

Nota van zienswijze bestemmingsplan Bosscheweg – Baandervrouwenlaan

Tegen het ontwerp bestemmingsplan Bosscheweg – Baandervrouwenlaan is een zienswijze ontvangen van K. Verhagen, Jan van Brabantstraat 26 5282 NV Boxtel.

Betrokkene is eigenaar van het perceel Baandervrouwenlaan 263 waar momenteel een vrijstaande woning gebouwd wordt. Dit is via een nieuw bestemmingsplan uit 2015 mogelijk gemaakt.

Ontvankelijkheid

Het bestemmingsplan Bosscheweg – Baandervrouwenlaan heeft tot en met 14 juli 2016 ter inzage gelegen. De zienswijze is op 14 juli tijdig ingediend en is gemotiveerd zodat deze ontvankelijk is.

Algemeen

Het oorspronkelijke bestemmingsplan Boxtel Noord was er op gericht om de bestaande situatie vast te leggen in een modern bestemmingsplan een zgn. conserverend plan. Voor het onderhavig perceel bestond op het gebied van de bestemming jarenlang onduidelijkheid aangezien het geldend bestemmingsplan een sterk verouderd plan was uit 1965 met enkel een agrarische bestemming. In het pand is al sinds jaar en dag een horecagelegenheid gevestigd en het plan Boxtel Noord wilde na al die jaren duidelijkheid brengen. Doordat er bij de gemeente geen problemen bekend waren met het horecabedrijf was het de bedoeling het hele bedrijf inclusief de bovenverdieping als zodanig op te nemen in het plan. Doordat de bestemming van de bovenverdieping is vernietigd dient voor dit onderdeel een nieuw bestemmingsplan gemaakt te worden en dat is nu in procedure.

Inhoudelijk

1. Zienswijze: Volgens appellant is er geen noodzaak om bij een horecabedrijf twee bedrijfswoningen mogelijk te maken en dient er in het kader van een verantwoord woon- en leefklimaat voor de bewoners terughoudend omgegaan te worden met het toestaan van bewoning.

Reactie gemeente: Wij zijn niet uitgegaan van een blanco situatie. De verdiepingen van beide panden worden al sinds jaar en dag bewoond als dienstwoning voor de exploitant/eigenaar en kende 5 hotelkamers. In het vorige bestemmingsplan is deze situatie vastgelegd, maar de eigenaar wilde uiteindelijk geen hotelkamers maar 2 woningen. Er is nooit aanleiding geweest om een einde te maken aan de bewoning op de bovenverdieping van beide panden. Bij het ontwerpen van de nieuwe bestemming is uitdrukkelijk gekeken naar het woon- en leefklimaat van de bewoners. Omdat de eigenaar graag een algemene woonbestemming wenst, is gezien of dat mogelijk/wenselijk is. Het feit dat er overlast is van verkeerslawaai en de woningen boven een horecavestiging gelegen zijn, is voor ons aanleiding geweest om geen medewerking te verlenen aan de wens van de eigenaar. Wij zijn van mening dat voor algemene bewoning geen goed woonklimaat gegarandeerd kan worden.

Verder zijn wij van mening dat vanwege de redelijk afgelegen vrije ligging van het horecapand langs een ontsluitingsweg het pand inbraakgevoelig is en dat toezicht nodig is vanuit de dienstwoningen. Ook dienen technische problemen in een relatief groot horecabedrijf snel opgelost te worden en is het gewenst dat een deskundige daarvoor snel ter plaatse is. Daarbij komt dat deze, in onze ogen, gewenste situatie al jarenlang min of meer aanwezig is en wij zijn van mening dat door deze beperkte vorm van bewoning er sprake is van een verantwoord en goed woonklimaat.

2. Zienswijze: Door de gemeente is niet verantwoord dat de tweede (voorzien) bedrijfswoning bewoond wordt door personen die een directe relatie hebben met de horecavoorziening en dat er sprake is van burgerbewoning die strijdig is met het bestemmingsplan. Als bevoegd gezag dient dan ook door de gemeente handhavend opgetreden te worden.

