

Nota van Beantwoording en Wijziging Zienswijzen

Bestemmingsplan Koolhof

Gemeente Boxtel

**Behorende bij raadsbesluit
van 28 augustus 2012, nummer 1210325
tot vaststelling van het bestemmingsplan Koolhof**

Inhoud

- 1. Inleiding**
- 2. Nota van Beantwoording**
- 3. Nota van Wijziging**

Bijlagen:

Bijlage 1: Overzicht zienswijzen

1. Inleiding

In deze Nota van Beantwoording en Wijziging zijn de samenvattingen van de op het ontwerpbestemmingsplan “Koolhof” ingediende zienswijzen opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan “Koolhof” heeft met ingang van vrijdag 11 mei 2012 tot en met donderdag 21 juni 2012 ter inzage gelegen. De kennisgeving hiervan is openbaar gepubliceerd in het weekblad “Brabants Centrum” en de “Staatscourant”. Het plan is bovendien digitaal raadpleegbaar via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de termijn van ter inzage stond de mogelijkheid open voor het indienen van zienswijzen. Op het plan is één zienswijze ingediend. De zienswijze is ingediend door een burger.

In de Nota van Beantwoording is een overzicht van de inhoud van de zienswijze, de reactie van de gemeente en de daarbij behorende conclusie opgenomen. In de conclusie is per reactie aangegeven of de reactie en/of de reactie van de gemeente leidt tot wijziging van of aanvulling op het bestemmingsplan.

De zienswijze is ontvankelijk verklaard.

Daar waar de reacties hebben geleid tot wijziging zijn deze ook opgenomen in het laatste deel van deze nota: de Nota van Wijziging. Dit laatste deel is gesplitst in de onderdelen: planregels en verbeelding.

2. Nota van Beantwoording

Nr.	Gegevens reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
1.	De heer F.C.M. Schoenmakers, wonende aan Koolhof 19, 5298 AJ Liempde	a. Het is de reclamant onduidelijk wat de afstand van de bebouwingsgrens is tot de perceelsgrens, gelegen aan de voorzijde van de nieuw op te richten woningen (aan de zijde van de straat Koolhof).	a. In de huidige situatie is het betreffende plangebied bestemd als wonen en in gebruik als tuin / erf bij de woningen aan de Koestraat 13 en 15 te Liempde. Om te voorkomen dat er dicht op de straat Koolhof gebouwen in deze achtertuinen c.q. achterfgebied worden gebouwd, is er in het geldende bestemmingsplan Kom Liempde een bebouwingsgrens II aangegeven. In de nu voorliggende situatie wordt in het betreffende plangebied de bouw van een drietal vrijstaande woningen mogelijk gemaakt en worden de achtertuinen c.q. erven van de Koestraat 13 en 15 aan de straatzijde van de Koolhof omgezet in voortuinen. De grens van de bouwvlakken die op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Koolhof is aangegeven, is gelijk aan bebouwingsgrens II uit het bestemmingsplan Kom Liempde. Dit betekent dat de hoofdgebouwen de bebouwingsgrens zoals aangegeven in het bestemmingsplan Kom Liempde niet kunnen overschrijden. Bijbehorende bouwwerken, waaronder erkers en bijgebouwen, mogen volgens het ontwerpbestemmingsplan Koolhof buiten het bouwvlak worden opgericht. Er zijn geen regels opgenomen met betrekking tot de locatie (en dus de afstanden ten opzichte van perceels- en bebouwingsgrenzen) van deze bouwwerken. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een nieuwe situatie, waarbij gekeken is naar een goede stedenbouwkundige afronding van het gebied Koolhof die recht doet aan het bestaande stedenbouwkundige beeld en waarbij de drie nieuwe vrijstaande woningen een binding hebben met de omgeving. Echter om het straat- en bebouwingsbeeld te waarborgen en om te voorkomen dat er ruimtelijk gezien een rommelig beeld	a. De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld in die zin dat de planregels (artikel 3.2.2) zodanig zullen worden aangepast dat voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken een minimale afstand van 3 meter tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw aangehouden dient te worden.

