

Nota van zienswijzen en wijzigingen, behorende bij het raadsbesluit van 12 december 2023 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Schijndelsedijk 3 te Boxtel'.

Procesverloop

Het ontwerpbestemmingsplan 'Schijndelsedijk 3 te Boxtel' heeft vanaf woensdag 12 juli 2023 tot en met dinsdag 22 augustus 2023 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon eenieder bij de gemeenteraad zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de gestelde termijn twee zienswijzen ontvangen en ook een informele reactie van Waterschap De Dommel. In onderstaande tabel zijn de zienswijzen opgenomen die bij de gemeenteraad naar voren zijn gebracht alsook de ambtelijke aanpassingen in het plan.

Structuur zienswijzennota

In de antwoordnota is per zienswijze de hoofdzak uit de zienswijze puntsgewijs samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat we die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd niet hebben betrokken bij de beoordeling. Elke zienswijze is in zijn geheel beoordeeld. Daarnaast is een viertal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, onder andere naar aanleiding van de reactie van het Waterschap.

Per punt is een reactie gegeven en is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijzen zijn genummerd en, voor zover ingediend door particuliere personen, geanonimiseerd.

Dit weglaten van de NAW-gegevens van indieners van zienswijzen, de 'anonimiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AvG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Op rechtspersonen is dit niet van toepassing. De NAW-gegevens van de indieners zijn bekend bij de gemeente Boxtel.

Overzicht zienswijze en aanduiding

	Zaaknummer	Naam	Type	Adres	Postcode	Plaats	Datum
1.	1330286	Het Groene Hart Brabant	Zienswijze	Boscheweg 24b	5275 HB	Den Dungen	22-08-2023
2.	1330195	Particulier	Zienswijze				22-08-2023
3.			Ambtelijke aanpassingen (naar aanleiding van bericht van het Waterschap)				
4.			Ambtelijke aanpassingen				

Zienswijze 1

1.1	Indiener kan zich niet verenigen met het besluit van het College dat voor dit project geen Milieueffectrapport is opgesteld. Hiervoor worden drie argumenten aangedragen: a. Indiener wijst hierbij op de verplichtingen vanuit Europees beleid, concreet de Habitatrichtlijn. Volgens indieners laat de Habitatrichtlijn geen ruimte voor individuele afwegingen die onder drempelwaarden blijven uit de m.e.r.-wetgeving, omdat hierbij ten onrechte geen rekening wordt gehouden met cumulatieve effecten van woningbouw onder de drempelwaarden. b. Indiener wijst erop dat omdat de m.e.r.- wetgeving geen rekening houdt met de eisen uit de Habitatrichtlijn dat deze wetgeving aangepast zou moeten worden. c. Afsluitend verzoekt de indiener om alsnog een Milieueffectrapportage te laten uitvoeren om de effecten van de bouw van de nieuwe woningen op de natuur- en landschapswaarden te onderzoeken.	Op 18 april 2023 heeft het college besloten dat er geen milieuraapportage nodig is. Wij volgen indiener niet in zijn stelling dat er voor de bouw van twee woningen een Milieueffectrapport zou moeten worden opgesteld. Uit paragraaf 4.13 van de toelichting volgt dat integraal is beoordeeld of er gezien de gevolgen van het initiatief op diverse milieuaspecten aanleiding is tot het opstellen van een Milieueffectrapportage (MER). De toetsing is uitgevoerd op basis van de criteria van bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r.. Dit is landelijke wetgeving, als lokale overheid volgen wij dit. Hierbij is gekeken naar de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect. Daarnaast is een Quick scan ecologie uitgevoerd en zijn er stikstofberekeningen gemaakt van de bouw- en gebruiksfase. Uit geen van de uitgevoerde onderzoeken of uit de motivering in de toelichting is gebleken dat er feitelijke omstandigheden zijn die een m.e.r.-procedure rechtvaardigen en ook indiener draagt hier geen specifieke omstandigheden voor aan. a. De gemeente heeft kennisgenomen over de opmerkingen van de indiener ten aanzien van de Europese Habitatrichtlijn maar wijst indiener erop dat de gemeente het bestemmingsplan heeft uitgevoerd in lijn met het Nationale beleid inzake m.e.r.- procedures waarin de uitgangspunten van de Habitatrichtlijn zijn verwerkt. Het feit dat in de omgeving van de Schijndelsedijk 3 tegelijkertijd een ander initiatief voor het oprichten van één Ruimte-voor-Ruimtewoning loopt maakt geen verschil in de beoordeling. De ondergrens voor het opstellen van een MER wordt ook bij de bouw van drie woningen niet bereikt. Daarnaast liggen de twee plangebieden op een afstand van ruim 175 meter van elkaar, tussen de nieuwe woonbestemmingen in zit een afstand van ruim 260 meter. Er is geen financiële, organisatorische of bouwkundige samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen. De	Ongegrond
-----	---	---	-----------