Reactie gemeente: Door de uitspraak van de Raad van State is voor de bovenverdieping van beide panden het zeer oude bestemmingsplan “Landelijk Gebied” uit 1965 weer van toepassing, dat alleen agrarische bestemmingen kent. Omdat wij de bestaande situatie van bewoning op de verdieping en horeca op de begane grond mogelijk willen maken is er voor ons geen aanleiding om handhavend op te treden in verband met strijdigheid met het oude bestemmingsplan. Mocht in de toekomst blijken dat er in strijd met het nieuwe (onderhavige) plan gebruik gemaakt wordt van het pand dan zullen wij ons t.z.t. beraden of er al of niet aanleiding is om handhavend op te treden. De opmerkingen van appellant op dit gebied staan

los van de bestemmingsplanprocedure. Afwijkend gebruik en eventuele handhaving daarop spelen in de bestemmingsplanprocedure geen rol en zullen wat ons betreft pas getoetst worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Op dat moment is namelijk duidelijk aan welke regels het gebruik getoetst kan worden.

3. Zienswijze: Het bestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening doordat het onzorgvuldig is opgesteld en niet wordt voldaan aan art. 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en hoofdstuk 3 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er is namelijk niet getoetst aan de in het verleden afgegeven vergunningen waardoor niet zeker is dat alleen een legale situatie opgenomen is in het bestemmingsplan. Dit heeft tot gevolg dat appellant hierdoor in onaangename zin geconfronteerd is en zijn woon- en leefklimaat alsmede de privacy in ernstige mate is aangetast. Betrokkene geeft vervolgens een groot aantal voorbeelden van strijdig gebruik en bebouwing die in het verleden waarschijnlijk heeft plaats gevonden in strijd met de wet.

Reactie gemeente: Het bestemmingsplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening opgesteld. De uitspraak van de Raad van State heeft enkel betrekking op de bestemming cq het gebruik van de bovenverdieping van beide panden. Over de overige bestemmingen bestond geen discussie. In onze overwegingen heeft het volgende meegespeeld: de bestaande toestand van de bovenverdiepingen, de wens van de eigenaar, een ruimtelijk aanvaardbare oplossing te vinden voor de bestemming van de bovenverdieping en het streven om te komen tot een zo goed mogelijk woonklimaat. In de bestaande toestand is er sprake van bewoning van de bovenverdieping van beide panden. Volgens de eigenaar worden die bewoond door een technisch medewerker en door hemzelf. De heer Koomen heeft als eigenaar en voormalig exploitant een persoonsgebonden toestemming van het gemeentebestuur gekregen waarin hijzelf en zijn gezinsleden (echtgenote en pleegzoon) toestemming hebben gekregen om in de dienstwoning te mogen blijven wonen. Omdat ter plaatse een algemeen goed woonklimaat niet voldoende gegarandeerd kan worden vanwege o.a. de onderliggende horecagelegenheid kan niet tegemoet gekomen worden aan de wens van de eigenaar en leggen we de beperking van dienstwoning op. We gaan er daarbij vanuit dat de bewoners van de dienstwoning zelf invloed kunnen uitoefenen op eventuele overlast van de horecagelegenheid waaraan zij verbonden zijn en dat dat ook andersom van toepassing is waardoor toch sprake kan zijn van een weliswaar beperkt, maar voldoende goed woonklimaat.

Omdat appellant zelf gevraagd heeft om via een nieuw bestemmingsplan (vastgesteld in 2015) de mogelijkheid te krijgen om dicht bij de horecavoorziening zijn nieuwe huis te mogen bouwen, is het vreemd dat door het juridisch vastleggen van de bestemming van de bovenverdieping op het bestaande horecapand van zijn burens, het woonklimaat op zijn perceel negatief wordt beïnvloed.

