

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Markweg 5 en 13 te Strijbeek

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Ruimtelijke ontwikkeling en gevolgde procedure
3. Lijst van reclamanten
4. Samenvatting zienswijzen en reactie van de gemeente
 - 4.1 Reclamant 1
 - 4.2 Reclamant 2
5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

1. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door reclamanten gegeven zienswijzen behandeld. Hoofdstuk 2 zet de ruimtelijke ontwikkeling en gevolgde procedure uiteen. In hoofdstuk 3 is de geanonimiseerde lijst van reclamanten opgenomen. In dit hoofdstuk wordt tevens gezien of de ingediende reacties aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. Tot slot is in hoofdstuk 5 aangegeven op welke punten het plan aangepast zal worden.

2. Ruimtelijke ontwikkeling en gevolgde procedure

De initiatiefnemer wil met het bestemmingsplan de bedrijfswoning aan de Markweg 13 afsplitsen van het bestaande agrarisch bedrijf en hier het specifieke bedrijfsonderdeel voor onderhoudsproducten voor buxus voort te zetten. De burgerwoning aan de Markweg 5, welke ook in eigendom is van initiatiefnemer, wordt betrokken bij het resterend agrarisch bedrijf. Markweg 5 wordt daardoor de bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf (plantenkwekerij). Tevens wil de initiatiefnemer dit agrarisch bedrijfsbestemmingsvlak vergroten ten behoeven van de permanente teelt ondersteunende voorzieningen ten zuiden van de woning.

De bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Markweg 5 en 13 te Strijbeek is op 2 augustus gepubliceerd in het gemeenteblad. Onderhavig beleidsvoornemen lag van 2 augustus tot en met 12 september 2022 ter inzage. Tijdens deze termijn kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze indienen.

3. Geanonimiseerde Lijst van reclamanten

Van het recht om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt door de volgende reclamanten:

1. Reclamant 1, ingekomen op 8 september 2022
2. Reclamant 2, milieuvereniging De Groene Koepel, ingekomen op 12 september 2022

Omwille van de privacy zijn reclamanten geanonimiseerd. Gegevens van reclamanten zijn in een niet openbare lijst van reclamanten opgenomen.

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn van 6 weken ingediend. Hiermee zijn alle zienswijzen ontvankelijk. Alle zienswijzen zijn daarom meegenomen in de beantwoording.

4. Samenvatting zienswijzen en de reactie van de gemeente

4.1 Zienswijzen

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen zienswijzen, de reactie van de gemeente hierop en de conclusie of de reactie leidt tot aanpassing van het plan:

Reclamant 1 (ontvangen op 8 september 2022)		
<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
1A De grote koelcellen die aangevraagd zijn van 2400 m ² geven veel vracht/transportbewegingen en de nodige geluidsoverlast. Reclamant is van mening dat dit niet nodig is voor het bedrijf in de toekomst en dat het op een industrieterrein thuishoort.	Koelcellen behoren tot de reguliere bedrijfsuitstraling bij dit soort grondgebonden agrarisch bedrijvigheid, de agrarische bestemming is al aanwezig op de locatie en is getoetst aan de gestelde richtafstanden (BMZ) en voldoet hieraan. De beoogde agrarische ontwikkeling (Markweg 5) is een milieucategorie 2 ontwikkeling aangezien de bedrijfsactiviteiten van de (tuin)plantenkwekerij en/of fruitkwekerij volgens de Bedrijven en milieuzonering onder een milieucategorie 2 vallen. De werkzaamheden vinden hoofdzakelijk inpandig of op percelen in de omgeving plaats. De geluidshinder naar de omgeving is laag tot vrijwel nihil en er is vrijwel geen sprake van de uitstoot van geur en fijnstof en er is geen gevaar voor de omgeving; hieruit kan geconcludeerd worden dat het hier om een bedrijf gaat met ten hoogste een milieucategorie 2. Ook hoort een agrarisch bedrijf thuis in het buitengebied aangezien hier al de agrarische percelen zijn gelegen en de transportbewegingen naar de eigen percelen korter zijn (dit is ook duurzamer). De beoogde koelcel is ondergeschikt aan, maar ten dienste van de agrarische bestemming. Op de agrarische bestemming wordt een (tuin)plantenkwekerij en/of fruitkwekerij geëxploiteerd. De planten van de zacht fruitteelt worden in de wintermaanden op het bedrijf in de koelcel bewaard (hierdoor	Deze reactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. In paragraaf 3.2.1 en 4.6 van de toelichting. Hierin is de milieucategorie van Markweg 5 nader onderbouwd. Ook is paragraaf 4.9 Geluid aangepast.

