Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Landgoed waterpompstation"

Publicatie en ter inzagelegging.

Het ontwerpbestemmingsplan "Landgoed waterpompstation" is op 9 juni 2020 bekend gemaakt via:

- De Staatscourant
- De gemeenterubriek in het huis-aan-huisblad "Boxmeers Weekblad"
- De gemeentelijke website www.boxmeer.nl

Het ontwerp heeft van 10 juni tot en met 21 juli 2020 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn konden er zienswijzen worden ingebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan was te raadplegen via de websites www.boxmeer.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl Tevens lag een papieren versie van het plan ter inzage in het gemeentehuis.

Tijdens de inzagetermijn zijn zienswijzen ingediend door:

1. Waterschap Aa en Maas te 's-Hertogenbosch.
2. Provincie Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch.
3. Modelvliegclub Columbia te Boxmeer.
4. Diverse grondeigenaren, allen wonende te Boxmeer.

Ontvankelijkheid.

Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend. Alle indieners kunnen als belanghebbende worden aangemerkt. Alle ingediende zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk.

Inhoud, beoordeling en conclusies.

De ingediende zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven en beoordeeld. De zienswijzen zijn echter in zijn geheel beoordeeld.

1. Waterschap Aa en Maas.

Samenvatting van de zienswijze.

a. In de toelichting wordt wel melding gemaakt van de Oploosche Molenbeek (A-watergang), maar een in het plangebied gelegen andere A-watergang (ligt parallel aan het fietspad) wordt niet vermeld.
b. Het plangebied is volgens de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant gedeeltelijk aangewezen als gebied voor "regionale waterberging". De aanduiding hiervan ontbreekt op de verbeelding en in de toelichting ontbreekt een verantwoording over de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft.

Beoordeling van de zienswijze.
Beide opmerkingen/zienswijzen zijn correct. Bij de vaststelling dienen deze onderdelen alsnog in het plan opgenomen te worden.
Conclusie.
De zienswijze is gegrond. Dit dient bij de vaststelling gecorrigeerd te worden.

2. Provincie Noord-Brabant.

Samenvatting van de zienswijze.

a. De oppervlakte nieuwe natuur is qua omvang voldoende, maar kwalitatief is hier nog een plus mogelijk. Gevraagd wordt om dit nader te bezien en te motiveren.
b. Verzocht wordt om het inrichtingsplan (met daarin een ecologische onderbouwing) en het beheerplan (borging van de instandhouding) toe te voegen aan het plan.
c. Geadviseerd wordt om in overleg te treden met de dassenwerkgroep Midden-Brabant om bij de uitwerking van de plannen de juiste maatregelen voor de das/de natuur te realiseren.
d. De aanduiding "Reservering waterberging" ontbreekt in het plan. Gevraagd wordt om deze alsnog (met een toelichting) op te nemen.
e. De specifieke aanduiding "landgoed" ontbreekt op de verbeelding. Gevraagd wordt om deze alsnog op te nemen.
f. Omdat het landgoed openbaar toegankelijk moet zijn wordt gevraagd om dit in de planregels te borgen.

Beoordeling van de zienswijze.

a./b. In verband met deze zienswijze heeft de initiatiefnemer een nieuw inrichtings- en beheersplan (opgesteld door adviesbureau Natuurbalans) aangeleverd. Dit plan zal als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd. De uitvoering van dit inrichtings- en beheersplan is geborgd door middel van een anterieure overeenkomst. Ook zal deze borging alsnog in de planregels worden opgenomen. In het inrichtings- en beheersplan wordt uitgelegd waarom gekozen wordt voor laag blijvende begroeiing op de percelen die ingericht worden voor nieuwe natuur. De voornaamste argumenten hiervoor zijn:
- in de nabijheid is juist al veel hoge beplanting, terwijl er weinig weides zijn;
- de aanleg van weides is bevorderlijk voor de foerageermogelijkheden van de das;
- wanneer hoog opgaande beplanting wordt aangebracht zullen de activiteiten van de modelvliegclub (indiener van zienswijze 3) belemmerd worden.

c. Zoals uit het inrichtings- en beheersplan blijkt is optimaal rekening gehouden met de aanwezigheid van een dassenburcht. In de plannen ligt de nadruk juist op verbetering van het leefgebied van de das. Over de plannen heeft ook diverse keren overleg plaatsgevonden met de Dassenwerkgroep.

d. Deze aanduiding (zie ook hiervoor onder 1. bij de zienswijze van het Waterschap) zal alsnog op de verbeelding worden opgenomen en in de toelichting worden beschreven.

e. Deze aanduiding zal alsnog opgenomen worden.

f. De openbare toegankelijkheid is al vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De borging hiervan zal ook nog in de planregels worden vastgelegd.

