

EINDVERSLAG VOOROVERLEG

VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN:

“Heikant 15”

Gemeente Boxtel
September 2023

Inhoud

Inhoud	2
1. Inleiding	3
Leeswijzer	3
2. Vooroverleg	4
1. Reactie Waterschap De Dommel	4
2. Reactie Provincie Noord-Brabant	5

1. Inleiding

Op de locatie Heikant 15 is Boomkwekerij Boxtel gevestigd. In 2018 heeft eigenaar een verzoek ingediend voor aanpassing van het bestemmingsplan om achter de bestaande kas een nieuwe kas te realiseren. Eigenaar en gemeente sloten een overeenkomst over het voorbereiden van de hiervoor noodzakelijke bestemmingsplanherziening. Als voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure is in 2020 een voorontwerp bestemmingsplan voor vooroverleg voorgelegd aan waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant.

Deze notitie is het eindverslag van het vooroverleg over het voorontwerp bestemmingsplan. In deze notitie wordt een gemeentelijke reactie gegeven op de ingekomen reacties in het kader van het vooroverleg dat op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht is.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit eindverslag wordt een weergave gegeven van de ingekomen vooroverlegreacties. Deze worden puntsgewijs, kort samengevat weergegeven en vervolgens beantwoord.

2. Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan "Heikant 15" voorgelegd aan provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel. De van hen ontvangen vooroverlegreacties worden puntsgewijs, kort samengevat, weergegeven (*cursief*) en vervolgens is de eventuele wijziging in het ontwerpbestemmingsplan benoemd (normaal lettertype).

1. Reactie Waterschap De Dommel

Op 27 januari 2020 ontving ik van u per e-mail het concept bestemmingsplan Heikant 15 Boxtel. Op 18 februari 2020 is de waterparagraaf van d.d. 9 april 2019 apart opgestuurd. Het plan voorziet in uitbreiding met een nieuwe kas van 2.232 m². Het plangebied is ca 2.400 tot 3.060 m². Hierbij geef ik u mijn reactie op het plan. Ik vraag u de onderstaande opmerkingen in het bestemmingsplan te verwerken:

Regels

1. *Maakt het landschappelijke inpassingsplan onderdeel uit van de regels? Hoe zit het met een landschappelijke inpassing in de gemeente Haaren. Heeft er afstemming plaats gevonden?*