		blijven de planten in winterrust) totdat deze worden verkocht aan bijvoorbeeld tuinbouwbedrijven. De beoogde koelcel is dus noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf en blijft de koelcel dus ondergeschikt aan het agrarische bedrijf. Het aspect geluid is nader onderbouwd in paragraaf 4.9 van de toelichting bestemmingsplan.	
1B	De opgeknapte kippenshuur is in zijn geheel afgebroken en opnieuw opgebouwd en verbreed. Reclamant geeft aan dat hier nooit een vergunning voor is aangevraagd. Reclamant geeft aan dat in deze kippenshuur ook een metaal/constructiebedrijf aanwezig is wat niet in een agrarisch gebied hoort te zijn.	In het oude bestemmingsplan was het hele perceel als bouwvlak opgenomen. Planologisch was deze schuur mogelijk. In het ontwerp bestemmingsplan 'Markweg 5-13 te Strijbeek' is deze schuur ook planologisch mogelijk. Er is zelfs een verbetering van het bebouwde oppervlakte in het nieuwe bestemmingsplan, omdat er een gemaximeerd aantal m ² aan bedrijfsgebouwen is opgesteld. Binnen het bouwvlak mag niet meer dan 710 m ² aan bedrijfsgebouwen aanwezig zijn. Dat is nu het geval. Voor zover reclamant betoogt dat een opgeknapte kippenshuur is gebouwd zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend en dat die kippenshuur wordt gebruikt voor een metaal- en constructiebedrijf, overwegen wij dat dit een kwestie van handhaving betreft die in deze procedure niet aan de orde kan komen.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1C	Reclamant geeft aan dat er een Buxus bestrijdingsmiddel verkocht wordt dat is verboden als buxusrups bestrijdingsmiddel.	Bij navraag aan de initiatiefnemer blijkt dat er geen verboden bestrijdingsmiddelen worden verkocht. Dit is niet relevant voor deze planologische procedure. Planologisch mag er ondergeschikte detailhandel plaatsvinden.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Reclamant 2 (ontvangen op 12 september 2022) <i>Zienwijze</i>			
2A	Reclamant is van mening dat de ontwikkeling van Markweg 5 en 13 op een locatie in de	Uit de vooroverlegreactie is naar voren gekomen dat de provincie Noord-Brabant plan in overeenstemming is met de IOV. In de regels van het	Deze reactie leidt tot aanpassing van de