		b. Het is de reclamant niet duidelijk op welke afstand van de woning van de reclamant nieuwe bebouwing kan worden opgericht. c. Op het perceel direct ten oosten van de woning van de reclamant kan een woning worden gebouwd van 11 meter hoog en een aanbouw van 8 meter hoog. Dit in combinatie met een zeer ongunstige ligging van het bouwperceel (het bestemmingsvlak eindigt aan de zuidzijde ter hoogte van de voorgevelrooilijn van de bestaande woning van de reclamant) veroorzaakt vermindering van het woongenot (door vermindering van uitzicht en licht, toename van geluid en aantasting van privacy) en een flinke waardedaling van de woning van de reclamant.	ontstaat, zullen de planregels zodanig worden aangepast dat de voorzijde van de woningen zoveel mogelijk vrij wordt gehouden. Afgezien van perceelsafscheidings of een erker van geringe omvang zal erfbouw (bijbehorende bouwwerken) worden toegestaan vanaf 3 meter uit het verlengde van de voorgevellijn. b. Er is per abuis een fout gemaakt in de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan Koolhof. Het bestemmingsvlak voor wonen dient namelijk in noordelijke richting te worden opgeschoven tot aan de perceelsgrens van Koolhof 7. Deze gronden zijn onlangs door de initiatiefnemer aangekocht zodat ze betrokken konden worden bij de planvorming van onderhavig project. Doordat het nieuwe bestemmingsvlak voor wonen in noordelijke richting opschuift, kan nieuwe bebouwing op 11,9 meter van de woning van de reclamant worden opgericht. Zie verder de beantwoording zienswijze onder a. c. De goot- en nokhoogte van de nieuwe woningen mogen volgens het ontwerpbestemmingsplan Koolhof respectievelijk maximaal 6 en 11 meter bedragen. Verder zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan met een maximale bouwhoogte van 5 meter. Hiervan kunnen burgemeester en wethouders door middel van een omgevingsvergunning afwijken. Het moet dan wel gaan om een aangebouwd bijbehorend bouwwerk en de bouwhoogte van dit aangebouwde bijbehorende bouwwerk moet tenminste 3 meter lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Een aangebouwd bijbehorend bouwwerk van 8 meter is derhalve niet rechtstreeks, maar via een afwijkingsbevoegdheid toegestaan. Om reclamant enigszins tegemoet te komen in zijn bezwaar wordt op de verbeelding ter plaatse van het zijerf van de meest zuidelijk gelegen nieuwe woning een zone opgenomen	b. De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld in die zin dat het bestemmingsvlak voor wonen in noordelijke richting tot aan de perceelsgrens van Koolhof 7 wordt opgeschoven. c. De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld in die zin dat ter plaatse van het zijerf van de meest zuidelijk gelegen nieuwe woning een aanduiding wordt opgenomen waarmee zal worden vastgelegd dat een aangebouwd bijbehorend bouwwerk van 8 meter (artikel 3.3: afwijken bouwregels) ter
--	--	--	---	---

		d. De reclamant vindt het vreemd dat er voor de nieuwe woningen een goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 11 meter worden toegestaan, terwijl zijn woning een goot- en nokhoogte heeft van 3,58 meter en 8,27 meter.	waarmee zal worden vastgelegd dat een aangebouwd bijbehorend bouwwerk van 8 meter (artikel 3.3: afwijken bouwregels) ter plaatse van de aanduiding niet is toegestaan. In de huidige planologische situatie mogen de woningen aan de noordzijde van het plangebied (Koolhof 1 t/m 7) en de woningen aan de westzijde van het plangebied (Koolhof 8 t/m 18) een maximale nokhoogte hebben van 11 meter. Daarnaast zal de afstand tussen de nieuwbouw van de drie woningen en de huidige woning aan de Koolhof 19 worden aangepast (zie beantwoording onder b). Gelet hierop wordt de bouwhoogte van de drie nieuwe woningen in relatie tot de afstand van de woning aan de Koolhof 19 stedenbouwkundig verantwoord en acceptabel geacht. De reclamant kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in de geleden schade ingevolge artikel 6.1 Wro indienen. Zie verder de beantwoording onder a en b. d. Volgens het geldende bestemmingsplan Kom Liempde is ter plaatse van het perceel aan de Koolhof 19 een woning toegestaan met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter. Dat er feitelijk een lagere goot- en nokhoogte is gerealiseerd en daardoor de planologische mogelijkheden niet zijn benut, doet daar niets aan af. De in het bestemmingsplan Koolhof toegepaste bouwhoogte van maximaal 11 meter is enerzijds voor Liempde een gebruikelijke hoogte. Anderzijds ontstaat ter plekke van de Koolhof door het toepassen van deze bouwhoogte een variatie in de bebouwing die aansluit bij de sfeer van het dorp. Bovendien is bij het bepalen van de maximale bouwhoogte rekening gehouden met de omliggende woningen. Dit betekent onder meer dat alleen binnen de bouwvlakken tot een maximale bouwhoogte van 11	plaatse van de aanduiding niet is toegestaan. d. De zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.
--	--	---	---	--