Conclusie:

De zienswijze is grotendeels gegrond. Hieraan kan tegemoet worden gekomen door de genoemde wijzigingen en aanvullingen op de verbeelding en in de toelichting op te nemen.

3. Modelvliegclub Columbia.

Samenvatting van de zienswijze.

a. In de plannen voor herontwikkeling van het plangebied is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de modelvliegclub. Dit terwijl de club hier al vele jaren haar activiteiten uitoefent en zij beschikt over een volledige milieuvergunning.
b. Het terrein van het voormalige pompstation had een industriële bestemming en krijgt nu grotendeels een bestemming "natuur". Dit kan botsen met de geluidproductie van de modelvliegtuigen.

c. Percelen ten westen en zuiden van het modelvliegveld krijgen ook de bestemming "natuur". Ook hier vraagt men zich af of dit geen belemmering vormt voor de activiteiten van de modelvliegclub.
d. Nabij het modelvliegveld worden struweelhagen geplant. Dit zal leiden tot gewijzigde luchtturbulentie, waar de modelvliegtuigen mogelijk hinder van ondervinden.
e. In de toelichting staat dat het modelvliegveld maar beperkt gebruikt wordt. Maar volgens de milieuvergunning mag het terrein dagelijks gebruikt worden.
f. In het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende gemotiveerd dat de activiteiten van de modelvliegclub geen hinder zullen veroorzaken voor de nieuw te bouwen woningen.
g. Het afsluiten van het fietspad betekent dat leden van de modelvliegclub om moeten rijden om bij het vliegveld te komen. De leden van de vliegclub hebben jarenlang het recht gehad om van dit fietspad gebruik te maken. Er is wellicht sprake van een door verjaring ontstaan recht van overpad.
h. Het is onduidelijk wat de plannen tot aanpassing van de Oploosche Molenbeek betekenen voor het terrein van de modelvliegclub.
i. Het was beter geweest om de modelvliegclub in een eerder stadium bij de plannen te betrekken. Nu heeft men pas "achteraf" kennis kunnen nemen van de plannen.
j. De modelvliegclub vraagt om een schriftelijke verklaring dat zij haar activiteiten op het huidige terrein voort kan blijven zetten. Indien deze garantie niet gegeven kan worden willen zij met de gemeente in overleg treden over een mogelijke alternatieve locatie.

<u>Beoordeling van de zienswijze.</u>
a./e./f./j.
Kort samengevat wordt in deze onderdelen van de zienswijze de vraag gesteld of door de nieuwe plannen de vliegclub niet belemmerd zal worden in haar activiteiten ter plaatse. In verband met deze zienswijze heeft de gemeente aan de ODBN verzocht om een nader onderzoek met betrekking tot deze mogelijke "botsende belangen" uit te voeren. Door middel van een brief d.d. 14 januari 2021 heeft de ODBN de resultaten van het uitgevoerde onderzoek toegestuurd. In de brief worden 2 conclusies getrokken:

- In de te bouwen woningen zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is weliswaar sprake van een wat hogere geluidbelasting vanwege de activiteiten van de vliegclub, maar wanneer de woningen zullen voldoen aan de in het Bouwbesluit opgenomen minimale eisen voor geluidwering, zal in de woningen de geluidbelasting al verminderd worden tot een aanvaardbaar binnenniveau van 35 dB.
- Wanneer de nieuwe woningen worden toegestaan is het voor de vliegclub niet meer mogelijk om (volledig) te voldoen aan de in de milieuvergunning gestelde geluidsvoorwaarden. Dit kan opgelost worden door dit vergunningvoorschrift ambtshalve aan te passen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient als voorwaarde opgenomen dat deze aanpassing van het vergunningvoorschrift plaats moet hebben gevonden voordat de nieuwe woningen in gebruik worden genomen.