		realisatie van deze ontwikkelingen zijn, ook al liggen ze in elkaars nabijheid, niet afhankelijk van elkaar. Gelet op deze constatering is er dan ook geen sprake van cumulatie van verschillende ontwikkelingen. b. De gemeente heeft kennisgenomen van deze opmerkingen maar deelt deze stelling niet, hierbij verwijzen wij naar voorgaande beantwoording. c. De gemeente ziet geen aanleiding voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure voor de bouw van de twee woningen en verwijst voor de motivering naar de toelichting en voorgaande beantwoording.	
1.2	De ruimtelijke verbetering die de sloop van de kassen oplevert staat niet in verhouding tot de oprichting van twee woningen inclusief bewoning in het buitengebied. Verstening en verrommeling van het buitengebied moeten tegen worden gegaan, zodat het buitengebied een tegenhanger van het stedelijk gebied is. Daarom kunnen alleen projecten die bijdragen aan een groene en aantrekkelijke ruimte als toekomstbestendig worden beschouwd.	Wij zijn het niet eens met de stelling van indiener dat de bouw van twee Ruimte-voor-Ruimte woningen niet in verhouding staat tot de sloop van de glastuinbouw op deze locatie. Het vertrekpunt van deze ontwikkeling is niet een locatie zonder bebouwing. Het gaat hier om een locatie waar, naast de forse bestaande bebouwing, planologisch gezien ook ruimte is voor nóg meer bedrijfsbebouwing en verhardingen. Op de locatie zijn twee ruime, nieuwe woningen gepland. Maar dankzij het verwijderen van ongeveer 7.000 m² aan glasopstanden, 2.000 m² aan verharding, 1.000 m² foliebassin én een landschappelijke inpassing, draagt dit plan per saldo positief bij aan de ontstening en aantrekkelijker maken van ons buitengebied. We verwijzen hiervoor ook naar twee recente uitspraken van de Raad van State waarbij Het Groene Hart in het ongelijk werd gesteld bij vergelijkbare argumenten. Beide plannen betreffen een sanering van (een groot deel) van de agrarische bebouwing in ruil voor een deel nieuwbouw. De eerste uitspraak ging over een locatie in de gemeente Meijerijstad, de tweede uitspraak betrof de Gemondesestraat 10-12 in onze gemeente. (ECLI:NL:RVS:2023:2570 en ECLI:NL:RVS:2023:2318)	Ongegrond

1.3a	De kwaliteitsverbetering voor dit plan is niet voldoende, De bestemming agrarisch dekt de lading van de aanwezige waarden niet en staat haaks op de gewenste landschaps- en natuurversterking.	De kwaliteitsverbetering voor dit plan is op te splitsen in twee delen: 1. Het is vast provinciaal beleid om terughoudend om te gaan met het toevoegen van woningen in het buitengebied. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: lov) geeft incidentele mogelijkheden hiervoor. Alleen op een aanvaardbare locatie, waar het doel het versterken van de omgevingskwaliteit is, kan via maatwerk het toevoegen van een woning mogelijk worden gemaakt (artikel 3.79 lov). Daarvoor moet wel een fysieke tegenprestatie worden geleverd. Deze tegenprestatie bestaat uit de aankoop van een certificaat à € 125.000,- bij de ontwikkelmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte. 2. Sinds juli 2022 geeft de lov via artikel 3.78 een mogelijkheid om de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse, door middel van het slopen van de glasopstanden van het glastuinbouwbedrijf, ook in te zetten als tegenprestatie. De provincie heeft een rekenmodule ontwikkeld waarmee de kwaliteitswinst kan worden berekend. De sloop en afwaardering van de glasopstanden, de verharding en verwijdering van het waterbassin levert veel omgevingskwaliteit op. De rekenmodule laat zien dat de sanering ruimschoots voldoet aan de gevraagde tegenprestatie van één van de Ruimte-voor-Ruimte kavels alsook de tegenprestatie voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. De rekenmodule maakt onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan. Het certificaat voor de tweede kavel is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. De twee nieuwe woningen en de bestaande bedrijfswoning worden daarnaast ook landschappelijk ingericht. Bij het ontwerpen van het landschappelijk	Ongegrond
------	--	--	-----------

		inrichtingsplan is rekening gehouden met de bestaande kenmerken van het landschap. Dit inrichtingsplan, waar een verplichte uitvoering van is geborgd in de planregels, is als een bijlage te vinden in het bestemmingsplan. Wij volgen indiener dan ook niet in zijn stelling dat de kwaliteitsverbetering onvoldoende zou zijn.	
--	--	---	--

