

Omgevingsdialoog bestemmingsplan Koevoortseweg Boxtel

Verslag



titel rapport
**Omgevingsdialoog be-
stemmingsplan Koe-
voortseweg Boxtel**

datum
6 mei 2021

projectnummer
P01997

opdrachtgever
VdS

BRO
Projectleider
JR
Projectteam
JEr, TA

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl



*“Het doel van wetten is niet om af te schaffen of te beperken,
maar om vrijheid te behouden en te vergroten.”*

John Locke

*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Proces	4
2.1	Uitgangspunt	4
2.2	Wijze van organisatie omgevingsdialoog	4
3	Samenvatting en beantwoording reacties	5

1 Inleiding

De eigenaren van de intensieve varkenshouderij aan de Koevoortseweg 6 te Boxtel hebben het voornemen om hun bedrijfsactiviteiten te beëindigen. Het is de bedoeling dat de huidige agrarische bebouwing en verhardingen van de intensieve varkenshouderij worden gesloopt en dat de twee bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen.

Bij elk van de twee naar burgerwoningen om te zetten bedrijfswoningen hoort een bestaande garage (bestaande bijgebouwen). Deze twee bestaande bijgebouwen zullen worden behouden. De wens bestaat om daarnaast per her te bestemmen bedrijfswoning (van bedrijfswoning naar burgerwoning) een nieuw bijgebouw mogelijk te maken. Daarbij gaat het om een garage/berging.

Naast vorengaande zijn initiatiefnemers voornemens om twee ruimte-voor-ruimtetwoningen te realiseren op de locatie aan de Koevoortseweg (rechts naast nr. 4) in Boxtel. Daartoe worden bouwtitels aangekocht bij de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

Voorgenoemde ontwikkelingen passen niet binnen de kaders van het voor de locatie vigerende bestemmingsplan, 'Buitengebied 2011' van de gemeente Boxtel. Om de ontwikkelingen juridisch-planologisch gezien mogelijk te maken wordt overgegaan tot een partiële herziening van dit vigerende bestemmingsplan.

Aanvullend zullen de percelen ook landschappelijk worden ingepast. Aan de voorzijde van de ruimte-voor-ruimtetwoningen zullen knip- en scheerhagen worden aangebracht. Tevens zal op twee plekken in het plangebied

een houtsingel worden aangeplant. Ook wordt in het kader van de waardevermeerdering van gronden die optreedt als gevolg van de transitie naar een vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) verkend of en, zo ja, in welke mate deze waardevermeerdering dient te worden geïnvesteerd in het landschap, meer specifiek in natuurversterking. Natuurversterking zal, indien van toepassing, plaatsvinden in het noordwestelijke deel van het plangebied. In het kader van de landschappelijke inpassing is een landschappelijk inpassingsplan (LIP) opgesteld.

Voorafgaand aan de daadwerkelijke planprocedure heeft een zogenoemde omgevingsdialoog plaatsgevonden. Hierbij hebben initiatiefnemers kennis kunnen nemen van de opinies van omwonenden en van de voor omwonenden in deze kwestie relevante belangen. Op deze manier zijn omwonenden in een vroeg stadium bij de planvorming betrokken.

Voorliggend verslag heeft betrekking op de gevoerde omgevingsdialoog. In hoofdstuk 2 van dit verslag wordt beschreven op welke manier de gevoerde dialoog heeft plaats plaatsgevonden. Het derde en laatste hoofdstuk van dit verslag bevat een samenvatting van de binnengekomen reacties en bijbehorende reactie daarop vanuit initiatiefnemers. Hieruit wordt duidelijk op welke manier de reacties van omwonenden zijn meegenomen in de planvorming.

2 Proces

2.1 Uitgangspunt

Het is gebruikelijk om een omgevingsdialoog te organiseren in de vorm van een-op-eengesprekken (keukentafelgesprekken) en/of bijeenkomsten met een groep omwonenden. Vanwege de coronapandemie en de daarmee samenhangende coronamaatregelen, zoals die door het kabinet gehanteerd werden ten tijde van de dialoog, is de afweging gemaakt om de omgevingsdialoog op zodanige wijze te organiseren dat het aantal fysieke contactmomenten tot een minimum wordt beperkt. In overleg met MijnGemeentedichtbij, de gemeentelijke werkorganisatie waarvan ook de gemeente Boxtel deel uitmaakt, is er daarom voor gekozen om de omgevingsdialoog (in beginsel) schriftelijk te organiseren.

