanig dat het aantal parkeerplaatsen in de garage ook daadwerkelijk te gebruiken is voor parkeren van auto's. Dit zou indiener graag verankerd zien in het bestemmingsplan door de afmetingen hierin expliciet te bepalen inclusief bijbehorende draaicirkels onder verwijzing naar de gebruikelijke CROW normen.

Beantwoording 1.2

De in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen plattegrond van de parkeerkelder (waar indiener vermoedelijk naar verwijst) is nog niet de definitieve uitwerking, maar betreft slechts een indicatieve impressie van het initiatief. Het maakt voldoende aannemelijk dat er genoeg mogelijkheid is voor voorliggend initiatief om de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te

realiseren. De exacte uitwerking kan echter nog wijzigen naar gelang dit wenselijk of technische vereist is.

Bij de behandeling van de vergunningaanvraag wordt beoordeeld of er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd voor voorliggend initiatief. Indiener verzoekt in het bestemmingsplan te verankeren dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd voor voorliggend initiatief. Dit is in voorliggend plan reeds gebeurd via artikel 11 van de regels. Dit artikel bepaalt dat er voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid conform de Nota Parkeernormen van de gemeente Zundert. De Nota Parkeernormen van de gemeente Zundert stelt niet alleen eisen aan de hoeveelheid parkeerplaatsen, maar stelt ook eisen m.b.t. maatvoering en technische uitvoering van parkeervoorzieningen zodat deze ook daadwerkelijk gebruikt kunnen worden. In het juridisch bindend deel van het voorliggend plan is dus geborgd dat er voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd moet worden. Hiermee komt het ontwerpbestemmingsplan al tegemoet aan dit verzoek van de indiener.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.3

Voorts valt indiener op dat een grote eik plaats moet maken voor deze ontwikkeling. Indiener vraagt zich af in hoeverre er onderzoek is verricht naar de kwaliteit van deze boom? Is er een mogelijkheid deze boom te behouden voor het plan? Of wordt dit elders gecompenseerd?

Beantwoording 1.3

De bestaande groenstructuur binnen het plangebied zal ten behoeve van de realisatie van deze ontwikkeling worden verwijderd. De ontwikkeling biedt geen mogelijkheid voor het behoud de eiken boom waar indiener naar refereert. Het kappen van de desbetreffende boom is volgens gemeentelijk beleid 'De Bomenverordening 2012 artikel 2 lid 6' vergunningsvrij. De boom staat op particuliere grond binnen de bebouwde kom. De boom heeft geen monumentale status volgens het landelijk register van de bomenstichting. De boom staat niet op de lijst van waardevolle bomen in de gemeente Zundert. Aangezien de kap van deze boom vergunningsvrij is, is ook compensatie verplichting hier niet van toepassing. Verder is er een Quicksan Wet Natuur bescherming uitgevoerd en daaropvolgend aanvullend onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezige diersoorten. Op basis van deze onderzoekresultaten is er ook geen belemmering voor het verwijderen van de groenstructuur inclusief de eikenboom waar in deze indiener op doelt.

Wel is er begrip voor het standpunt van de indiener dat aanwezigheid van groen waardevol is in het centrum van het dorp Klein Zundert. De ontwikkelaar heeft daarom toegezegd om een beeldbepalende boom te doneren aan de gemeente Zundert voor de vergroening van het Jan Koekenplein wat wordt heringericht.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

3. Ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan

Ambtshalve wijziging 1

Als gevolg een uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 mag de eerder toepasbare bouwvrijstelling voor het tijdelijke stikstofuitstoot niet meer worden toegepast. Volgens de Raad van State is namelijk niet uit te sluiten dat de natuur schade oploopt als gevolg van de tijdelijke stikstofuitstoot van de bouwfase. Hiermee voldoet de bouwvrijstelling niet aan Europees natuurbeschermingsrecht. De gemeente Zundert stelt dat de initiatiefnemer ten behoeve van complementeren van het definitieve bestemmingsplan een extra onderzoek dient uit te voeren naar de gevolgen van de stikstofuitstoot gedurende de bouwfase.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd. Ten opzichte van de ontwerpversie van het bestemmingsplan wordt een extra onderzoek naar de stikstofuitstoot gedurende de bouwfase van dit initiatief aan de bijlagen van de toelichting toegevoegd. De conclusie van dit onderzoek wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.