	provinciale 'Groenblauwe mantel' haaks staat op alle inspanningen die al geleverd zijn en nog in de planning staan om de Natte Natuurparel (NNP) in het Markdal te realiseren. De NNP wordt volgens de reclamant al zwaar belast door de gevolgen van ruim 15 hectare aardbeiencontainerteelt aan de Galderseweg 83. De nu voorgestelde vergroting van het agrarisch bouwvlak, de toekenning van een differentiatievak voor teeltondersteunende voorzieningen, koelhuis van 40 x 60 meter en de ontsluiting en de bouw van een machineberging van circa 1000 m² ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijf aan de Galderseweg 83 zal funest zijn om de doelen te realiseren van de 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone'. Het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden van de bufferzone rondom de natte natuurparel zal, volgens de reclamant, dan veel moeilijker worden.	bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor de bescherming van de Natte Natuur Parel (NNP) (Artikel 8). De beoogde situatie is getoetst aan het gemeentelijke waterbeleid VGRP. Conform dit beleid is berekend hoeveel hemelwater er opgevangen dient te worden. Het hemelwater dat afkomstig is van de nieuwe bedrijfsgebouwen infiltreert in de nog aan te leggen meanderende infiltratiegreppel. Hiermee wordt het grondwater op peil gehouden. De Galderseweg 83 ligt op ongeveer 800 meter afstand van het plangebied en is niet relevant voor deze ruimtelijke procedure.	toelichting. In paragraaf 4.2 is de toetsing aan het gemeentelijk waterbeleid VGRP toegevoegd en is de benodigde waterretentie berekend. In de regels is een voorwaardelijke bepaling opgenomen voor water.
2B	Reclamant geeft aan dat de bouwactiviteiten en nog meer teeltondersteunende voorzieningen funest zijn voor de biodiversiteit. Reclamant geeft aan dat dit kan leiden tot verdroging, tot een barrière voor kwetsbare soorten en tot versnippering. Reclamant maakt zich zorgen dat de doelen van de kaderrichtlijn water zowel voor de	Uit de vooroverlegreacties is naar voren gekomen dat het Waterschap Brabantse Delta dat het plan in overeenstemming is met de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP). Naar aanleiding van de zienswijze is wel de groenstrook 'struweelsingel' vergroot om de biodiversiteit te vergroten. Het hemelwater dat afkomstig is van de nieuwe bedrijfsgebouwen infiltreert in de nog aan te leggen meanderende infiltratiegreppel. Hiermee wordt het grondwater op peil gehouden.	Deze reactie leidt tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. Hierop is de groenstrook ('Groen Landschappelijke Inpassing') aan de zuidzijde verbreed.

	kwaliteit als de kwantiteit niet gehaald worden als de plannen gerealiseerd worden.		
2C	Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat de gemeente op deze locatie de bestemming wil omzetten naar een bedrijfsbestemming met een bestemmingsvlak van circa 5.494 m². Reclamant is van mening dat waar zoveel geïnvesteerd wordt in de natuur geen medewerking verleend kan worden aan de oprichting van ook nog een chemisch productiebedrijf met opslag van organische stoffen en mineralen en de nodige verkoop, kantoor en transport activiteiten. Ook al wordt dit gebouw nu niet vergroot, de reclamant geeft aan dat uitbreiding in de toekomst niet tegen te houden is. De onderbouwing dat er al een bouwvlak was voor een woonbestemming, geeft geen recht om hierop een nieuwe, niet agrarisch bedrijfsbestemming op te richten. De woonbestemming is destijds toegestaan om de 2^e bedrijfswoning te legaliseren. Reclamant geeft aan dat er ook onvoldoende onderbouwd is dat het hier maar om een milieucategorie 2 bedrijf gaat. Reclamant is van mening dat dit op een binnenstedelijke locatie op een bedrijventerrein hoort.	De bedrijfsactiviteiten voor onderhoudsproducten voor (buxus)planten vinden plaats binnen de bestemming 'Bedrijf', in de regels is vastgelegd dat de oppervlakte aan bebouwing voor deze activiteiten niet meer mag bedragen dan 710 m². Er wordt met dit bestemmingsplan niet meer ruimte geboden. Wanneer het bedrijf een verdere uitbreiding wenst dient er een nieuwe ruimtelijke procedure doorlopen te worden of zal het bedrijf zich elders moeten vestigen. In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat er sprake is van een categorie 2 bedrijf. Reclamant geeft geen nadere uitleg waarom deze onderbouwing niet correct zou zijn. In hoofdstuk 3 van de toelichting is getoetst aan het provinciaal- en gemeentelijkbeleid de milieuaspecten hiervan zijn in hoofdstuk 4 onderbouwd. Uit de toelichting blijkt dat de ontwikkeling niet strijdig is met gemeentelijke- en provinciaalbeleid en dat het de ontwikkeling ruimtelijke inpasbaar is.	Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In paragraaf 3.2.1 en 4.6 van de toelichting. Hierin is de milieucategorie van Markweg 5-13 nader onderbouwd.
2D	Reclamant geeft aan dat ze op de bestemmingsplan kaart niet kan ontdekken	De kwaliteitsverbetering is op de verbeelding aangegeven met de enkelbestemming 'Groen-Landschappelijke inpassing'. Tevens is er een	Deze reactie leidt tot aanpassing van de