2.2 Wijze van organisatie omgevingsdialoog

Ter kennisgeving van het planvoornemen hebben initiatiefnemers eind maart (2021) een brief verspreid onder omwonenden van het plangebied. Deze brief is verspreid onder alle adressen die zich binnen een straal van ongeveer 250 meter van het plangebied bevinden. Omwonenden hebben de kans gekregen om vóór 19 april 2021 via e-mail of brief te reageren. Ook zijn ze in de gelegenheid gesteld om, alvorens schriftelijk te reageren, eerst een telefonisch of fysiek gesprek met initiatiefnemers te voeren over het planinitiatief.

Voor de volledige brief die ter kennisgeving is verspreid wordt verwezen naar de bijlagen behorende bij voorliggend verslag. Een samenvatting van de inhoud is opgenomen in navolgende alinea's.

De brief die ter kennisgeving onder omwonenden is verspreid bestond uit verschillende onderdelen. In de brief is allereerst uitgelegd dat initiatiefnemers voornemens zijn om te stoppen met hun agrarische bedrijfsvoering en dat ze in samenhang daarmee willen overgaan tot een aantal ruimtelijke ontwikkelingen. Daarna is op overzichtelijke wijze toegelicht tot welke ruimtelijke ontwikkelingen initiatiefnemers wensen over te gaan. Dat is gedaan door de voorgenomen ontwikkelingen puntsgewijs te beschrijven. Vervolgens is aangegeven dat de wens bestaat om de voorgenomen ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken middels een partiële bestemmingsplanherziening van het vigerende bestemmingsplan, 'Buitengebied 2011' van de gemeente Boxtel.

Na een inhoudelijke toelichting op het initiatief is toegelicht dat de door omwonenden ontvangen brief door initiatiefnemers is verspreid in het kader van de te voeren omgevingsdialoog. Hierbij is expliciet aangegeven dat omwonenden tijdens de omgevingsdialoog de mogelijkheid krijgen om te reageren op en vragen te stellen over de voorgenomen ontwikkelingen.

Tot slot is aangegeven dat een verslag van de omgevingsdialoog, bestaande uit een geanonimiseerde samenvatting van de binnengekomen reacties en een beantwoording per samenvatting, zal worden verspreid onder diegenen die hun reactie op het planinitiatief hebben gegeven.

Voor de volledigheid en ter verduidelijking is een conceptversie van het landschappelijk inpassingsplan (LIP) toegevoegd als bijlage bij de brief ter kennisgeving. Voor het concept-LIP in kwestie wordt verwezen naar de bijlagen bij dit verslag.

3 Samenvatting en beantwoording reacties

Reactie 1 (e-mail, ontvangen 27 maart 2021 om 16.09 uur)

Samenvatting

Indieners van de reactie danken initiatiefnemers voor de uitgebreide toelichting op de plannen. Ze geven aan dat het een mooi plan is met respect voor natuurwaarden en de omgeving. De voornemens van initiatiefnemers worden van harte ondersteund.

Beantwoording

Reactie is ter kennisgeving aangenomen.

Reactie 2 (e-mail, ontvangen 29 maart 2021 om 13.13 uur)

Samenvatting

Indieners geven aan dat zij het goed vinden om te horen dat initiatiefnemers geheel vrijwillig hun levenswerk beëindigen en zorg dragen voor de herontwikkeling van het plangebied. Tevens stellen ze zich te kunnen vinden in het initiatief.

Beantwoording

Reactie is ter kennisgeving aangenomen.

Reactie 3 (e-mail, ontvangen 14 april 2021 om 18.25 uur; vervolg op gesprek van 12 april 2021)

Indieners van reactie 3 hebben op 12 april 2021 met initiatiefnemers gesproken over het planinitiatief. Naar aanleiding van dit gesprek hebben initiatiefnemers de indieners verzocht om hetgeen ze tijdens het gesprek naar voren hebben gebracht

op papier te zetten. Dat is gebeurd in de vorm van de e-mail die ontvangen is op 14 april 2021.