Toelichting

2. *Het landschappelijke inpassingsplan ligt ten westen van het plangebied. Zoals ook beschreven in de waterparagraaf 2.2. ligt er een beschermingszone van de persleiding. Het is verstandig om verder te onderzoeken of de persleiding van het waterschap met bijbehorende beschermingszone daar ook zo exact ligt. Anders dient met de beschermingszone zoals bekend is in de vigerende bestemmingsplannen ("Buitengebied Haaren" en voorontwerp "Buitengebied Herziening 2020" en "Buitengebied 2011" van de Boxtel) voor wat betreft de beplanting, de schuilhut en de poel buiten die zone te worden aangelegd. Wij zien hier graag meer duidelijkheid over; beschrijf dit ook in de toelichting.*
3. *Graag tijdig vooraf aan de werkzaamheden voor het landschappelijke inpassingsplan zoals beschreven in de waterparagraaf, een werkprotocol afstemmen met proces waterketen.*
4. *De locatie waar het landschappelijk inpassingsplan wordt uitgevoerd is reservering waterberging. Deze waterberging dient gecompenseerd te worden bij een ophoging met grond en aanleg van een kade omdat er dan verlies is aan ruimte. Wordt de grond opgehoogd of wordt er een kade aangelegd? Graag hier meer duidelijkheid over.*
5. *De uitleg over het Activiteitenbesluit ook wel in de toekomst het Besluit Activiteiten Leefomgeving (BAL) en dat de kas een nullozing heeft, zie ik graag terugkomen in de toelichting. Dit betekent dat het condens- percolaat-, drainwater e.d., dat ontstaat in de kas, niet op het waterbassin mag worden geloosd met een overloop naar de b-watergang, maar een eigen voorziening dient te hebben. De tekst van de waterparagraaf 2.2. beschrijft "Op de waterbassinvoorziening is een overstort naar de B-watergang". Graag hier meer duidelijkheid over in de tekst. Dit betekent dus meerdere waterbassinvoorzieningen.*
6. *Bij pot en containerteelt is vaak een dubbele waterbassin nodig voor zowel de kwaliteit als kwantiteitsbassin (hoeveelheid) en bij kassen is een nullozing. Hoe zit het met het kwaliteitsbassin, de first flush en als eerste hergebruik van dit water en schoonwaterbassin? Alleen het schoonwaterbassin mag een overloop hebben naar het oppervlaktewater. De tekst in paragraaf 2.3 klopt dan ook niet meer.*
7. *De toename van verhard oppervlak van alleen al de nieuwe kas, nog zonder erfverharding, bedraagt 2.232 m². Wat is de toename van de erfverharding van huidige en nieuwe situatie? Wat waren de bestaande kuilplaatsen en hebben die een ondoordringbare ondergrond waar de nieuwe kas komt (watertoets pdf p. 17)?*
8. *Wij zijn het niet eens met de constatering van tabel 3.1 van de watertoets waarin staat beschreven dat de tabel alleen wijzigingen vermeld. Dan is er toch een extra toename van verhard oppervlak van 2700 m² door de realisatie nieuwe kas? In de huidige situatie is er ook meer dan 2400 m² aan ondoordringbare ondergrond en verharding. Graag zien we de getallen d.m.v. plaatjes en luchtfoto's verduidelijkt zodat er zicht komt op de huidige en toekomstige situatie en het waterhuishoudkundig klopt. Wij adviseren hierover in nader overleg te gaan met ons. Er wordt een poel gerealiseerd met een inhoud van 276 m³ en flauwe taluds. De poel wordt gerealiseerd in "overig gebied van de Keur", onder de laagste grondwaterstand (GLG) van 120-140 centimeter op*

een diepte van 170 cm waardoor er vis in kan ontstaan die de amfibieën en libellen gaan opeten. Het waterschap adviseert een minder diepe poel te maken (inrichtingsplan pagina 13 en 17) met een diepte van de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG).

9. *De verordening Ruimte 2018 is aangepast in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Verzoek om de tekst daarop aan te passen.*
10. *De grondwaterstand is (g)een aandachtspunt bij de nieuwbouw om rekening mee te houden zoals ook benoemd in de waterparagraaf 2.2 en hoofdstuk 3).*
11. *Het gemeentelijke beleid is recent aangepast. Graag het juiste beleid noemen en een koppeling maken voor hydrologisch neutraal ontwikkelen (paragraaf 4.3 pagina 20 van de toelichting).*
12. *De getallen over bouwvlak en plangebied lijken in de tekst op verschillende plaatsen te variëren. Wij verzoeken hier eenduidigheid in aan te brengen.*
13. *Op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ligt er een droge ecologische verbindingszone over het plangebied. Op aangeven van een medewerker van de gemeente Boxtel (email 12 januari 2020) is deze verlegd. Het lijkt me verstandig om dit te communiceren met de provincie en controleren of dit ook daadwerkelijk is aangepast. Ik zou dit in samenspraak met gemeente Haaren doen.*

Reactie gemeente

1. Door de gemeentelijke herindeling is het totale plangebied nu gelegen in de gemeente Boxtel, wat het eenvoudiger maakt om de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing goed te borgen. Dit wordt geborgd in het bestemmingsplan.
2. Het landschapsplan is aangepast, waardoor ook de landschappelijke inpassing nu anders wordt gesitueerd. Op de nieuwe locatie is een beschermingszone van de persleiding niet aan de orde.
3. Voor aanvang van de werkzaamheden van de landschappelijke inpassing zal contact worden gezocht.
4. Het landschapsplan is aangepast, waardoor ook de landschappelijke inpassing nu anders wordt gesitueerd. Op de nieuwe locatie is reservering waterberging niet aan de orde.
5. Er heeft nadere afstemming plaatsgevonden met het waterschap en de waterparagraaf is hierop aangepast.
6. Er heeft nadere afstemming plaatsgevonden met het waterschap en de waterparagraaf is hierop aangepast.
7. Er heeft nadere afstemming plaatsgevonden met het waterschap en de waterparagraaf is hierop aangepast.
8. Er heeft nadere afstemming plaatsgevonden met het waterschap en de waterparagraaf is hierop aangepast.
9. De toelichting is geactualiseerd om aan te sluiten op de nu geldende wet- en regelgeving.
10. Er heeft nadere afstemming plaatsgevonden met het waterschap en de waterparagraaf is hierop aangepast.
11. De toelichting is geactualiseerd om aan te sluiten op de nu geldende wet- en regelgeving.
12. Er heeft nadere afstemming plaatsgevonden met het waterschap en de waterparagraaf is hierop aangepast.
13. Er heeft nadere afstemming plaatsgevonden met de provincie over de betreffende ecologische verbindingszone en naar aanleiding daarvan is een verlegging hiervan ook meegenomen in het bestemmingsplan.