	waar de kwaliteitsverbetering gerealiseerd wordt.	voorwaardelijke verplichting tot realisatie landschappelijke inpassing opgenomen in de regels van het bestemmingsplan en is deze als bijlage opgenomen bij de regels. De landschappelijke inpassing ten zuiden van de nieuwbouw is verbreed naar 6 meter met minimaal 11 bomen, de schaduwwerking van de bomen zorgen voor de aanvullende verkoeling van de koelcel. De landschappelijke inpassing is nu duidelijker zichtbaar op de verbeelding.	verbeelding van het bestemmingsplan. Hierop is de groenstrook ('Groen Landschappelijke Inpassing') aan de zuidzijde verbreed.
2E	Bijlagen 1 t/m 5 zijn niet gepubliceerd en reclamant is van mening dat om die reden het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd dient te worden zodat dit punt nog beoordeelt kan worden	Volgens artikel 3.11 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht legt het bestuursorgaan van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, ter inzage, met uitzondering van stukken waarvoor bij wettelijk voorschrift mededeling op de in artikel 12 van de Bekendmakingswet bepaalde wijze is voorgeschreven. Het ontwerp bestemmingsplan Markweg 5-13 inclusief alle bijlagen zijn gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl met gml NL.IMRO.1723.BPMarkweg5en13-ON01 voor een periode van gedurende 6 weken. Daarnaast heeft het plan, inclusief de bijbehorende bijlagen fysiek ter inzage gelegen op het gemeentekantoor in Alphen. Een Quicksan flora en fauna onderzoek is uitgevoerd om aan te tonen dat er geen beschermde soorten worden aangetast.	Deze reactie leidt tot aanpassing van de bijlage van het bestemmingsplan. Een Quicksan flora en fauna is aan de bijlage van het bestemmingsplan toegevoegd.

5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

De volgende wijzigingen worden bij vaststelling doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- Naar aanleiding van overleg en zienswijzen:

Toelichting:

- Wijziging 1: paragraaf 3.2.1 nadere onderbouwing van milieucategorie 2
- Wijziging 2: paragraaf 4.6 nadere onderbouwing van milieucategorie 2
- Wijziging 3: paragraaf 4.9 aanpassing van de paragraaf geluid
- Wijziging 4: toevoegen van de bijlage 9 Quicksan flora en fauna
- Wijziging 5: in paragraaf 4.2 is de toetsing aan het gemeentelijk waterbeleid VGRP toegevoegd en is de benodigde waterretentie berekend.

Verbeelding:

- Wijziging 1: de verbreding van de groenstrook 'Groen landschappelijke Inpassing' aan de zuidzijde van de nieuwbouw naar 6 meter en met minimaal 11 bomen

Regels:

- In de regels is een voorwaardelijke verplichting voor de berging van water.
3.4.3 Voorwaardelijke verplichting water bestemmingsplan

Het bouwen van woningen/gebouwen is uitsluitend toegestaan indien wordt voorzien in een waterbergingsvoorziening van voldoende omvang, waarbij de capaciteit van de waterbergingsvoorziening als volgt wordt berekend:

- 1. Minimaal 7 liter met m2 voor het te vervangen verhard oppervlak
- 2. Minimaal 60/78 liter per m2 voor de toename in verhard oppervlak
- 3. Een groen dak mag als onverhard oppervlak worden gezien indien minimaal 20 liter waterberging per m2 groen dak wordt gerealiseerd.