1.3b	Een bestemming 'Agrarisch' schiet tekort omdat het de aanwezige meerwaarde van het plangebied niet benoemt. Deze bestemming staat haaks op de in de planregels genoemde natuur- en landschapsversterking.	In het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2011 heeft het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Voor dit plan is de enkelbestemming Agrarisch behouden en wordt de aanduiding 'Glastuinbouw' verwijderd. Percelen rondom het plangebied hebben allen de enkelbestemming 'Agrarisch'. Met een bestemming 'Agrarisch' sluiten we zodoende hier op een logische manier bij aan. De aanwezige waarden van de gronden zijn en blijven beschermd door deze bestemming, samen met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – Categorie 4' en 'Waarde - Waardevolle vegetaties'. De dubbelbestemming 'Waarde – Waardevolle vegetaties' borgt de landschappelijke meerwaarde van het plangebied waar de indiener op doelt. Wij volgen de stelling dus niet dat de enkelbestemming 'Agrarisch' de landschappelijke meerwaarde tekortdoet	Ongegrond
1.4	Het plangebied ligt in het hart van het Groene Woud met als hoofdpoging natuur- en landschapsherstel. Ook de gemeente Boxtel heeft hiervoor getekend. In dit plan wordt de 'ambitie om het tij van ruimtelijke verloedering in het buitengebied eens stevig aan te pakken in plaats om maar weer op de oude voort te sukkelen gemist'.	Indiener verwijst in dit argument naar het gebiedsconvenant 'Nationale Landschapspark Het Groene Woud' dat op 13 september 2002 is gesloten tussen betrokken gemeenten, grote terreinbeheerders en gedeputeerde staten van Noord-Brabant Ruimtelijke plannen worden niet expliciet aan regionale convenanten getoetst, het is geen formeel toetsingskader. Voor verdere beantwoording verwijs ik u naar punt 1.3 onder a. Hier is inzichtelijk gemaakt dat het plan positief bijdraagt aan versterking van het landschap.	Ongegrond

Zienswijze 2			
2.1	De indiener van de zienswijze verwijst naar zienswijzen die ingediend zijn tegen een soortgelijke ontwikkeling in het noordelijke deel van het buurtschap Langenberg. Omwonenden en een natuurorganisatie hebben zich hierin expliciet uitgesproken tegen de ontwikkeling van nieuwe bouwkavels aan de Oude Boomgaard en de Sint Lambertusweg. De gemeente had rekening moeten houden met deze zienswijzen.	<i>Waarschijnlijk</i> wordt hier verwezen naar de zienswijzen die in zijn gediend tegen het ontwerpbestemmingsplan voor de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel aan de Sint Lambertusweg. (Kenmerk NL.IMRO.0757.BP01StLambweg-OTW1). <i>*Bij dit argument maakt de gemeente de kanttekening dat de gemachtigde van de indieners van de vermoedelijk betreffende zienswijze aan heeft gegeven niet op de hoogte te zijn gebracht dat zijn zienswijze in is gebracht tegen dit plan.</i> De zienswijze is gericht tegen een ander bestemmingsplan en kan om die reden niet betrokken worden bij onderhavige procedure. Verder is door indiener ook niet aangegeven op welke punten de zienswijze relatie heeft met dit bestemmingsplan. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van deze nota van zienswijzen.	Ongegrond
2.2	Op het kruispunt Schijndelsedijk – Oude Boomgaard vinden zeer veel aanrijdingen plaats. Een toename van ruim 17 motorvoertuigbewegingen per etmaal verslechtert de verkeersveiligheid en is daardoor onacceptabel. Het verkeersonderzoek is niet deugdelijk uitgevoerd.	In de periode 2014 – heden zijn op het kruispunt Schijndelsedijk 3 – Oude Boomgaard drie aanrijdingen geregistreerd. Deze drie aanrijdingen hadden allen een andere oorzaak. Met voorliggend plan verdwijnt de verkeersaantrekkende werking van de kwekerij. Met de nieuwe woningen komen daar ongeveer 17 motorvoertuigbewegingen per dag voor in de plaats. Deze zullen deels verlopen via het genoemde kruispunt met de Schijndelsedijk en deels via de Sint-Lambertusweg. In artikel 4.1 van de toelichting van dit bestemmingsplan is onderbouwd dat de Oude Boomgaard deze toename kan dragen.	Ongegrond

