

Reacties ontwerpbestemmingsplan 'Gemondestraat 10 – 12, Liempde'

Het ontwerpbestemmingsplan "Gemondestraat 10-12, Liempde" heeft van donderdag 12 november 2020 tot en met woensdag 23 december ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon eenieder zijn of haar zienswijzen kenbaar maken op dit ontwerpbestemmingsplan. Ook is het plan ter advisering voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel.

Waterschap De Dommel heeft aangegeven geen opmerkingen/zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan te hebben.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ontvangen. In deze nota zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en van een reactie van het college voorzien.

	Indiener	Samenvatting zienswijze	Afweging/conclusie raad
1	Provincie Noord-Brabant Postbus 90151 5200 MC 's- Hertogenbosch Ontvankelijkheid: De zienswijze is op 9 december 2020 ontvangen en geregistreerd in het zaaksysteem onder kenmerk 1251773. De zienswijze is tijdig ontvangen en derhalve ontvankelijk.	1.1 Ingevolge artikel 3.9 van de interim omgevingsverordening (IOV) dient een plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Over de uitwerking daarvan zijn met de gemeenten in de regio Noordoost Brabant (regionaal ruimtelijk overleg) afspraken gemaakt. Daarnaast is binnen de gemeente Boxtel het afsprakenkader van de gemeente 'de ambitie van Boxtel-beleidsregels kwaliteitsverbetering voor het buitengebied' van toepassing. De provincie kan niet instemmen met de wijze waarop voor dit bestemmingsplan de berekening uit is gevoerd. Ze beschouwt het als één ontwikkeling waarbij conform het regionaal afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap er hier sprake van een zogenaamde categorie drie ontwikkeling is. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de ontwikkeling geknipt in twee aparte ontwikkelingen, waarbij de afsplitsing van de tweede bedrijfswoning in een burgerwoning wordt gezien als een categorie twee ontwikkeling en de omschakeling naar niet-agrarisch bedrijf als een categorie drie ontwikkeling. De afsplitsing van de tweede bedrijfswoning wordt niet meegenomen in het bepalen van de bestemmingswaarde, waardoor de toename van de bestemmingswaarde substantieel lager uitvalt en daarmee ook de berekende benodigde kwaliteitsverbetering.	Gegron Voor de berekening van de kwaliteitsverbetering komt het onderscheid tussen het afsplitsen van de tweede bedrijfswoning en de omschakeling naar een niet-agrarisch bedrijf te vervallen. Hierdoor wordt de ontwikkeling in zijn geheel gezien als een categorie drie ontwikkeling. Conclusie: De zienswijze leidt tot wijzigingen van het bestemmingsplan. Een aangepaste kwaliteitsberekening, waaruit blijkt dat er sprake is van een positieve bijdrage aan het landschap, wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.

		1.2 De provincie is van mening dat de omvang van de opgevoerde sloopomvang te hoog is. Verder is onduidelijk wat er behouden blijft, wat er gerenoveerd wordt, en wat er bijgebouwd wordt aan de loods die blijft behouden. Daarnaast wordt een bijgebouw bij de bedrijfswoning gerealiseerd waarvan ook niet duidelijk is wat de omvang is.	Deels gegrond Het oppervlak van de voormalige stallen is opgeteld 2408 m² en de loods is 218 m². (bron BAG) Daarnaast is er een mestloos aanwezig met een oppervlak van circa 370 m². Deze mestloos is wel opgenomen in de beschrijving van de ontwikkeling in de toelichting. Ten onrechte is de loods niet in de optelling van de te slopen opstallen meegenomen. In totaal is er dus circa 2996 m² aan bebouwing aanwezig. Hiervan wordt dus 2000 m² ingebracht in het kader van de te slopen bebouwing en blijft er afgerond 1000 m² over voor de beoogde bedrijfsactiviteiten. Wat betreft het te behouden bedrijfsgebouw voor de beoogde situatie geldt dat deze voorstands verlengd wordt zoals zichtbaar op pagina 8 van de toelichting. Het is echter ook mogelijk tot vervangende nieuwbouw van het bedrijfsgebouw over te gaan. Binnen zowel de regels van de huidige agrarische enkelbestemming als de bestemmingsregels voor de enkelbestemming 'Bedrijf' is een bijgebouw bij de bedrijfswoning toegestaan van maximaal 100 m². Dit is in lijn met het beleid van de gemeente Boxtel en vergelijkbaar met de overige bedrijfsbestemmingen in het buitengebied. Dit staat los van de overige bedrijfsgebouwen, zowel in het huidige planologisch regime als het beoogde plan. Aanvullend hierop is voor dit bijgebouw bepaald dat dit alleen voor privédoeleinden gebruikt mag worden daar bedrijfsmatige activiteiten hiervoor zijn uitgesloten. Conclusie: De zienswijze leidt tot (tekstuele) wijzigingen van het bestemmingsplan. De tekst over de te slopen en de te behouden bebouwing wordt verhelderd.
--	--	--	---