Appellant heeft het perceel onlangs gekocht en er via een nieuw bestemmingsplan een grotere bouwmogelijkheid op gekregen dicht bij het bestaande horecabedrijf. Van begin af aan heeft hij dus op de hoogte kunnen zijn van de bestaande situatie en had daar blijkbaar vrede mee. Het enige verschil met de situatie tijdens de aankoop is dat nu voor de bovenverdieping de gewenste situatie juridisch wordt geregeld in een bestemmingsplan. Dit geeft duidelijkheid aan iedereen. Overigens is bij de ontwikkeling in 2015 van het bestemmingsplan dat op verzoek van appellant de bouw van een grotere woning dicht bij het horecabedrijf mogelijk maakt, rekening gehouden met de aanwezigheid van het horecabedrijf vallend onder dezelfde bestemmingsplanregels als in het plan Bosscheweg - Baandervrouwenlaan. Het is dan ook vreemd dat een reparatie van het bestemmingsplan waarin een gewenste- gedeeltelijk bestaande toestand wordt vastgelegd tot gevolg heeft dat appellant opeens geconfronteerd wordt met een slechter woon- en leefklimaat.

4. Zienswijze: Er wordt in het bestemmingsplan aangegeven dat horecavoorzieningen (m.u.v. een aantal afzonderlijk benoemde vormen) mogelijk zijn zonder dat aangegeven is dat er in het kader van milieuzonering een richtafstand van minimaal 10 meter aangehouden moet worden. Hierdoor zouden er activiteiten toegestaan zijn die een onevenredige inbreuk maken op het woon – en leefklimaat van appellant.

Reactie gemeente:

De activiteiten moeten sowieso voldoen aan de afzonderlijke wettelijke milieunormen, daarom hoeven niet alle milieuregels genoemd te worden in een bestemmingsplan. Het woon- en leefklimaat zal door dit bestemmingsplan niet onevenredig aangetast worden voor appellant. Omdat wij ruimtelijk gezien een aantal bijzondere vormen van horeca ter plaatse uitdrukkelijk niet passend vinden, zijn deze aangegeven in de regels. De bestemming van de benedenverdieping staat overigens niet ter discussie omdat die onherroepelijk is en niet aangepast hoeft te worden. Overigens is in het bestemmingsplan dat op het perceel van appellant van toepassing is wel een afstandsnorm van 10 meter opgenomen in verband met de milieuzonering.

5. Zienswijze: Er is in de toelichting van het bestemmingsplan geen parkeerparagraaf opgenomen. Er is binnen het plangebied een groot aantal vierkante meters aan horeca toegestaan zonder dat er een parkeerbehoefte toets heeft plaats gehad. Hierdoor is het bestemmingsplan onzorgvuldig tot stand gekomen. Het feit dat in het bestemmingsplan is opgenomen dat het parkeren op eigen terrein opgelost kan worden is schrijnend en kwalijk omdat er al vaker sprake is geweest van parkeeroverlast. In het geldend bestemmingsplan Boxtel Noord is opgenomen dat voorzien is in een tijdelijke oplossing via het onderling gebruik van parkeerplaatsen van omliggende bedrijven. Het zou in de lijn der verwachting zijn dat nu wel voorzien zou zijn in een duurzame oplossing.

Reactie gemeente: Het betreft hier een reparatie van het bestemmingsplan Boxtel Noord voor de bovenverdieping van beide panden. Er wordt door de gebruikers van beide panden en de burens (kantorencomplex) nog steeds gebruik gemaakt van elkaars parkeerterrein naar ieders tevredenheid en ons is niets bekend van parkeeroverlast. Ook zijn twee woningen met een totale parkeerbehoefte van maximaal 4 op het grote aantal beschikbare parkeerplaatsen te verwaarlozen. Op eigen terrein is parkeerruimte voor ruim 30 auto's en de overloop naar de terreinen van de burens bijna oneindig. Omdat de toegepaste parkeervoorziening inmiddels al vele jaren goed functioneert en er geen aanwijzingen zijn dat daar binnen afzienbare tijd verandering in komt wordt er naar onze mening voldoende voorzien in de parkeerbehoefte behorende bij 2 dienstwoningen.