2.3	a) De geluidbelasting vanwege de A2 bedraagt op de woningen meer dan 53 dB. b) De kavels zijn vanwege wegverkeersgeluid niet geschikt voor woningbouw. c) Er is geen sprake van vervangende nieuwbouw.	a/b/c) De weerlegging op de zienswijze tegen het ontwerpbesluit Hogere grenswaarde geluidhinder is verwerkt in het besluit Hogere waarde grenswaarde geluidhinder. Dit besluit is te vinden in de bijlagen van het bestemmingsplan.	Ongegrond
2.4a	Bij de publicatie van dit ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een gemotiveerde goedkeurende verklaring van Waterschap de Dommel.	Het wettelijk verplichte vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden in de voorbereidende fase van het bestemmingsplan. Een publicatie daarvan is niet verplicht. De reacties van het waterschap op het ontwerpbestemmingsplan zijn te vinden bij punt 3.1 en 3.2 van deze nota (ambtelijke wijzigingen).	Ongegrond
2.4b en 2.4c	Om de volgende redenen (b en c) zullen bezoekers en bewoners veelvuldig parkeren in de berm van de Oude Boomgaard in plaats van op het eigen terrein: b) Parkeermogelijkheden op het eigen terrein zijn beperkt omdat de nieuwe percelen niet liggen aan de openbare weg maar aan een afwateringskanaal dat in eigendom is van Waterschap de Dommel. c) Daarnaast is er ook sprake van een strook van 5 meter die als beschermingszone in acht genomen moet worden.	b) Per woning is, aan de hand van gemeentelijk beleid, geborgd dat er voor het parkeren van voertuigen ruimte is op eigen terrein. We hebben hier een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan voor opgenomen en er zijn anterieure afspraken gemaakt met initiatiefnemers. In de overeenkomst staat ook dat deze verplichtingen doorgegeven moeten worden aan kopers van de bouw kavels. Naar oordeel van de gemeente is hiermee voldoende verzekerd dat er voldoende parkeergelegenheid is binnen het plangebied en dat parkeren in de berm van de doorgaande weg, hetgeen overigens niet verboden is, niet structureel zal hoeven plaats te vinden. Het waterschap heeft in deze ook te kennen gegeven dat de A-watgang niet beheerd wordt vanaf de openbare weg, dus incidenteel parkeren aan de openbare weg zoals bij een verjaardag o.i.d. zal niet leiden tot problemen bij het beheer van de watgang.	b) Ongegrond c) Gegron De hagen in de beschermingszone zijn uit het landschappelijk inpassingsplan verwijderd zodat deze niet meer in de beschermingszone zijn gesitueerd.

		Het Waterschap heeft ook laten weten dat voor ontsluiting van de bouw kavels een watervergunning nodig is bij aanleg van nieuwe dammen met duikers. Omdat de A-watergang eigendom is van het waterschap, moet de initiatiefnemer ook privaatrechtelijk toestemming van het waterschap vragen voor aanleg van de perceelontsluiting. Dit moet gebeuren voor aanvraag van de omgevingsvergunning. Initiatiefnemer is op de hoogte gebracht van deze vergunningplicht. c) Voor de aanleg van de hagen binnen de beschermingszone is ook een watervergunning nodig. Het Waterschap adviseert om de hagen van het de nieuwe kavels niet binnen de beschermingszone te plaatsen (dat geldt zowel voor de hagen parallel aan de Oude Boomgaard, als haaks op de Oude Boomgaard). Een obstakelvrije beschermingszone aan de oostkant van de A-watergang is belangrijk bij buitengewoon onderhoud van de watergang, waarbij het Waterschap met grote machines het onderhoud uitvoert. Aan de wegkant van de watergang staan bomen, waardoor bijzonder onderhoud met grote machines aan deze zijde niet mogelijk is. Er is mede gelet op het bericht van het Waterschap (zie punt 3.1) ervoor gekozen de landschappelijke inpassing op dit punt aan te passen.	Volgens de beleidsregel Kwaliteitsverbetering voor het Buitengebied (de 'Ambitie van Bختel') is er een verplichting om de Ruimte voor Ruimte woning en de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning landschappelijk in te passen. Dankzij een landschappelijke inpassing van ruim 1800 m² voldoet dit plan, ondanks het niet meer aanplanten van de hagen in de beschermingszone aan de eisen uit de 'Ambitie'. De tweede nieuwe woning wordt ook landschappelijk ingepast. Hier is de verbetering dus dubbelop omdat deze woning wordt gerealiseerd op basis van kwaliteitsverbetering. Want, dankzij de sloop van de kassen en bijbehorende voorzieningen is er met behulp van de eerdergenoemde
--	--	--	--

			rekentool van de provincie voor dit plan een fysieke kwaliteitsverbetering berekend ter waarde van € 129.816,75. Hiervan is € 125.000,00 gebruikt voor het verkrijgen van een certificaat. Het restantbedrag van € 4.816,75 wordt niet ingezet voor extra bebouwing en kan zodoende volledig worden beschouwd als kwaliteitswinst voor het plangebied.
2.5a	Bij de publicatie van dit ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een gemotiveerde goedkeurende verklaring van de provincie.	Het wettelijk verplichte vooroverleg met de provincie heeft plaatsgevonden in de voorbereidende fase van het bestemmingsplan. Een publicatie daarvan is niet verplicht. Het inhoudelijk standpunt van de provincie is dat het plan verenigbaar is met het provinciaal beleid mits het bewijs van aankoop van het benodigde ruimte-voor-ruimte-certificaat aan het ontwerpbestemmingsplan toe zou worden gevoegd. De provincie heeft dit laten weten in haar brief van 23 mei 2023 met kenmerk C2316076/5271990. Aan deze verplichting hebben we voldaan, het certificaat is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan Aansluitend is geen zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant op het ontwerpbestemmingsplan, zodat we kunnen concluderen dat de provincie inhoudelijk instemt met het opgestelde bestemmingsplan.	Ongegrond

