

Nota zienswijzen

Behorende bij



bestemmingsplan 'Roestenburg Nieuwkuijksestraat 167, Nieuwkuijk'

Vastgesteld in de raadsvergadering van 22 september 2020

Inleiding

Het ontwerp van bestemmingsplan 'Roestenburg Nieuwkuijksestraat 167, Nieuwkuijk' heeft vanaf 19 maart 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn in totaal 4 zienswijzen ingediend.

Beoordeling

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. In de beantwoordingmatrix is aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding hebben gegeven voor bijstelling van het plan.

Instantie	Nr.	Reactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Provincie Noord-Brabant	1.1	De berekening die in onderhavig bestemmingsplan wordt gehanteerd, sluit niet aan op de wijze van het bepalen van de bestemmingswinst zoals die in algemeenheid wordt gehanteerd. Bij het bepalen van de bestemmingswinst dient te worden uitgegaan van het totale bouwperceel. Tot het bouwperceel van de kwekerij behoort alle bebouwing en voorzieningen die functioneel tot de kwekerij behoren. Hiertoe behoren ook de parkeerplaatsen voor het personeel, de teeltondersteunende voorzieningen en de tuin bij de bedrijfswoning. Wij zijn van mening dat deze voorzieningen in onderhavig plan niet op de juiste waarde zijn meegenomen in het bepalen van de bestemmingswinst. Hierdoor is de bestemmingswinst (veel) te laag en daarmee de kwaliteitsverbetering van het landschap niet voldoende en in strijd met artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening.	Het deel dat bestemd was voor de teeltondersteunende voorzieningen behoort inderdaad vanuit dat specifieke gebruik gewaardeerd te worden bij de onderbouwing van de bestemmingswinst. Daarnaast zijn de ook de parkeerplaatsen voor het personeel en de tuin bij de bedrijfswoning betrokken bij het bouwvlak van de kwekerij en meegenomen als grondslag voor de waardebeoordeling voor de kwaliteitsverbetering van het landschap.	De berekening van de bestemmingswinst en daarmee de (bijdrage aan) de landschappelijke kwaliteitsverbetering zijn in (de berekening horende bij) het plan voor landschappelijke kwaliteitsverbetering aangepast c.q. verhoogd.
	1.2	De kwaliteitsverbetering betreft de aankleding en inrichting van (het bedrijfsmatige deel) van de kwekerij, en draagt niet bij aan de fysieke relatie met de omgeving en de belevingswaarde van het landschap. Het is met name niet acceptabel om de aan te brengen bomen op de parkeerplaats toe te rekenen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.	Het inrichtingsplan, dat als voorwaardelijke verplichting als bijlage is opgenomen bij de planregels, is bijgesteld door deze meer te richten op het profileren en herkenbaar maken van de doorgetrokken Kasteellaan.	Het inrichtingsplan behorende bij de voorwaardelijke verplichting voor kwaliteitsverbetering is bijgesteld. De laan wordt meer herkenbaar en ecologische versterkt door het aanbrengen van een extra centrale boompartij en een rietoever aan de waterloop ten westen van de doorgetrokken kasteellaan. Voor het beleefbaar maken van de laan is een bijdrage opgenomen die eventueel ingezet kan worden voor het in samenwerking van de gemeente op te

Instantie	Nr.	Reactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
				richten bordes/uitzichtplatform aan de zuidzijde van de doorgetrokken Kasteellaan. Indien dit platform niet gerealiseerd wordt zal de bijdrage worden gestort in het gemeentelijke groenfonds.
		De planlocatie is in zijn geheel gelegen binnen de aanduiding boringsvrije zone. Echter de (onjuiste) aanduiding 'attentiegebied EHS' die een regeling bevat voor deze zone, is niet gelegen over het gehele plangebied. Het ontbreken van een juist aangeduide zone met beschermende regels voor de boringsvrije zone is strijdig met artikel 2.18 en 3.12 van de Interim omgevingsverordening.	De zone dient inderdaad over het gehele plangebied te lopen en aangeduid te worden als boringsvrije zone.	De benaming van de zone wordt 'overige zone – boringsvrije zone'. De begrenzing daarvan is over het gehele plangebied gelegd.
Waterschap Aa en Maas	1.1	Verzocht wordt om in de waterparagraaf van de toelichting een verwijzing op te nemen naar de Keur van het waterschap.	De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.	De toelichting in aangevuld met de volgende passage: <i>"Het waterschap heeft beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het Waterbeheerplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd."</i>
	1.2	Het heeft de voorkeur als aan de ruimtelijke onderbouwing (toelichting) wordt toegevoegd	Deze aanvulling wordt opgenomen.	Paragraaf 5.3.3 wordt aangevuld met de volgende passage: <i>De A-watergang heeft</i>