Door deze conclusies over te nemen en de genoemde voorwaarde met betrekking tot de aanpassing van de milieuvergunning op te nemen, kan dus gegarandeerd worden dat de modelvliegveld en het landgoed met de nieuwe woningen naast elkaar kunnen bestaan. Hiermee heeft de vliegclub de gewenste garantie dat hun activiteiten ter plaatse voortgezet kunnen worden.

b. Het terrein van het voormalige pompstation heeft in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Buitengebied een bestemming tot "bedrijf" en dan nog beperkt door een nadere aanduiding tot "waterpompstation". Dit was dus zeker geen industriële bestemming. Binnen deze bestemming is door middel van een bouwvlak een gebied aangewezen waarbinnen bebouwing mag worden opgericht. Het overgrote deel van het bestemmingsvlak mag niet bebouwd worden en

bestaat in de praktijk ook al uit bosgebied. In het ontwerpbestemmingsplan is dit gebied dat onbebouwd moest blijven nu bestemd tot "natuur". Dit levert geen belemmeringen op voor de activiteiten van de vliegclub.

c. Ook de wijziging van de bestemming van deze percelen tot "natuur" levert geen belemmeringen op voor de activiteiten van de vliegclub.
d. In de beoordeling van de zienswijze van de provincie (zie hiervoor onder 2) wordt verwezen naar het overgelegde inrichtings- en beheersplan. In dit plan wordt uitgelegd dat juist vanwege de belangen van de vliegclub ervoor gekozen is om voor de percelen waar de nieuwe natuur wordt aangelegd te kiezen voor laag groeiende beplanting. In dit plan wordt ook aangegeven dat de struweelhagen zodanig onderhouden zullen worden dat deze niet te hoog worden. Waarschijnlijk levert dit zelfs een verbetering van de "windsituatie" op het vliegveld op, omdat hier in het verleden vaak binnen de agrarische bestemming mais werd geteeld.
g. Het fietspad is gelegen op grond die eigendom is van de ontwikkelaar. Inderdaad is jarenlang "gedoogd" dat autoverkeer van en naar het vliegveld ook gebruik van dit pad kon maken. Dit is een ongewenste situatie. Het kan gevaar opleveren voor fietsers, die ervan uitgaan dat zij op deze route geen autoverkeer tegenkomen. Ook veroorzaakt dit gebruik beschadigingen aan het wegdek en de bermen van dit fietspad. Ook is onduidelijk of autoverkeer inderdaad onderweg is naar het vliegveld of dat hier sprake is van sluipverkeer. Het vliegveld is via de Broekstraat prima te bereiken voor autoverkeer. Het argument dat leden van de vliegclub hiervoor een omweg moeten maken gaat ook maar ten dele op, omdat niet alle leden uit Boxmeer komen. In deze dient het aspect verkeersveiligheid zwaarder te wegen dan het geringe nadeel voor enkele leden die een stukje om moeten rijden. Het is niet na te gaan hoe lang de situatie van het "gedogen" van autoverkeer van en naar het vliegveld heeft geduurd. Indien de vliegclub van mening is dat hierdoor een recht van overpad op grond van verjaring is ontstaan kan zij dit recht via de bepalingen van het privaatrecht claimen en de eigenaar van de gronden hierop aanspreken.
h. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is beschreven dat deze strook de dubbelbestemming "Behoud en herstel watersysteem" krijgt. In het kader van de ontwikkeling van het landgoed kan hiertoe bijvoorbeeld het realiseren van een natte oeverzone en/of het terugbrengen van de meandering worden gerekend. Deze eventuele veranderingen –die nog niets vaststaan- vallen altijd buiten het terrein van de modelvliegclub, zodat niet valt in te zien dat de bruikbaarheid van het vliegveld hierdoor af zou nemen.
i. De ontwikkelaar heeft zijn plannen –naar zijn zeggen- enkele keren besproken met eerdere en huidige bestuursleden van de modelvliegclub. De gemeente heeft ervoor gekozen om direct een ontwerpbestemmingsplan (en niet eerst een voorontwerp) te publiceren, omdat het niet te verwachten was dat het publiceren van een voorontwerp tot andere inzichten zou leiden. Wel is er voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan een aantal keren (voor)overleg gevoerd met de provincie om de plannen zoveel mogelijk af te stemmen op de provinciale regels.
   De modelvliegclub heeft volledig kennis kunnen nemen van het ontwerpbestemmingsplan en is op de gebruikelijke wijze in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Hierdoor zijn zij niet in hun belangen geschaad.