2.5b	Het Flora en fauna onderzoek is niet goed uitgevoerd. In het gebied komen hazen voor. Hazen staan op de rode lijst van beschermde dieren. In het ontwerpbestemmingsplan is hier ten onrechte geen rekening mee gehouden.	De Rode lijst is een overzicht van soorten die uit Nederland zijn verdwenen of dreigen te verdwijnen. Dit wordt bepaald op basis van zeldzaamheid en/of negatieve populatietrends. De lijsten worden periodiek vastgesteld door de Minister van Economische Zaken. Sinds 2020 staat de haas op de rode lijst. Rode lijsten hebben geen juridische status. De haas is als nationaal beschermde soort opgenomen in de bijlagen van de Wet Natuurbescherming. De provincie is bevoegd gezag t.a.v. de Wet natuurbescherming. De provincie kan de lijst met de nationaal te beschermen soorten afstemmen op de situatie in de provincie. De provincie Noord-Brabant heeft in afwijking van de wet natuurbescherming in haar lov een 'vrijstelling soorten' (artikel 2.52) opgenomen. Hier staat in dat een haas gevangen mag worden en dat het is toegestaan om 'de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de soorten uit de opgenomen tabel opzettelijk te beschadigen of te vernielen'. Het eventueel voorkomen van de haas in het plangebied is t.a.v. de Wet natuurbescherming geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.	Ongegrond
2.6	Het plan is in strijd met de niet vastgestelde handreiking ruimte-voor-ruimte-kavels gemeente Boxtel. Met de komst van de nieuwe bouwkavels is 50% van de Oude Boomgaard ingevuld met bebouwing. In de handreiking staat dat in de aangeduide strook maximaal 25% van de straatlengte mag bestaan uit bestaande en nieuwe kavels.	De handreiking Ruimte-voor-Ruimte is geen toetsingskader maar slechts een hulpmiddel bij het beoordelen van aanvragen in het kader van Ruimte voor Ruimte. Het klopt dat in deze handreiking staat dat in de strook met de aanduiding '25%' de bestaande lintstructuur versterkt kan worden met Ruimte-voor-Ruimtekavels. De aangeduide strook loopt, zoals op onderstaande uitsnede uit de handreiking te zien is, langs de Schijndelsedijk, over de Oude Boomgaard tot aan de Sint-Lambertusweg. Na sloop van de kassen en het toevoegen van de nieuwe woningen voldoet dit plan aan het richtinggevende uitgangspunt van een maximale bebouwing van de straatlengte bestaande uit bestaande en nieuwe kavels. In de handreiking staat overigens ook dat sanering van bedrijven zelfs meer mogelijkheden geeft. Het toevoegen van een woning gebeurt vanzelfsprekend niet alleen aan de hand van een meetlint. Per initiatief dient een onderbouwing plaats te vinden over de	Ongegrond

		aanvaardbaarheid van een Ruimte-voor-Ruimtewoning op die specifieke locatie. Uit de onderbouwing van dit plan blijkt dat de woningen op aanvaardbare locaties worden gesitueerd.  LANGENBERG	
		Afbeelding 1 uitsnede handreiking gehucht Langenberg	
2.7	Nadat de bedrijfswoning om is gezet naar een burgerwoning kan er, na verkoop van delen van de grond, opnieuw een bedrijfswoning worden opgericht	Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de beëindiging van een bedrijf. Op de nieuwe bestemming 'Agrarisch' is het oprichten van een bedrijfswoning via de planregels uitgesloten omdat er geen bouwvlak meer bestaat op die gronden.	Ongegrond
2.8a	De indiener van de zienswijze wenst geen verdere versterking van de Oude Boomgaard en de Sint Lambertusweg.	Het vertrekpunt van deze ontwikkeling is niet een locatie zonder bebouwing maar een locatie waar, naast de forse bestaande bebouwing, planologisch gezien ook nog ruimte is voor het oprichten van nóg meer bedrijfsbebouwing. Met het verwijderen van ongeveer 7000 m ² aan glasopstanden, 2000 m ² aan verharding,	Ongegrond

		1000 m2 foliebassin én een in de regels geborgde verplichte aanleg landschappelijke inpassing draagt dit plan juist positief bij aan de ontstening van de Oude Boomgaard.	
2.8b	Als er al een woning moet komen dan kan deze beter worden gepositioneerd aan de Schijndelsedijk. Deze optie heeft u niet onderzocht.	Deze optie is wel degelijk onderzocht. Vanwege het hoge geluidsniveau, afkomstig van verkeersbewegingen over de Schijndelsedijk, is deze optie niet uitvoerbaar gebleken.	Ongegrond
2.8c	Huisnummer-technisch is het niet mogelijk om zonder ingrijpende veranderingen een huisnummer uit te geven tussen de twee bestaande huisnummers 2 en 2a.	De uitgifte van huisnummers maakt geen onderdeel uit van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van voorliggend plan.	Ongegrond
2.8d	De illegaal aangelegde dikke betonnen wering dient te worden verwijderd.	Voor het bepalen van een vergunningplicht voor de aanleg van verhardingen aan de Schijndelsedijk 3 zijn de volgende bestemmingen van bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van toepassing: 'Agrarisch – glastuinbouw en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – Categorie 4' en 'Waarde – waardevolle vegetaties'. In de bijbehorende regels is geen vergunningplicht opgenomen voor het verharderen van het terrein. De betonnen wering is zodoende niet illegaal aangelegd. Onder de geldende planologische bestemming mag zelfs het volledige terrein verhard worden. Binnen de nieuwe bestemming is volledige verharding van het plangebied via de planregels niet meer mogelijk. Het plan voorziet in het verwijderen van ongeveer 2000 m² aan verharding. Afspraken hierover zijn vastgelegd in de door initiatiefnemer ondertekende anterieure overeenkomst en in de regels van het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting.	Ongegrond
2.9	Indiener vindt dat het plan ondeugdelijk gemotiveerd is en dat het plan daarom in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de artikelen uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) die gaan over zorgvuldigheid en belangenafweging. De vraag in welke mate bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan is niet onderzocht.	De vraag in welke mate bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan is onderzocht en gemotiveerd in de toelichting van voorliggend bestemmingsplan. Hierbij zijn de belangen van omwonenden en de gemeente zorgvuldig afgewogen. Voor het overige is niet duidelijk en concreet gemaakt welk onderdeel ondeugdelijk gemotiveerd is. Deze grond wordt daarom beschouwd als een algemene opmerking. Initiatiefnemer heeft als	Ongegrond