Samenvatting

(a.) Indiener geeft aan de nieuwe schuur achter het perceel aan de Koevoortseweg 4 verplaatst te willen zien naar een andere plek zodat het vrije uitzicht vanuit de achterzijde van de woning van indiener niet beperkt wordt. Ook zou indiener graag zien dat de bij deze schuur ingetekende groenstrook wordt verplaatst. Indiener vraagt zich af of het mogelijk is beide te (ver)plaatsen naar het perceel achter de Koevoortseweg 6.

(b.) Indiener heeft aangegeven aan stuk grond aan de achterzijde van het eigen perceel te willen aankopen, lopend tot het perceel van initiatiefnemers. Omdat zij daar graag hun paard willen laten lopen dient dit perceel in het bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden' moeten krijgen.

(c.) Door indiener wordt aangegeven dat in het gesprek van 12 april 2021 gesproken is over het dichten van de sloot tussen de locatie Koevoortseweg 4 en de ruimte-voor-ruimtelijke woningen hier rechts van. Daarbij wordt tevens aangegeven dat over het dichten van deze sloot overeenstemming is bereikt met initiatiefnemer. Voorwaarde zou wel zijn dat het waterschap akkoord gaat.

Beantwoording

We zijn bereid om het op te richten bijgebouw (schuur) behorende bij de woning aan de Koevoortseweg 6 een kwartslag te draaien. Op die manier ligt het bijgebouw niet meer in de breedte achter de woning aan de Koevoortseweg 4. Door het draaien van het bijgebouw wordt het verlies aan uitzicht vanuit de woning aan de Koevoortseweg 4 naar achteren toe tot een minimum beperkt.

Een verplaatsing van de groenstrook (nr. 4 op bijgevoegd landschappelijk inpassingsplan (LIP)) is vooralsnog niet aan orde, omdat dit ten koste zou gaan van de kwaliteit van de landschappelijke inpassing. De perceelsgrens die gevormd wordt door de groenstrook (houtsingel) zou dan namelijk niet goed aansluiten op de grens van het achterliggende perceel en midden door het eigen perceel lopen.

(b.) We vinden het niet wenselijk om een stuk grond aan jullie te verkopen dat loopt vanaf de achterkant van het perceel van de Koevoortseweg 4 tot de grens van het perceel behorende bij de Kempseweg 15. In dat geval zouden de gronden die wij in eigendom hebben namelijk doorsneden worden. Daarom willen we de grond waar jullie op doelen graag zelf behouden.

(c.) Het is inderdaad zo dat we bereid zijn om te bekijken of de sloot tussen de Koevoortseweg 4 en de te realiseren ruimte-voor-ruimtelijke woningen dicht kan. Op de plek waar de stallen nu staan willen we de sloot die hier in het verleden aanwezig was dan juist weer open maken. Daarmee zullen het waterschap en de gemeente dan wel akkoord moeten gaan. We willen gaan bekijken of we hierover overeenstemming met het waterschap en de gemeente kunnen bereiken.

Reactie 4 (e-mail, ontvangen 15 april 2021, 10.23 uur)

Samenvatting

Indieners geven aan geen bezwaar te hebben tegen de plannen van initiatiefnemers. Ze vinden het wel jammer dat er tegenover hun woning twee nieuwe woningen worden opgericht.

Door indieners wordt aangegeven dat ze zelf misschien ook een tweede woning naast hun huidige woning willen realiseren. De vraag de ze in dit licht aan initiatiefnemers stellen is

of het mogelijk is mee te liften op onderhavig planinitiatief. Indienen vragen aan initiatiefnemers of zij weten of er bij de gemeente een contactpersoon is die wat meer informatie zou kunnen geven over de mogelijkheden tot het bouwen van deze tweede woning.