<u>Conclusie</u>: de ingediende zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Uit het uitgevoerde nader onderzoek is gebleken dat de activiteiten van de modelvliegclub geen belemmeringen opleveren voor de ontwikkeling van het landgoed, mits de milieuvergunning van de modelvliegclub ambtshalve gewijzigd wordt. En ook omgekeerd zal de ontwikkeling van het landgoed geen belemmeringen opleveren voor het gebruik van het modelvliegveld.

4. Diverse grondeigenaren.

Samenvatting van de zienswijze.
De zienswijze is ingediend door een aantal inwoners van Boxmeer. Zij wonen niet allemaal in de directe nabijheid van het plangebied, maar hun gezamenlijke belang is dat zij eigenaar zijn van gronden die in de directe omgeving van het plangebied liggen. In de zienswijze worden de volgende argumenten naar voren gebracht:

a. Wanneer hier woningen worden toegestaan zal het niet meer mogelijk zijn om in de nabijheid langs de A73 windmolens te bouwen, terwijl dit volgens het eigen gemeentelijk beleid wel een potentiële zoeklocatie voor windmolens is.
b. De voormalige eigenaar van dit terrein (Brabant water) heeft in het verleden aangegeven dat het terrein na stopzetting van de waterwinning terug zou worden gegeven aan de natuur.
c. Onduidelijk is hoe de bereikbaarheid van landbouwgronden na realisering van de plannen is geregeld.
d. Het is niet duidelijk waarom deze herbestemming nodig is om de cultuurhistorische waarde in stand te houden.
e. Het ontwerpbestemmingsplan biedt wel erg ruime bouwmogelijkheden. Forse bijgebouwen en in totaal wel tot 5 woningen. Ook de bestemming "Gemengd" biedt erg ruime mogelijkheden.
f. Het houden van evenementen, het aanbieden van verblijfsrecreatie en het aanleggen van een familiebegraafplaats wordt toegestaan, terwijl dit elders in het buitengebied niet is toegestaan.
g. Om de ontwikkeling mogelijk te maken heeft de gemeente 4 ha landbouwgrond verkocht aan de ontwikkelaar; deze gronden hadden anderen wellicht ook willen kopen.

Beoordeling van de zienswijze.

a. Allereerst dient opgemerkt te worden dat het de vraag is welk belang van de indieners van de zienswijze hierdoor geschaad wordt. Het plan voor de ontwikkeling van het landgoed is getoetst aan de huidige regelgeving en gebleken is dat het hierin past. De plannen voor windmolens langs de A73 zijn nog niet zodanig concreet dat hierdoor een ander initiatief kan worden geblokkeerd.
b. Het terrein is inmiddels overgegaan naar een nieuwe eigenaar, die andere plannen heeft ontwikkeld. Een groot deel van het terrein krijgt wel de bestemming Natuur en er wordt ook nieuwe natuur aangelegd.
c. Aan de bereikbaarheid van de landbouwgronden verandert niets. Landbouwverkeer kan zowel de Waterleidingstraat als de Broekstraat blijven gebruiken. Het fietspad mag in de huidige situatie ook al niet door landbouwverkeer bereden worden.
d. Het cultuurhistorische pand kan uitsluitend behouden blijven indien hiervoor een passende herbestemming kan worden gevonden. Hergebruik voor bewoning/bedrijvigheid wordt als een passende functie beschouwd. Het alternatief is het gebouw leeg te laten staan, waardoor dit geleidelijk zal verloederen.
e. De bebouwingsregels passen volledig binnen de provinciale regels met betrekking tot landgoederen. Het is gebruikelijk om binnen landgoederen grotere woningen en bijgebouwen toe te staan. Er is ook geen sprake van 5 woningen. In de regels is in artikel 3.1 en 6.1 vastgelegd dat maximaal twee woningen kunnen worden gerealiseerd.
f. De regels met betrekking tot het houden van evenementen en het aanbieden van verblijfsrecreatie (Bed&Breakfast) staan ook in het bestemmingsplan Buitengebied. Dit kan slechts toegestaan worden door middel van een vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. De mogelijkheid om een familiebegraafplaats aan te leggen is op uitdrukkelijk verzoek van de initiatiefnemer in het plan opgenomen en past naar onze mening uitstekend binnen het karakter van een landgoed.

g. De gemeente heeft geen grond aan de ontwikkelaar verkocht. Wel zijn er enkele percelen geruild.

Conclusie: De zienswijze is ongegrond.

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Boxmeer in de vergadering van 6 april 2021.

De loco-secretaris, De burgemeester,

A.J.M. Reintjes K.W.T. van Soest