		onderdeel van dit bestemmingsplan een omgevingsdialoog gehouden waar de indiener van deze zienswijze ook bij aanwezig was. Deze omgevingsdialoog is opgenomen als een bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan. Woonbestemmingen toevoegen in een omgeving met enkel woonbestemmingen is een meer voor de hand liggende optie dan een glastuinbouwbedrijf in stand houden. In de toelichting van het bestemmingsplan is een integrale afweging van alle relevante aspecten opgenomen. De afweging is gemaakt aan de hand van onderzoeken. De gemeente volgt dit standpunt daarom niet.	
2.10	Indiener kan zich niet verenigen met de nieuwe bestemming wonen en de bestemming groen.	Binnen dit aangedragen punt zijn geen argumenten gegeven waarom indiener zich niet kan verenigen met de nieuwe bestemmingen.	Ongegrond
2.11a	De maximale planologische mogelijkheden zijn onvoldoende onderzocht voor de nieuwe woonlocaties om de volgende redenen: Op de locaties wordt meer toegelaten dan alleen wonen. Hier wordt specifiek verwezen naar de begripsbepalingen wonen, woning en woonhuis. In de begripsbepaling van woning staat het volgende: Woning: Een complex van ruimten dat dient voor de huisvesting van: 1. één huishouden, of; 2. één huishouden plus maximaal twee individuele personen, of; 3. maximaal 4 individuele personen. Naar oordeel van de indiener worden hiermee meer vormen van bewoning mogelijk gemaakt dan normaliter en ruimtelijk aanvaardbaar is.	De gemeente is het niet eens met de stelling dat de maximale planologische mogelijkheden niet voldoende onderzocht zijn. Het voorliggende bestemmingsplan sluit qua bestemmingsplansystematiek en begripsbepalingen (o.a. wonen en woning) aan bij het paraplubestemmingsplan kamerbewoning Boxtel zoals vastgesteld op 27 oktober 2020. Deze regels gelden voor alle woningen in onze gemeente. Bestemmingsplannen die nu worden aangeboden aan de Gemeenteraad ter vaststelling nemen deze regels integraal over. Dit is in lijn met het gelijkheidsbeginsel. De stelling dat deze regels ten aanzien van het gebruik van de woning niet zouden gelden voor andere (Ruimte-voor-Ruimte) woningen in de gemeente mist dus feitelijke grondslag.	Ongegrond

2.11b	Niet gemotiveerd is waarom beide nieuwe woningen de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen' hebben gekregen.	De nieuwe woningen hebben niet een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen' gekregen maar de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – Ruimte-voor-Ruimte'. Binnen de planregels maakt deze aanduiding op 2 plekken een verschil ten opzichte van woonlocaties zonder deze aanduiding. Ze zijn beiden te vinden in Artikel 5 Wonen. Artikel 5.1 onder b geeft aan dat ter plaatse van deze aanduiding de gronden bestemd zijn voor het oprichten van een Ruimte-voor-Ruimte woning. In artikel 5.2 onder e staat dat deze woningen een inhoud van maximaal 1000 m³ mogen krijgen.	Ongegrond
2.11c	Ter plaatse geldt de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie- categorie 4'. Omdat geen archeologisch onderzoek uit is gevoerd moeten de planregels de aanleg van een kelder onder de nieuwe woningen verboden worden.	In de regels van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie – categorie 4 staat dat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk dat betrekking heeft op gronden met deze aanduiding een deugdelijk opgesteld rapport dient te worden overlegd waarin de verstoring van archeologische waarden van het terrein in voldoende mate is vastgesteld. Aan de hand van dit rapport kunnen, indien nodig, voorschriften aan de omgevingsvergunning op worden gelegd.	Ongegrond
2.12a	Het woon- en leefklimaat van indiener verandert ingrijpend in negatieve zin. Het vrije uitzicht van indiener en de ruimtelijke ligging in de omgeving zijn onvoldoende meegenomen in de afwegingen.	Het is vaste jurisprudentie dat er geen recht is op vrij uitzicht. Het perceel van indiener is daarnaast op dit moment omzoomd met hoge hagen en struiken. Het directe uitzicht van indiener hoeft daarom niet ingrijpend te veranderen. Achter deze begroeiing staan aan twee zijden de kassen (zie afbeelding 1). Juist door de sloop van de kassen kan de indiener, indien gewenst, veel meer uitzicht op de achtergelegen landen krijgen. De gemeente volgt dit standpunt daarom niet.	Ongegrond
2.12b	De privacy zal ook verminderen vanwege de komst van meer bewoners in de omgeving.	De afstand tussen het perceel van indiener en de desbetreffende bouwvlakken bedraagt ruim 26 meter. De afstanden tussen de bestaande en nieuwe woning wordt nog groter. De gemeente stelt daarom dat een eventuele aantasting van de privacy en het uitzicht van indiener niet	Ongegrond