		e. Zorgpunt van de reclamant is de eventuele parkeeroverlast tijdens de bouw. Ter plaatse van de woning aan de Koolhof 19 worden in de huidige situatie al vaak auto's op het trottoir geparkeerd. Bovendien is de weg ter plaatse smal en op korte afstand is een scherpe bocht gelegen. Hierdoor wordt de doorgang belemmerd en ontstaan onoverzichtelijke verkeerssituaties. Deze situatie is onacceptabel indien zich gevallen van spoedeisende hulp voordoen. f. Op basis van dit ontwerpbestemmingsplan is bebouwing direct naast het perceel van de reclamant toegestaan. De bebouwing wordt hierdoor als het ware weggemoffeld in een hoek van de woonwijk gedeeltelijk achter de woning van de reclamant.	meter kan worden gebouwd (en derhalve niet tot in de perceelgrens). Zie verder de beantwoording onder c. e. Parkeeroverlast tijdens de bouw van de drie vrijstaande woningen zijn zaken die niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. In de artikelen 8.7 en 8.8 van deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de aan- en afvoerroute en het gebruik van het openbaar gebied tijdens de bouw. Het is ons niet duidelijk of de reclamant in zijn zienswijze ook doelt op de bestaande parkeerproblematiek die hij in de straat Koolhof ervaart. Dit staat echter los van onderhavige ontwikkeling. Het bestemmingsplan Koolhof voldoet namelijk aan de in 2007 vastgestelde parkeernormen voor Boxtel. Er is dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. f. De meest zuidelijk gelegen nieuwe woning zal zowel vanuit zuid- als de noordzijde van de Koolhof zichtbaar zijn. Zie verder beantwoording onder a, b en c.	e. De zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. f. De zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.
--	--	--	--	---

		g. Bij de aankoop van de bouwka­vel aan de Koolhof 19 waren vrij uitzicht over het weiland en op het achterliggende landbouwgebied en de daarbij behorende rust en privacy belangrijke aankoopargumenten van de reclamant. In plaats van groen komt er juist meer steen en blik. Als de reclamant de betreffende bouw­mogelijkheden had voorzien dan had de reclamant niet voor deze bouwka­vel gekozen.	g. Als gevolg van de ontwikkeling zal het vrije uitzicht van de woning aan de Koolhof 19 inderdaad vervallen. Dit is echter inherent aan ruimtelijke ontwikkelingen. In een bebouwde kom kan nergens vrij uitzicht tot in lengte van dagen worden gegarandeerd. Niemand kan derhalve blijvende rechten ontlenen aan een bestaande planologische situatie. De reclamant kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in de geleden schade ingevolge artikel 6.1 Wro indienen.	g. De zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.
--	--	---	--	---

3. Nota van Wijziging

Opeenvolgend de uit de Nota van Beantwoording voorkomende wijzigingen in het bestemmingsplan “Koolhof”.
De wijzigingen zijn geordend naar wijziging op de regels en de verbeelding en ambtshalve wijzigingen.

3.1 Planregels

3.1.1. Naar aanleiding van reacties

A artikel 3.2.2: Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld in die zin dat de planregels zodanig zullen worden aangepast dat voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken een minimale afstand van 3 meter tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw aangehouden dient te worden.

C artikel 3.3: In de regels zal worden opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – afwijken van de bouwregels uitgesloten” geen gebruik kan worden gemaakt van artikel 3.3 (afwijken van de bouwregels).

3.2 Verbeelding

3.2.1. Naar aanleiding van reacties

B Op de verbeelding zal het bestemmingsvlak voor wonen in noordelijke richting tot aan de perceelgrens van Koolhof 7 worden opgeschoven.

C Op de verbeelding zal ter plaatse van het zuidelijke en noordelijke zijerf van respectievelijk de meest zuidelijk en de meest noordelijk gelegen nieuwe woning de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – afwijken van de bouwregels uitgesloten” worden opgenomen waarmee zal worden vastgelegd dat ter plaatse van de aanduiding geen gebruik kan worden gemaakt van afwijkingsbevoegdheid van B&W genoemd onder artikel 3.3 van het bestemmingsplan Koolhof.

3.2.2. Ambtshalve wijzigingen

De legenda behorende bij de verbeelding zal worden aangepast in die zin dat de verbeelding zal worden voorzien van een noordpijl.

Bijlage 1: Zienswijzen