Wijziging

- De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt geborgd in het bestemmingsplan.
- De aangepaste waterparagraaf is verwerkt in het bestemmingsplan.
- De informatie in het bestemmingsplan is geactualiseerd om aan te sluiten op de nu geldende wet- en regelgeving.
- Verplaatsing van de ecologische verbindingszone is meegenomen in het bestemmingsplan.

2. Reactie Provincie Noord-Brabant

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een kas van 2.232 m² bij een boomkwekerij. Het huidige bouwblok van de boomkwekerij is gelegen in de gemeente Haaren, de aangrenzende teeltgronden waar de kas gepland is zijn gelegen in de gemeente Boxtel.

De gemeentegrens loopt over het bedrijfsperceel van het boomteeltbedrijf. Op de verbeelding van de IOV is de planlocatie gelegen binnen het werkingsgebied gemengd landelijk gebied met een aanduiding Natuur netwerk Brabant - ecologische verbindingszone.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in werking is getreden. Onze reactie is gebaseerd op deze documenten. Zowel de omgevingsvisie als de IOV zijn te raadplegen via www.omgevingswetinbrabant.nl

Inhoudelijke standpunt

Algemeen

Onderstaand plan betreft de realisatie van een kas van 2.232 bij een bestaande boomkwekerij. Het bouwvlak met de bebouwing (bedrijfswoning uitgesloten) is gelegen in de gemeente Haaren. De gronden waar de kas gepland is liggen in de gemeente Boxtel.

Er is sprake van een bedrijf en twee bestemmingsplannen. In voorliggend bestemmingsplan ontstaat (als je het samen bekijkt met het vigerend bouwvlak in de gemeente Haaren) een bouwvlak met een vreemde vorm.

Vanaf januari 2021 is er sprake van één gemeente. Wij stellen voor om in overleg met beide gemeenten voor het boomteeltbedrijf aan de Heikant 15 een meer logisch bouwvlak vast te leggen in één bestemmingsplan. Misschien zou dit betekenen dat het hier uiteindelijk om een vormverandering zou kunnen gaan in plaats van een uitbreiding

Natuur netwerk Brabant-ecologische verbindingszone (NNB-EVZ)

De planlocatie is op de verbeelding van de IOV gelegen binnen een gebied met de aanduiding NNB-EVZ (artikel 3.25 IOV). Deze EVZ stelt beperkingen aan agrarische ontwikkelingen en in het bijzonder aan het oprichten van bebouwing en verhardingen. Ter plaatse van de zone is echter al sprake van verhardingen en agrarische bedrijfsactiviteiten. In de toelichting bij het plan is het volgende opgenomen “de ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de zone ten opzichte van de huidige situatie. Door de landschappelijke inpassing die met de realisatie van de kas gepaard gaat zal de ecologische situatie juist verbeteren. De regeling ten aanzien van de ecologische verbindingszone vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen”. Wij vinden deze conclusie erg kort door de bocht. In overleg tussen de gemeente en onze afdeling ecologie is onderkend dat op de planlocatie geen sprake kan zijn van een te realiseren EVZ. Echter in dat overleg is eveneens afgesproken dat de gemeente met een alternatief zal komen voor een nieuwe situering van een EVZ-zoekgebied. Het verplaatsen van een EVZ kan binnen de regels van de IOV mits er overeenstemming is over de aanpassing. Wij zijn van mening dat over de verplaatsing van de EVZ duidelijkheid moet zijn. Vooralsnog zijn wij van mening dat onderhavige ontwikkeling niet past binnen de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.25 van de IOV: Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone.