		1.3 Omdat de robuuste gemengde hakhout singel aan de oostelijke zijde van het plangebied bestaand is kan deze niet gezien worden als een kwaliteitsverbetering.	Ongegrond De oostelijke houtsingel behoort momenteel (grotendeels) tot de agrarische (bedrijfs)bestemming en vertegenwoordigt daardoor een agrarische waarde. Door hier de bestemming 'Groen' op te nemen is er sprake van een waardedaling welke als kwaliteitsverbetering opgenomen mag worden. De huidige aanwezige beplanting moet daarnaast in het geheel verbeterd worden. Hiervoor is een plan opgenomen ter revitalisatie van de gehele singel. NB. Er vindt ook uitbreiding van de singel plaats. Omdat de gehele singel wordt aangepakt mag deze verbetering meegenomen worden in de kwaliteitsverbetering. Conclusie: De zienswijze leidt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.
		1.4 De landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering van het landschap moet beter uitgewerkt worden. Hierbij dient men rekening te houden met de landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel conform artikel 3.32 van de IOV.	Gegron De landschappelijke inpassing is opgesteld door een ter zake deskundige en akkoord bevonden door de gemeente. In dit plan is rekening gehouden met de ligging in De Geelders, vallend onder het grote geheel van het Dommeldal en Het Groene Woud, en daarmee ook in de groenblauwe mantel. In de toelichting wordt voldoende aandacht besteed aan de landschappelijke waarden, gevolgen voor de watersystemen en ecologische waarden, respectievelijk in algemeen in paragraaf 3.2.13 en meer specifiek 2.2; 4.4; 4.9; 4.2 en 4.3. Derhalve is de bijdrage aan de landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel conform 3.32 lov voldoende gewaarborgd. De kwaliteitsverbetering

			is echter wel aangepast. Deze aanpassing vloeit voort uit zienswijze 1.1. <i>Aanvullend is uit overleg met indiener van Zienswijze 2 gekomen dat bij inpassing verder aangesloten wordt met de ontwikkelingen in de omgeving. Dit staat los van deze verbetering maar leidt wel tot een aanvullende kwaliteitsverbetering en inpassing in de omgeving</i> Conclusie: De zienswijze zelf leidt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan. Aanpassing van de kwaliteitsverbetering vloeit voort uit zienswijze 1.1.
2	Natuurwerkgroep Liempde Boxtelseweg 47 5298 VA Liempde Ontvankelijkheid: De zienswijze is op 21 december 2020 ontvangen en geregistreerd in het zaaksysteem onder kenmerk 1050390. De zienswijze is tijdig ontvangen en derhalve ontvankelijk.	2.1 Vorbereidingsprocedure: De natuurwerkgroep geeft aan dat de omgevingsdialoog niet afdoende is gevoerd.	Gegron Het initiatief aan de Gemondesestraat 10 en 12 is aan de Werkgroep Bestemmingsplan Buitengebied Boxtel twee keer voorgelegd. De door de afgevaardigde van de natuurwerkgroep gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het inrichtingsplan. Ten onrechte is dit aangezien voor een omgevingsdialoog. De dialoog heeft inmiddels alsnog plaatsgevonden. Conclusie: De zienswijze kan ter kennisgeving worden aangenomen.
		2.2 Bestemmingsplan: De natuurwerkgroep geeft aan blij te zijn met de substantiële ontstening op het perceel en maken geen bezwaar tegen de oppervlakte die in stand blijft.	Gegron/ ongegron: niet van toepassing Conclusie: De zienswijze kan ter kennisgeving worden aangenomen.
		2.3 Handhaving in relatie tot bestemmingsplan	Gegron/ ongegron: niet van toepassing

