

Bestemmingsplan Buitengebied Boxtel, Nergena ong. 2014

Nota van zienswijzen en nota van wijzigingen

Behorende bij raadsbesluit van 30 juni 2015 tot vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied, Nergena ong. 2014”.

Nota van zienswijzen en nota van wijzigingen

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan ' Buitengebied, Nergena ong. 2014' heeft met ingang van 13 februari 2015 tot en met 26 maart 2015 ter inzage gelegen. Kennisgeving hiervan heeft plaatsgevonden op woensdag 11 februari 2015 in de Staatscourant en in het Gemeentebld en op 12 februari 2015 in het plaatselijk weekblad Brabants Centrum. Het ontwerp-bestemmingsplan was digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Een papieren exemplaar van het ontwerpplan lag ter inzage in het gemeentehuis in Boxtel.

Gedurende deze termijn van zes weken stond de mogelijkheid open voor het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad. Binnen de termijn zijn 2 zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn ontvankelijk.

2. Nota van zienswijzen

Onderstaande tabel bevat een samenvatting van de zienswijzen in de volgorde van datum van ontvangst. De laatste kolom van de tabel bevat de overwegingen en besluitvorming van de gemeenteraad over deze zienswijzen.

3. Nota van wijzigingen.

Onderstaande nota van wijzigingen bevat een overzicht van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan zoals dit ter inzage heeft gelegen. De laatste kolom verwijst naar het nummer van de betreffende zienswijze naar aanleiding waarvan de wijziging heeft plaatsgevonden.

Nota van zienswijzen			
Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
1.	ZLTO Boxtel – Liempde p.a. Luissel 18 5282 JD Boxtel Brief d.d. 25 maart 2015 Ontvangen 26 maart 2015 Kenmerk 15.00050170	1. ZLTO gebruikt het particuliere initiatief als voorbeeldcase omdat zij van mening zijn dat structuurvisie Verfrissend Boxtel te veel ruimte biedt voor het realiseren van woningen nabij veehouderijen. ZLTO is van mening dat de woning Nergena ong. een voorbeeld hiervan is en dat deze woning ruimtelijk niet mogelijk is omdat zij	1. Structuurvisie 'Verfrissend Boxtel' is in 2011 vastgesteld. Het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is door de gemeenteraad vastgesteld op 10 april 2012. Het plan, met daarin een verwijzing naar de Structuurvisie Verfrissend Boxtel, heeft ter inzage gelegen van vrijdag 25 mei tot en met donderdag 5 juli 2012. ZLTO kan in onderhavig plan niet meer opkomen tegen Structuurvisie 'Verfrissend Boxtel', aangezien die kaders vaststaan. Zoals bij reclamant 2 ook wordt aangegeven is in het bestemmingsplan

Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
		buiten de lintbebouwing ligt van bestemmingsplan Buitengebied 2006. 2. ZLTO is van mening dat het als knelpunt ervaren dient te worden dat in de Structuurvisie 'Verfrissend Bostel 2011 ruimte wordt geboden aan het verweven van landbouw en woningen. Reclamant is van mening dat de Structuurvisie aangepast dient te worden en zeer terughoudend omgegaan dient te worden met het realiseren van nieuwe woningen in de buurt van veehouderijen.	Buitengebied 2006 de bebouwingsconcentratie globaal ingetekend. Hierbij is geen rekening is gehouden met kadastrale percelen waarop Ruimte-voor-Ruimte woningen gerealiseerd kunnen worden. Middels maatwerk worden de mogelijkheden van Ruimte-voor-Ruimte woningen verder uitgewerkt. Het toevoegen van een Ruimte-voor-Ruimte woning is zowel stedenbouwkundig- als ruimtelijk inpasbaar. Behalve de ligging binnen een bebouwingscluster dient ook altijd naar milieutechnische aspecten, praktische zaken (zoals de ligging van leidingen e.d.) en de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid te worden gekeken. Een verantwoording hiervan is opgenomen in het bestemmingsplan. 2. Aan de aanduiding bebouwingsconcentratie in de Structuurvisie Verfrissend Bostel 2011 kunnen geen rechten worden ontleend. Op grond van de structuurvisie zullen gebiedsvisies (nadere uitwerking van de bebouwingsconcentraties) worden opgesteld. Deze zijn momenteel nog niet beschikbaar. Een afweging van de milieu-planologische aanvaardbaarheid blijft bij ieder verzoek onderdeel vormen van de besluitvorming. In het kader van dit bestemmingsplan is de aanvaardbaarheid in relatie tot overlast door en voor agrariërs onderzocht. Daarbij zijn met name de in de directe omgeving aanwezige bedrijven relevant zoals die worden genoemd op pagina 27 van de toelichting van het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat met betrekking tot de van belang zijnde milieuaspecten, waarbij vooral het aspect geurhinder van betekenis is, kan worden voldaan aan de eis van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bovendien worden de gevestigde agrarische bedrijven door de te realiseren woning niet belemmerd gezien het gemengde karakter van het gebied met reeds meerdere burgerwoningen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt als separate bijlage genoemd – maar is abusievelijk niet toegevoegd – de geurberekening met behulp van het programma V-stacks. In het kader van de planvaststelling wordt deze alsnog aan het bestemmingsplan toegevoegd, nu deze berekening dient als basis van de in de toelichting verwoorde conclusie.

Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
			De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, in die zin dat de geurberekening met behulp van het programma V-stacks met het vaststellingsbesluit als bijlage 9 aan de plantoelichting wordt toegevoegd.
2.	Familie Ketelaars Tongeren 15 5282 JH Boxtel En Familie Van de Kerkhof Tongeren 17 5282 JH Boxtel Brief d.d. 26 maart 2015 Ontvangen 27 maart 2015 Kenmerk 15.0005266	1. Reclamant geeft aan dat zijn eerdere email van 13 februari 2015 waarin hij stelt geen bezwaar aan te tekenen tegen onderhavig bestemmingsplan, als niet verzonden beschouwd dient te worden. 2. De kavel kan niet als Ruimte-voor-Ruimte kavel worden aangemerkt, omdat: a. In de ontwikkelingenkaart van Buitengebied Boxtel 2006 valt het perceel met een punt in het zoekgebied Ruimte-voor-Ruimte woningen, niet met het gehele perceel. b. Indien de lintbebouwing wordt doorgezet, valt de woning niet in de straat Tongeren, maar in de straat Nergena (tot nr. 34). Dit was destijds volgens reclamant niet de bedoeling van de plankaart. c. Het stedenbouwkundig ritme in straat Tongeren wordt verhoogd. De afstand tussen bestaande woningen is groter dan de afstand tussen de bebouwing en de nieuwe woning. De locatie tegenover de kassen versterkt dit. d. Er is geen omschrijving en uitleg voor de reden waarom de te realiseren woning in het kader van structuurvisie Verfrissend	1. Ter kennisgeving aangenomen 2. De gemeentelijke beleidslijn ten aanzien van het verlenen van medewerking aan Ruimte voor Ruimte initiatieven was nadrukkelijk beschreven in het bestemmingsplan Buitengebied 2006. Gedeputeerde Staten heeft dit bestemmingsplan, inclusief de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheden voor Ruimte voor Ruimte kavels, als zodanig ook goedgekeurd. In dit bestemmingsplan was een ontwikkelingenkaart opgenomen waarop zones waren aangegeven waar (onder voorwaarden) Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd konden worden. De locatie Nergena ong. was niet als zodanig aangegeven, wel was een klein deel van het perceel aangeduid als bebouwingscluster. Inmiddels vormt dit bestemmingsplan niet meer het formele toetsingskader. In het bestemmingsplan Buitengebied 2011 zijn de zones met Ruimte voor Ruimte mogelijkheden niet meer als zodanig opgenomen, omdat de ontwikkelingen te onzeker zijn, de gestelde kaders in de regels niet toereikend zijn om de concrete ontwikkelingen te realiseren en omdat de planologische haalbaarheid van de locaties niet of onvoldoende zijn onderzocht. Het college van de gemeente Boxtel heeft in de vergadering van 25 oktober 2011 ingestemd met een interne beleidslijn ten aanzien van de locatie/ligging van Ruimte-voor-Ruimte woningen. In deze beleidslijn is onder andere bepaald dat de locaties die op de ontwikkelingenkaart (plankaart 9) van het bestemmingsplan Buitengebied 2006 zijn aangeduid als Ruimte-voor-Ruimte kavel of de locaties die behoren tot een van de bebouwingsclusters, zoals globaal aangeduid in de

Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
		Boxtel 2011 eraan bijdraagt om de verwevenheid van landbouw, natuur, wonen, watersystemen en recreatie” van buitengebied Boxtel te behouden en uit te bouwen. Reclamant is van mening dat dit haaks staat op het toewijzen van een Ruimte-voor-Ruimte woning op deze locatie. 3. Er worden geen redenen gegeven, op basis van het gevoerde beleid waarom de woning geheel oostelijk gelegen moet liggen in het plangebied. Reclamant is van mening dat een positionering in westelijke hoek logischer is omdat dit meer stedenbouwkundige regelmaat biedt met de woningen Nergena 34/36 en 9 / 9a. Hiernaast frustreert het de uitkijk van de woningen Tongeren 15/17 niet. Reclamant vreest dat hij uitkijkt op een woning die hij niet wenst. Als laatste acht reclamant het verplaatsen van de woning ook voor de nieuwe bewoners gunstiger omdat de woning dan buiten de geurcirkel van de nabij gelegen veehouderij valt en daarnaast een vrijer landelijk uitzicht geeft. Het verplaatsen van de woning naar westelijke hoek voorbij de hoge kasbebouwing geeft namelijk geen bebouwing aan beide zijden van de straat en voorkomt een “bebouwde kom” uitstraling. 4. Reclamant geeft aan zijn woning circa 1,5 jaar geleden aangekocht te hebben vanwege de landelijke ligging en het vrije uitzicht. Bij voorafgaande oriëntatie is reclamant niet erop gewezen dat de beoogde locatie de bouw van een	structuurkaart van de Structuurvisie Verfrissend Boxtel in aanmerking komen voor de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte woningen. a. Het perceel ligt op de rand van het in de Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011 globaal aangeduide bebouwingsconcentratie. De bebouwingsconcentraties zijn globaal ingetekend waarbij geen rekening is gehouden en dient te worden gehouden met exacte belijning van kadastrale percelen. Hetzelfde geldt voor de locatie van de woning op het desbetreffende perceel. Op grond van de structuurvisie zullen gebiedsvisies (nadere uitwerking van de bebouwingsconcentraties) worden opgesteld. Gestreefd wordt daarbij naar versterking van het bebouwingspatroon. Zo'n gebiedsvisie is voor het bebouwingscluster Tongeren momenteel nog niet beschikbaar. Tot nog toe wordt daarom ieder Ruimte-voor-Ruimte initiatief afzonderlijk beoordeeld op aanvaardbaarheid. Onderhavig bestemmingsplan is een dergelijke maatwerkoplossing voor een Ruimte-voor-Ruimte woning gelegen op de rand van de globaal aangeduide bebouwingsconcentratie. Voor deze woning is in een vroeg stadium vooroverleg gevoerd met de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft in het kader van het ter visie gelegde ontwerpplan geen zienswijze ingediend. b. Het perceel ligt op de rand van de in de Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011 globaal aangeduide bebouwingsconcentratie. Bebouwingsconcentraties houden in veel gevallen niet op bij één straat. Het bebouwingspatroon wordt bepaald door een historisch gegroeide situatie en wordt niet (per definitie) bepaald door de huidige straatindeling. c. Behalve de ligging binnen een bebouwingscluster dient ook altijd naar milieutechnische aspecten, praktische zaken (zoals de ligging van leidingen e.d.) en de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid te worden gekeken. Een verantwoording hiervan is opgenomen in het bestemmingsplan. De stedenbouwkundige inpassing is reeds bij de beoordeling van het verzoek voor de woning door het college onderzocht en gemotiveerd in haar besluit.

Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
		woning mogelijk zou maken.	Een passage uit het collegebesluit (19 november 2013) wordt navolgend aangehaald: “Het beoogde woningbouwperceel is gelegen in het bebouwingscluster Tongeren. Tegenover het beoogde bouwperceel is een glastuinbouwbedrijf gelegen. In het bebouwingscluster Tongeren zijn verder zowel woningen als (agrarische) bedrijven aanwezig. De bebouwingsdichtheid in dit cluster neemt ter hoogte van het beoogde bouwperceel af. Gezien de ligging van de locatie Nergena ongenummerd (naast Tongeren 60a) aan het bebouwingscluster Tongeren is een aanmerking als ruimte voor ruimte locatie ruimtelijk aanvaardbaar. Op deze locatie wordt het zicht vanaf Tongeren / Nergena naar het achterliggende landelijke gebied niet aangetast. De ruimtelijke inpassing van de Ruimte voor Ruimte woning is uitsluitend mogelijk indien de nieuw te bouwen woning op een zo kort mogelijk afstand van het bebouwingscluster Tongeren wordt gesitueerd (nabij de adressen Tongeren 15 en 17 en Tongeren 60a) zodat het bebouwingscluster Tongeren verder wordt versterkt. De bebouwing langs Nergena en Tongeren bestaat uit diverse bouwstijlen, waarbij de meer historische stijlen overheersen. Aan zowel Nergena als Tongeren staat een aantal (voormalige) langgevelboerderijen. De woningen bestaan allemaal uit 1 tot anderhalve bouwlaag met kap. Ruimtelijk gezien kunnen beide straten worden gekarakteriseerd als relatief open, kleinschalig en divers. De nieuwe woning dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving, waarbij de parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend dient te zijn.“ Een nadere motivering van de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
			d. Het gebied kenmerkt zich door een verwevenheid van functies, welke in de hoek van Tongeren / Nergena clusteren door de woning van reclamant en de omliggende agrarische / glastuinbouwbedrijven. Er is wat betreft de openheid in bebouwing sprake van diversiteit. De landschappelijke waarde van de omgeving van de bouwlocatie is gering. Zo is de omgeving van de initiatieflocatie bestemd als "agrarisch" en zijn ter plaatse nauwelijks landschappelijke waarden en natuurwaarden aanwezig. Door de ontwikkeling wordt elders een intensieve veehouderij gesaneerd. Bovendien wordt de woning landschappelijk ingepast. Hiertoe is een inpassingsplan opgesteld en aan het bestemmingsplan toegevoegd. De uitvoering is vastgelegd via een voorwaardelijke verplichting in de regels. De bouw van een woning is uit landschappelijk oogpunt dan ook verantwoord en niet bezwaarlijk. 3. Het plan is het resultaat van een zorgvuldige afweging. De keuze voor de oostelijke hoek is een afgewogen en gemotiveerde keuze. Zie hiervoor voorgaande reactie onder 2. Reclamant heeft niet aannemelijk gemaakt dat als gevolg van realisatie van het plan zodanige schade zal optreden dat de raad niet in redelijkheid een doorslaggevend gewicht kan toekennen aan de belangen die zijn gemoeid met realisatie van het bouwplan. Op grond van de resultaten uit de berekening van geurhinder zoals hiervoor (sub 2 onder a) reeds aangegeven is er ten opzichte van de door reclamant bedoelde veehouderij op deze locatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. 4. De Structuurvisie Verfrissend Boxtel met de daarin opgenomen bebouwingsconcentraties is vastgesteld in 2011. Het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is door de gemeenteraad vastgesteld op 10 april 2012. Het plan, met daarin een verwijzing naar de Structuurvisie Verfrissend Boxtel, heeft ter inzage gelegen van vrijdag 25 mei tot en met donderdag 5 juli 2012. Reclamant heeft de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen. Reclamant blijft vrij uitzicht behouden.

Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
			De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, in die zin dat in de toelichting de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid wordt aangevuld met argumenten.

Nota van wijzigingen

Attentie : daar waar in de regels een wijziging plaatsvindt (toevoeging, schrappen) gaat dit gepaard met een gelijktijdige vernummering van de daarop volgende regels

Nr.	Verbeelding/ planregels	Wijziging	Aanleiding
1.	Toelichting	Als bijlage 9 bij de plantoelichting wordt toegevoegd de geurberekening met behulp van het programma V- stacks d.d. 28-04-2015	ambtshalve wijziging
2.	Toelichting	In de toelichting wordt in hoofdstuk 5 paragraaf 3 de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid aangevuld met de argumenten zoals die hiervoor zijn verwoord in de afweging van zienswijze 2 onder 2 sub c.	zienswijze nr.2