Instantie	Nr.	Reactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		dat de A-watergang een beschermingszone heeft van 5 meter aan weerszijden.		<i>een beschermingszone van 5 meter, gemeten vanaf de insteek (Keur Aa en Maas). Deze beschermingszone is noodzakelijk voor het toekomstbestendig onderhoud. Alle obstakels/werken zijn niet gewenst en in ieder geval water vergunningplichtig.</i>
	1.3	Ten noorden van het perceel loopt een riooltransportleiding. Deze leidingen transporteren het afvalwater vanaf het gemeentelijk riool naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Bij riooltransportleidingen dient een zakelijk recht strook van 7m breed in acht genomen te worden (3,5m aan weerszijde gemeten vanuit het hart van de leiding). Deze strook moet worden vrijgehouden voor eventuele onderhoudswerkzaamheden. Daarnaast moet bij bouwwerkzaamheden nabij de transportleiding van te voren met het waterschap contact op worden opgenomen, bijvoorbeeld als er met zwaar verkeer wordt gereden. Er moeten dan wellicht tijdelijk aanvullende voorzieningen worden aangebracht om schade aan de leiding te voorkomen. De leiding is incorrect overgenomen op de verbeelding, als zijnde 'leiding-water', terwijl dit tracé de dubbelbestemming: 'leiding-riool' dient te zijn met bijbehorende planregels.	De transportleiding wordt met de juiste benaming en afmetingen opgenomen in de regels en op de verbeelding	De leiding wordt op de verbeelding en in de regels aangeduid als Leiding – riool.
	1.4	In de toelichting ontbreekt een passage met betrekking tot de grondwaterbescherming die	De toelichting wordt op dit onderdeel aangevuld.	Aan paragraaf 5.3.3.2 wordt de volgende passage toegevoegd: <i>"Het attentiegebied</i>

Instantie	Nr.	Reactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		geldt in het op de verbeelding als 'attentiegebied EHS' aangeduide gebied.		<i>Keur, is in de verbeelding opgenomen als 'attentiegebied ehs'. Het grondwater kent hier een bescherming. Werkzaamheden en/of objecten die de grondwaterhuishouding mogelijk kunnen beïnvloeden zijn vergunning plichtig (Keur, Aa en Maas)."</i>

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
1	1.	Ingestemd wordt met de voorgestelde wijziging van het bouwvlak en de verruiming van de bestemming van het gebied.	Geen.	Geen.
	2.	De uitwerking van de verlengde Kasteellaan valt tegen. De voorkeur heeft een meer robuuste groenstructuur waarbij de boombeplanting doorloopt tot aan de zuidgrens van het plangebied. Ideaal zou daarbij zijn een echte ecologische verbinding van 50 meter breed, die doorontwikkeld zou kunnen worden tot een recreatieve fietsverbinding tussen Giersbergen en vesting Heusden, zomogelijk met fietsenstalling ter hoogte van de kwekerij.	De landschappelijke kwaliteiten van de doorgetrokken Kasteellaan dienen ook in de ogen van de gemeente Heusden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan sterker geaccentueerd te worden. Daartoe wordt het inrichtingsplan voor landschappelijke kwaliteitsverbetering aangepast. Onderdeel van het plan zijn: • het versterken van de uitstraling van de noordelijke entree; • de toevoeging van een bomenpartij centraal; • een eventueel samen met de gemeente Heusden te realiseren uitkijkplatform/bordes ten zuiden van de laan. De voorgestelde laanbeplanting langs de geheel laan is vanuit bedrijfseconomische optiek niet realiseerbaar vanwege de schaduweffecten op de kwekerij. Ook de	De doorgetrokken kasteellaan krijgt een beschermde status door het opnemen van een aanduiding voor de laan. Verder is het inrichtingsplan behorende bij de voorwaardelijke verplichting aangepast. Ook de beeldkwaliteit een uitstraling van de nieuwe bedrijfsbebouwing maakt nu deel uit van de voorwaardelijke verplichting.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			genoemde breedte van 50 meter van de laanzone is vanuit die invalshoek niet mogelijk.	
2	1	De negatieve gevolgen van bestemmingsplan Steenenburg zijn ten onrechte niet afgewogen in het onderhavige bestemmingsplan.	Het onderhavige bestemmingsplan heeft qua gevolgen geen relatie met de vermeende negatieve gevolgen van het bestemmingsplan Steenenburg. Het draagt niet bij aan de door zienswijzer vermelde verdichting ten noorden van de Nieuwkuijksestraat.	Geen.
	2	De gronden waarop uitbreiding van bebouwing mogelijk wordt gemaakt zijn van actuele en potentiële natuurontwikkelingsbetekenis bij de ontwikkeling van een ecologische verbindingszone tussen het Vlijmens Ven en de Hooibroeken.	De uitbreiding van het bouwvlak is geprojecteerd ten oosten van de doorgetrokken kasteellaan. De aanknopingspunten voor een ecologische verbinding met Steenenburg liggen echter ten westen van het plangebied van Roostenburg. Dit plan heeft geen negatieve gevolgen voor een eventueel te ontwikkelen ecologische verbinding.	Geen.