Beantwoording

Meeliften op ons planinitiatief lijkt ons echter niet verstandig, omdat we dan zelf (flinke) vertraging zullen oplopen. Zo zullen jullie eerst de eigen voornemens moeten uitwerken. Ook moeten we een nieuw principeverzoek indienen bij de gemeente, waarop vervolgens een nieuw principebesluit van de gemeente moet volgen. Dat is nodig omdat in elk principeverzoek alle ontwikkelingen moeten worden beschreven die mogelijk worden gemaakt met een nieuw bestemmingsplan. Als jullie ontwikkeling ook wordt meegenomen in het bestemmingsplan, dan zal er dus een nieuw principeverzoek moeten worden ingediend. Zelf wachten we nu al enkele maanden op zo'n besluit met betrekking tot het huidige principeverzoek.

In aanvulling op vorengaande heeft de provincie zich tot nu toe positief uitgelaten over onze plannen. We willen liever niet het risico lopen dat de provincie van mening verandert, mocht ze minder positief staan ten opzichte van de door jullie gewenste tweede woning. Ook willen we liever niet de kans lopen dat er vanuit omgevingsaspecten (bijvoorbeeld ecologie, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water en bedrijven en milieuzonering) belemmeringen bestaan ten aanzien van de ontwikkelingen op jullie perceel. Als dat zo is, dan zouden ook onze plannen vertraging oplopen.

We zijn overigens zeker bereid om jullie informatie te geven over waar jullie terecht kunnen met jullie vragen.

Reactie 5 (brief, z.d.)

Samenvatting

Indieners geven aan dat het verdwijnen van de varkensstallen zondermeer zorgt voor een verbetering in het landschap en het verbeteren van het leefklimaat in de omgeving van het plangebied. De omgeving zou namelijk niet meer geconfronteerd worden met stankoverlast afkomstig van de huidige veehouderij.

Door indieners wordt aangegeven dat ze de bouw van de twee ruimte-voor-ruimte woningen niet als een verbetering van het landschap zien. Op die manier wordt de openheid van het landschap tussen de woning aan de Koevoortseweg en de Loxvenseweg onomkeerbaar aangetast. Daardoor is volgens indieners sprake van strijdigheid met de Regeling Ruimte voor Ruimte. De aantasting die indieners zien is volgens hen bovendien niet noodzakelijk, aangezien er een alternatief beschikbaar is voor de situering van de twee ruimte-voor-ruimte woningen.

Het alternatief dat door indieners wordt aangedragen is dat de twee ruimte-voor-ruimte woningen worden gesitueerd op de plek van de huidige varkensstallen, achter de woningen aan de Kempseweg 17 en de Koevoortseweg 6. Hier zouden de woningen het landschap nauwelijks verstoren. Indieners geven aan dat het resultaat zal zijn dat het open en groene landschap behouden blijft en dat deze situering wel in overeenstemming is met de Regeling Ruimte voor Ruimte.

Beantwoording

We hebben ervoor gezorgd dat de ruimte-voor-ruimte woningen een zorgvuldige wijze zijn ingepast in de omgeving, waarbij een bijdrage aan de landschappelijke kwaliteit centraal heeft gestaan. De ruimte-voor-ruimte woningen zullen middels een erfinrichting en erfbeplanting op passende wijze

naar het landschap worden gevoegd. De kwaliteit van het landschap zal worden vergroot ten opzichte van de huidige situatie, omdat de ontsierende agrarische bedrijfsbebouwing (stallen) wordt gesloopt.

De bebouwingsconcentratie ten zuiden van Lennisheuvel zal met onze plannen worden versterkt. Deze bebouwingsconcentratie wordt gekenmerkt door een relatieve beslotenheid door de relatieve dichtheid van bebouwing en erfbeplanting in de vorm van hagen, houtsingels en boomgroepen. Door de functievoerschuiving van de laatste decennia bestaat deze bebouwing immers grotendeels uit woonpercelen. Deze relatief kleine en verdichte percelen vormen een contrast met de openheid van omliggende akkers en weidegronden. Uitzondering hierop vormt het huidige agrarische bedrijf. Door het bedrijf te saneren kunnen we ervoor zorgen dat qua bebouwing wordt aangesloten bij wat kenmerkend is voor de bebouwingsconcentratie ten zuiden van Lennisheuvel.

Naast het feit dat we hebben gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing hebben we ook een persoonlijke voorkeur voor het situeren van de twee ruimte-voor-ruimte woningen rechts naast het huis aan de Koevoortseweg 4.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Tegelen

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01