Kwaliteitsverbetering landschap

Ingevolge artikel 3.9 van de IOV dient een plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering van het landschap moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd. In de toelichting bij het voorontwerp-bestemmingsplan is de landschappelijke inpassing binnen en buiten het bouwvlak opgenomen als invulling van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Wij zijn van mening dat deze landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak meer bij de interne organisatie van de kwekerij hoort dan dat het daadwerkelijk een landschappelijke inpassing betreft. De ontwikkeling van het recreatiepunt zoals opgenomen in de landschappelijke inpassing buiten het bouwvlak, betreft in wezen ook een bestemmingswisseling. Daar is niets van terug te vinden, noch op plankaart noch in regelgeving. De landschappelijke inpassing is niet geborgd in de regelgeving of inzichtelijk op de plankaart. Daarnaast merken wij op dat wij niet kunnen instemmen met de berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen in het plan. Wij zijn van mening dat de grondwaardederving onjuist is opgevoerd. Vooralsnog is met de in het plan opgenomen invulling van de kwaliteitsverbetering van het landschap niet voldaan aan de voorwaarden van artikel 3.9 van de IOV.

Verordening ruimte

In de toelichting bij het voorontwerp-bestemmingsplan is sprake van een toetsing aan de voorwaarden van de Verordening ruimte die niet meer in werking is. Wij merken op dat op 25 oktober 2019 de interim omgevingsverordening (IOV) is vastgesteld. De IOV is op 5 november 2019 in werking getreden.

Mestverwerking

In artikel 3.42 : “toegestaan gebruik” in de regels van het bestemmingsplan zijn regels voor de verwerking van mest opgenomen. Aangezien het hier een boomteeltbedrijf betreft zijn wij van mening dat het overbodig is om een dergelijk artikel op te nemen in het bestemmingsplan.

Conclusie

Uit het vorenstaande blijkt dat er op onderdelen nog sprake is van strijdigheid met het provinciale beleid. Naar aanleiding van het aanmelden van het voorontwerp-bestemmingsplan is er al ambtelijk contact geweest over dit plan. Op korte termijn zal overleg plaatsvinden over de mogelijke verplaatsing van de EVZ en andere onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening. Wij gaan ervan uit dat de uitkomsten van dit overleg zijn invulling zal krijgen in de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente

Er heeft nader overleg plaatsgevonden en naar aanleiding daarvan is het bestemmingsplan aangepast. Doordat het totale plangebied nu gelegen is binnen de gemeente Boxtel kan voor de gewenste kas vormverandering van het agrarisch bouwvlak plaatsvinden. Uitbreiding is hiervoor niet nodig.

Er is er nadere afstemming geweest over de ecologische verbindingszone. Naar aanleiding hiervan is het landschapsplan aangepast en wordt verplaatsing van de ecologische verbindingszone ook meegenomen in het bestemmingsplan. Ook is de kwaliteitsverbetering landschap aangepast evenals de eerder voorgestelde landschappelijke inpassing. In de nieuwe situatie is het realiseren van een deel van de ecologische verbindingszone onderdeel hiervan. De aanleg en instandhouding van het landschapsplan wordt nu geborgd via de verbeelding en regels van het bestemmingsplan. Verder is de informatie in het bestemmingsplan geactualiseerd om aan te sluiten op de nu geldende wet- en regelgeving. Tenslotte is de bepaling over mestverwerking geschrapt.

Wijziging

- De realisatie van de kas wordt mogelijk gemaakt via vormverandering van het huidige agrarische bouwvlak.
- Aanpassing landschapsplan en kwaliteitsverbetering landschap.
- De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt geborgd in het bestemmingsplan.
- De informatie in het bestemmingsplan is geactualiseerd om aan te sluiten op de nu geldende wet- en regelgeving.
- Verplaatsing van de ecologische verbindingszone is meegenomen in het bestemmingsplan.
- De bepaling over mestverwerking is geschrapt.