6. Zienswijze: het akoestisch onderzoek is niet juist uitgevoerd omdat een rekenhoogte is aangehouden van 4,5 meter terwijl geluidgevoelige ruimten volgens de planregels ook op grotere hoogte gerealiseerd mogen worden. Hierdoor sluit de juridische regeling uit het bestemmingsplan niet aan met het de uitkomsten van de akoestische rapportage. Hierdoor is het bestemmingsplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening opgesteld

Reactie gemeente:

Dit onderwerp maakt deel uit van een afzonderlijke procedure met betrekking tot de hogere geluidswaarde. In deze procedure wordt aangetoond dat het akoestisch onderzoek juist is uitgevoerd en de uitkomsten op een juiste manier toegepast zijn. Inhoudelijk wordt er op gereageerd in het Besluit hogere waarde Wet geluidhinder.

Zienswijze naar aanleiding van Ontwerpbesluit Hogere waarde Wet geluidhinder

De volgende zienswijzen zijn ingediend naar aanleiding van het ontwerpbesluit Hogere waarde Wet geluidhinder en worden vervolgens behandeld.

7. Zienswijze: In akoestisch rapport wegverkeerslawaaï bij de het ontwerpbestemmingsplan is een onjuiste berekening uitgevoerd, waardoor het rapport niet met de juiste zorgvuldigheid is opgemaakt c.q. niet representatief is voor de voorgestane ontwikkeling. Daarbij is uitgegaan van een rekenhoogte van 4,5 meter, omdat alleen op de 1e verdieping (geluid)gevoelige ruimten zijn toegestaan. Dit is niet juist, omdat voor het hoofdgebouw een maximum bouwhoogte van 10,50 meter is toegestaan. Hierdoor had rekening gehouden moeten worden met een tweede verdieping en een rekenhoogte van meer dan 4,5 meter (bijvoorbeeld 6 of 7,5 meter). Het akoestisch onderzoek en de ontheffingsaanvraag zijn derhalve niet goed op elkaar afgestemd. Het akoestisch onderzoek en het daarop gebaseerde ontheffingsbesluit zijn niet zorgvuldig tot stand gekomen.

Reactie gemeente: In de rapportage is uitgegaan van een rekenhoogte van 4,5 meter, omdat alleen op de 1e verdieping gevoelige ruimten zijn gelegen. Gezien de toegestane bouwhoogte van 10,5 meter en goothoogte van 4,5 meter is het theoretisch toegestaan om in het hoofdgebouw een 2e verdieping te realiseren binnen het bestaande bouwvlak. Omdat volgens het Bouwbesluit voor verblijfsruimten in bestaande gebouwen een minimale breedte van 1,80 meter en minimale hoogte van 2,30 meter geldt, wordt het niet realistisch geacht dat er geluidgevoelige ruimten gerealiseerd kunnen worden op een eventuele 2e verdieping van het hoofdgebouw en is bij het opstellen van het akoestisch rapport terecht uitgegaan van een rekenhoogte van 4,5 meter, die overeenkomt met de beoordelingshoogte op de 1e verdieping. Overigens leidt een beoordelingshoogte van 7,5 meter (afgerond) niet tot een andere geluidsbelasting op het maatgevende rekenpunt TP 01 (de geluidsbelasting op 7,5 meter is zelfs lager dan op 4,5 meter hoogte omdat de grond damping weliswaar afneemt, maar ook de afstand tot het wegverkeer). Op dit punt is de zienswijze ongegrond. Wel is waarnemingshoogte in het besluit aangepast van 7,5 meter naar 4,5 meter, zo dat deze in overeenstemming is met het bij het besluit horende akoestische onderzoek.

8. Zienswijze: In het akoestisch rapport en het ontheffingsbesluit wordt ten onrechte uitgegaan van de mogelijkheid om een tweede bedrijfswoning te realiseren op het perceel met bebouwing plaatselijk bekend als Baandervrouwenlaan 265, omdat de noodzaak niet is aangetoond.

Reactie gemeente: In het kader van de verlening van een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder is de planologische noodzaak van de woning niet van belang. Die afweging wordt gemaakt in de bestemmingsplanprocedure. Als daarmee planologisch een nieuwe woning gerealiseerd kan worden, dient een hogere waarde verleend te worden, als hierom verzocht wordt en deze past binnen het hiervoor geldende beleidskader. Op dit punt is de zienswijze ongegrond.