		leidt tot een onevenredige aantasting van zijn woon- en leefklimaat. Op de landschappelijke inpassing die hoort bij dit plan is daarnaast te zien dat om de nieuwe woningen hoge hagen komen. Een verplichte uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan is geborgd in de regels van het bestemmingsplan.	
--	--	---	--

2.12c	Er is een ongedefinieerd doorzicht vrijgehouden tussen de eerste nieuwbouwkavel en de bestaande woning, hier is geen maatvoering bij opgenomen. Indiener wil een minimale afstand van 30 meter tussen deze twee woningen, een afstand die overeenkomt met de breedte van de nieuwe kavels.	Het landschappelijk inpassingsplan is op schaal 1:1.000 uitgewerkt en zodoende meetbaar en gedefinieerd. Tussen de woonbestemmingen van de bestaande woning en de eerste nieuwe woning komt een strook van ruim 26 meter met een doorzicht op de achtergelegen gebieden. Met groene ruimtes en doorzichten vanaf de weg wordt het bestaande coulissenlandschap versterkt. In de huidige situatie is er geen doorzicht, zoals te zien is op afbeelding 2. De tussenliggende strook met de bestemmingen 'Groen' en 'Agrarisch' wordt grotendeels ingezaaid met bloem- en kruidenrijk grasland om de zichtlijn te behouden. Indiener heeft niet onderbouwd waarom dit doorzicht net zo breed moet zijn als de nieuwe kavels. <i>Afbeelding 2: het nieuwe bestemmingsplan geprojecteerd op een luchtfoto van de bestaande situatie. De te slopen kassen zijn duidelijk herkenbaar in het landschap.</i>	Ongegrond
-------	---	---	------------------

2.13	Op de agrarische percelen wordt de bestaande boomteelt uitgebreid. Vanwege het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen kan dit leiden tot gezondheidsklachten voor indiener. De woning van indiener is gelegen in de, op grond van bestaande jurisprudentie, vastgestelde afstand van 50 meter. (Spuitzone)	In de huidige situatie is op de hoek tussen de Oude Boomgaard en Schijndelsedijk sprake van boomteelt. Initiatiefnemers hadden daarnaast, zoals zichtbaar is in het ontwerpbestemmingsplan, het voornemen om op de locatie van de bestaande kassen boomteelt te starten. In verband met de huidige jurisprudentie rondom spuitzones is ervoor gekozen om binnen een afstand van 50 meter een aanduiding op te leggen waarbinnen geen chemische gewasbestrijdingsmiddelen mogen worden toegepast, dit ter waarborging van een goed woon – en leefklimaat voor de nieuwe en bestaande woningen.	Gegron Op de verbeelding van bestemmingsplan Schijndelsedijk 3 komt een 'milieuzone-spuitzone' van 50 meter rondom de bestaande en nieuwe woningen. In de regels van bestemmingsplan worden daar de volgende regels aan gekoppeld: <i>Milieuzone – spuitzone</i> a. Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone – spuitzone' is het spuiten van chemische gewasbeschermingsmiddelen ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten niet toegestaan b. In afwijking van het bepaalde in sub a kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van het spuiten van chemische gewasbeschermingsmiddelen als uit onderzoek is gebleken dat de spuitzone kan worden verkleind, al dan niet in combinatie met het treffen van maatregelen die de drift beperken ten behoeve van het bereiken van een goed aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
2.14a	In het inpassingsplan zijn foute uitgangspunten gebruikt:	Het perceel ten zuiden van de Oude Boomgaard ligt momenteel braak, tot en met 2021 werden de gronden	Ongegrond