		De natuurwerkgroep geeft aan dat op de locatie Gemondesestraat 10-12 door de gemeente Boxtel in het verleden niet is gehandhaafd. Ze constateert dat de tot 'groen' bestemde oppervlakten niet volledig in gebruik zijn als groen maar als opslag ten dienste van de bedrijven die er nu gevestigd zijn. Tevens vraagt ze zich af of de gevestigde bedrijven op deze locatie beschikken over een adequate vergunning 'wet milieubeheer'.	Handhaving van de plannen valt buiten de bestemmingsplanprocedure. In zowel de planschadeovereenkomst als in het bestemmingsplan zelf is de uitvoering en instandhouding van het inrichtingsplan opgenomen in de vorm van een voorwaardelijke verplichting. Op basis van deze verplichting is handhaving op het perceel in de toekomst beter mogelijk dan in de huidige situatie. Ook de vergunningplicht valt buiten de ruimtelijke procedure. Initiatiefnemers zijn er wel op geattendeerd dat ze aan de geldende milieunormeringen moeten voldoen. Conclusie: De zienswijze kan ter kennisgeving worden aangenomen.
		2.4 Bestemming groen (artikel 5): In de bestemming groen zijn bouwmogelijkheden opgenomen. De natuurwerkgroep wil dat de bouwmogelijkheden binnen deze aanduiding komen te vervallen. Ook is er onduidelijkheid over wat bedoeld wordt met de binnen deze aanduiding genoemde term 'waterstraatkundige werken'.	Deels gegrond De bebouwing die binnen deze bestemming toegelaten is mogen enkel ten doel van voorzieningen van algemeen nut worden gerealiseerd, zoals nutsvoorzieningen. Dit is een vangnet voor voorzieningen die nu nog onvoorzien zijn maar in de toekomst wellicht wel noodzakelijk zijn voor algemeen nut. Het begrip waterstraatkundige werken is onterecht opgenomen in deze planregel. Deze zal worden verwijderd. Conclusie: De zienswijze leidt tot wijzigingen van het bestemmingsplan. Het begrip waterstraatkundige werken wordt verwijderd.

		2.5 Afstemming met de gebiedswaarden in het gebied rondom Gemondesestraat 10-12 *: De wijzigingen rondom het gebied Gemondesestraat 10-12 zijn niet in het plan verwerkt. Gezien de ligging van het plangebied, tussen De Geelders en het Dommeldal in, is de natuurwerkgroep van mening dat de verbinding tussen deze twee gebieden versterkt dient te worden. In het ontwerpbestemmingsplan is met de bestaande gebiedswaarden niets gedaan. <i>* In haar zienswijze schrijft de natuurwerkgroep bij dit onderdeel per abuis over de Savendonksestraat 10-12. De natuurwerkgroep bedoelde hier de Gemondesestraat 10-12. Bij de weerlegging van de zienswijze is door de gemeente rekening gehouden met deze beschrijving.</i>	Ongegrond In de toelichting bij het plan is afdoende gemotiveerd op welke wijze de beoogde ontwikkeling en landschappelijke inpassing bijdraagt aan de gebiedswaarden van De Geelders en het Dommeldal. Conclusie: De zienswijze leidt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan. (Zie verder bij de conclusie van zienswijze 2.6)
		2.6 Bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en landschap (artikel 3): In aansluiting met punt B dient ook binnen deze bestemming bij de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan te worden gekozen voor een beplanting die ook voorkomt in De Geelders. De zone moet gebruikt worden om de ecologische verbinding tussen De Geelders en het Dommeldal te versterken. Tevens dient er meer aansluiting worden gezocht op de NNB-plannen die op aangrenzende percelen uitgevoerd worden.	Ongegrond In aansluiting op hetgeen hiervoor onder 2.5 is beschreven is de beplanting afgestemd op de lokale kenmerken rondom de Gemondesestraat en op een hogere schaal De Geelders. In tegenstelling tot hetgeen de natuurwerkgroep stelt behoren de gronden zoals deze zijn opgenomen in de zienswijze, even ten noorden van het plangebied, (vooralsnog) niet tot het NNB. Gezien de relatief beperkte schaal van de voorgenomen ontwikkeling aan de Gemondesestraat ten opzichte van het gehele gebied van De Geelders en het Dommeldal is er voldoende aansluiting met de hier betrokken gebiedswaarden. Conclusie De zienswijze leidt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan. De zienswijze leidt wel tot overleg tussen initiatiefnemer en indiener van de zienswijze met als doel extra kansen voor de landschappelijke versterking van dit gebied te benutten. Hierbij wordt waar mogelijk aangesloten bij het voorpootrecht aan de Donkerstraat.

	<u>Zienswijze 3:</u> Het Groene Hart Brabant Bosscheweg 24b 5275 HB Den Dungen Ontvankelijkheid: Een pro forma zienswijze is per fax op 23 december ontvangen en geregistreerd in het zaaksysteem onder kenmerk 1252872. De pro forma zienswijze is tijdig ontvangen. Per brief is op 4 januari 2021 de indiener in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze binnen 2 weken na verzenddatum van deze brief verder aan te vullen. Indiener heeft geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. De zienswijze is derhalve niet ontvankelijk.	Geen gronden aangedragen	De zienswijze is niet ontvankelijk Conclusie: De pro forma ingediende zienswijze leidt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden.

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan gedurende de inzagetermijn, beroep worden ingesteld door belanghebbenden die tijdig overeenkomstig artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening zienswijzen hebben ingebracht bij de gemeenteraad van de gemeente Boxtel.

Ook kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden die kunnen aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest. Tevens kan eenieder beroep instellen tegen de wijzigingen die de gemeenteraad heeft aangebracht bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan.

Het beroep moet schriftelijk worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Indien beroep wordt ingesteld kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Boxtel treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Het besluit treedt dan niet in werking voordat op het verzoek is beslist.