	Ten zuiden van de Oude Boomgaard 2 is geen sprake van bestaande boomteelt;	gebruikt voor boomteelt. Binnen de <i>huidige</i> bestemming kan dit gebruik voort worden gezet.	Zie verder punt 2.13 over boomteelt
2.14b	Met de bouw van de 2 woningen verbetert het vrije doorzicht niet ten opzichte van de bestaande kassen. De woningen kunnen daarom beter aan de Schijndelsedijk worden gesitueerd omdat daar in de huidige situatie geen vrij doorzicht bestaat.	De 2 nieuwe kavels hebben samen een lengte van 60 meter. In de bestaande situatie, gemeten vanaf de westelijke kavelgrens van de Oude Boomgaard is er een strook van 62 meter bebouwd met kassen die een vrij doorzicht belemmeren. Op de landschappelijke inpassing is zichtbaar dat er tussen de bestaande en nieuwe bebouwing een doorzicht in het landschap komt. Zoals eerder aangegeven is het oprichten van de woningen aan de Schijndelsedijk in verband met geluid geen optie. Dankzij de sloop van de kassen worden de doorzichten richting het landschap vanaf de Schijndelsedijk daardoor sterk verbeterd. Aan beide wegen is er zodoende sprake van een verbetering van het landschap.	Ongegrond
2.14c	In een brief van een natuurorganisatie staat dat de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Boxtel matig tot slecht is. Het betreffende plan is een voorbeeld van verdere versterking en verrommeling.	De brief waar indiener naar verwijst is ons niet bekend. De toelichting, en de beantwoording van de zienswijzen laten zien dat dit plan juist bijdraagt aan een kwalitatieve verbetering van ons buitengebied.	Ongegrond
2.15a	Het voorgenomen bestemmingsplan is in strijd met de structuurvisie omdat dit plan ruimte biedt aan de bouw van woningen in het buitengebied.	Voor dit argument verwijzen we u naar de beantwoording van punt 1.2 waarbij is aangegeven dat het vertrekpunt van deze ontwikkeling geen onbebouwde locatie betreft. Met voorliggend plan worden de natuurwaarden van het buitengebied versterkt. Dit is juist één van de uitgangspunten van onze structuurvisie.	Ongegrond
2.15b	De nieuwe woningen zorgen ervoor dat de groene tussenruimtes worden opgebroken tussen de bestaande woningen.	De gemeente volgt dit standpunt niet, voor beantwoording verwijzen we u naar punt 2.14 b waarin duidelijk is gemaakt dat er zowel vanaf de Schijndelsedijk als de Oude Boomgaard vrijere uitzichten komen.	Ongegrond
2.15c	Het plan is in strijd met Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant artikel 3.6 dat ziet op zorgvuldig	In de toelichting van het voorliggend bestemmingsplan staat dat het plan getoetst is aan de artikelen 3.69, 3.77, 3.78 en 3.79 van de lov. Het plan is niet in strijd is met de	Ongegrond

	ruimtegebruik en aansluitend dus ook met artikel 3.5, tweede lid.	provinciale verordening. De provincie heeft dit laten weten in haar brief van 23 mei 2023 met kenmerk C2316076/5271990.	
2.15d	Het plan is strijdig met de lov omdat bij artikel 3.79 staat dat de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel alleen door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte plaats kan vinden. In de lov is de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte gedefinieerd als: <i>Entiteit gericht op de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimtekavels vanwege in het verleden behaalde milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst</i> . Er is geen sprake van in het verleden behaalde winst omdat het hier een particulier initiatief betreft om een ruimte-voor-ruimte woning te bouwen.	Door middel van de aankoop van een certificaat (zie bijlage toelichting van het bestemmingsplan) bij de ontwikkelingsmaatschappij is de verplichte tegenprestatie geleverd aan de in het verleden behaalde milieu- en kwaliteitswinst.	Ongegrond
2.15e	Een deugdelijke milieueffectrapportage ontbreekt. Vanwege de hoeveelheid te verwachten ruimte-voor-ruimteplannen binnen dit gebied is dit strijdig met de wetgeving.	Zie de beantwoording van zienswijze 1.1	Ongegrond
Ambtshalve wijzigingen			
3.1a	Afstromend regenwater van de nieuwe bebouwing dient op eigen terrein te worden verwerkt.	Het plan wordt in lijn gebracht met het gemeentelijk- en waterschapsbeleid.	Ambtelijke aanpassing van de toelichting
3.1b	Op de verbeelding staat bij de bestaande woning als maatvoering voor het bijgebouw 'vrije tekst 250'.	In het ontwerpbestemmingsplan was een technische omissie in geslopen. Dit wordt gecorrigeerd.	Ambtelijke aanpassing van de verbeelding
4.1a	Het plangebied ligt (nog) niet geheel over de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Dit betekent dat er smalle reststroken overblijven waar in theorie nog glastuinbouw mogelijk is.	In het ontwerpbestemmingsplan is abusievelijk het plangebied niet correct meegenomen. Op de randen van de bleef de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' hierdoor bestaan. Dit wordt gecorrigeerd.	Ambtelijke aanpassing van de verbeelding
4.1b	Het bouwvlak bij de bestaande bedrijfswoning is nu strak getekend om de bestaande bebouwing. Dit is niet in lijn met de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'.	Het bouwvlak wordt in lijn met de systematiek van bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' over het gehele bestemmingsvlak gelegd.	Ambtelijke aanpassing van de verbeelding

--	--	--	--

