

Nota van Zienswijzen (achter) Munselse Hoeve 34-36 Boxtel				
	Thema	Toelichting	Aanpassingen?	Antwoord
1	Privacy	In de doodlopende straat is sprake van meer verkeer door de komst van de geplande woningbouw. Dit is van invloed op de privacy.	Nee	Bij deze ontwikkeling is de verkeersgeneratie in beeld gebracht. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de gemiddelde parkeernormen en kencijfers in de publicatie "Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" uitgegeven door het CROW (381). Er worden twee aaneengebouwde woningen en een vrijstaande woning toegevoegd. Het aantal verkeersbewegingen zal op basis van het 'CROW publicatie 381' 'rest bebouwde kom' van een 'matig stedelijk gebied' toenemen met circa 23,8 motorvoertuigen per etmaal. Dit is een beperkte toenamee, het omliggende wegennetwerk kan dit prima verwerken. De privacy van uw perceel of woning wordt daarmee niet geschaad.
	Veiligheid	De veiligheid komt in het geding door meer verkeer in de doodlopende straat	Nee	Bij deze ontwikkeling is de verkeersgeneratie in beeld gebracht. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de gemiddelde parkeernormen en kencijfers in de publicatie "Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" uitgegeven door het CROW (381). Er worden twee aaneengebouwde woningen en een vrijstaande woning toegevoegd. Het aantal verkeersbewegingen zal op basis van het 'CROW publicatie 381' 'rest bebouwde kom' van een 'matig stedelijk gebied' toenemen met circa 23,8 motorvoertuigen per etmaal. Dit is een beperkte toenamee, het omliggende wegennetwerk kan dit prima verwerken.
	Tekort parkeerplaatsen	Momenteel is er al een dringend tekort aan parkeerplaatsen. Door de komst van de nieuwe woningen zal dit tekort toenemen.	Nee	De gemeente Boxtel heeft een eigen parkeerbeleid 'Parkeernormen Gemeente Boxtel, Binnen de bebouwde kom' vastgesteld (20 maart 2007). Deze normen zijn op een oude CROW publicatie 182 gebaseerd, maar zijn wel toegespitst op de Boxtelse situatie. Op basis van de parkeernormen gemeente Boxtel dienen er bij vrijstaande- en twee-onder-eenkapwoningen in de 'rest bebouwde kom' 2 parkeerplaatsen per woning te worden aangelegd op eigen terrein. De percelen zijn groot genoeg om de noodzakelijke parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor het wijzigingsplan.
	Bestaande ingangen wijk	Om de Zonneglans en Morgenstond te gebruiken als toegangswegen wordt onze straat hier onnodig extra mee belast.	Nee	Er is sprake van een minimale toename van het verkeer aan de Zonneglans. Zie eveneens de beantwoording van de zienswijzen over verkeer, parkeren en veiligheid. In het wijzigingsplan is voldoende gemotiveerd dat er rekening is gehouden met het (toenemende) verkeer in de Zonneglans.
	Bouwstijl niet passend	De drie nieuwe woningen wijken in stijl af van de bestaande woningen en zijn daarmee niet passend.	Nee	De initiatiefnemer heeft de intentie om de geplande woningbouw te laten aansluiten op de bestaande woningen aan de Zonneglans. Bovendien zal het plan moeten voldoen aan de redelijke eiseidn van welstand.
2	Doodlopende straat	Bezwaarmaker heeft een bewuste keuze gemaakt bij de aankoop van de woning aan het einde van een doodlopende straat. Dit inverband met rust, sociale controle en geen verkeer. Bovendien is de doodlopende straat een veilige plek voor kinderen om te kunnen spelen.	Nee	In moederplan 'In Goede Aarde, tweede herziening' is onder artikel 5.6 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dat houdt in dat de ontwikkeling voorzienbaar is geweest ten tijde van de aankoop van de woning. De wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van het college om mee te willen werken aan een ontwikkeling.
	Privacy	Wanneer de straat aangevuld wordt met woningen naast de bestaande bebouwing is de kans op inkijk in onze tuin én in onze woning aanwezig.	Nee	De geplande woningen sluiten aan op de bestaande woningen en omgeving. De ontwikkelingen volgens het wijzigingsplan zijn gebonden aan regels ten aanzien van onder andere afstand tot de overige bestaande woningen. Hierdoor zal er rekening worden gehouden met inkijk en privacy.
	Invloed woningwaarde	De waarde van de woning zal verminderen	Nee	Wanneer bezwaarmaker van mening is dat sprake is van waardevermindering van zijn woning, dan kan achteraf bij realisering van de woningen een verzoek tot planschade worden ingediend bij de gemeente. Echter, is onderhavig plan voorzienbaar geweest, doordat er in het moederplan 'In goede aarde, tweede herziening' een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het realiseren van een vrijstaande woning en een tweekapper.
	Misleidende en heimelijke benaming ontwerp wijzigingsplan	Het plan betreft een verlenging van en bebouwing aan de Zonneglans. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor de bewoners van Munselse Hoeve 34-36, zij zijn namelijk de initiatiefnemers.	Nee	Het betreft een wijzigingsplan die de realisatie van de woningen mogelijk maakt. Daarom is gekozen voor de benoeming '(achter) Munselse Hoeve 34-36'. Het moederplan is nog steeds 'In Goede Aarde, tweede herziening'. Het wijzigingsplan is dan ook gebaseerd op het moederplan. De naamgeving is niet misleidend, omdat uit de wijzigingsbevoegdheid blijkt dat het gaat om de locatie gelegen achter de woningen 'Munselse Hoeve 34-36'.
	Planschadevergoeding	Verzocht wordt om inzage planschaderisicoanalyse. Op basis hiervan zal een planschadevergoeding worden voorbereid.	Nee	Een planschaderisicoanalyse is wettelijk niet verplicht. In hoofdstuk 6 van het wijzigingsplan is wel de economische uitvoerbaarheid opgenomen. Hierin staat vermeld dat de kosten voor de realisatie van de plannen voor rekening van de initiatiefnemer komen. Wanneer bezwaarmaker van mening is dat sprake is van waardevermindering van zijn woning, dan kan achteraf bij realisering van de woningen een verzoek tot planschade worden ingediend bij de gemeente.
3	Evidente privaatrechtelijke belemmering	Het is een schuur die op beide percelen staat en waar de scheiding tussen deze percelen dwars doorheen loopt. Zonder aanvullende regels ter bescherming van het gedeelte van de schuur kan het wijzigingsplan niet worden vastgesteld. Het gedeelte van de schuur op het perceel van bezwaarmaker moet immers in stand blijven en de bouwkundige kwaliteit van dat achterblijvende gedeelte mag niet worden aangetast.		Een evidente privaatrechtelijke belemmering is een belemmering die onder omstandigheden kan worden meegenomen bij het toetsen van een bestemmingsplan. Uit bestendige jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) volgt dat deze privaatrechtelijke belemmering evident moet zijn, wil deze in de weg staan voor de vaststelling van een bestemmingsplan. De burgerlijke rechter is immers de eerst aangewezen om de vraag over een privaatrechtelijke belemmering te beantwoorden. Een belemmering is ingevolge vaste jurisprudentie pas evident, indien zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat het (bouw)plan voorzien is op grond die in eigendom aan een ander toebehoort en die ander daarin niet berust en niet hoeft te berusten. Derhalve is in onderhavig wijzigingsplan geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Bovendien dienen partijen hier onderling uit te komen en anders voor te leggen aan een burgelijke rechter. De gemeente heeft geen bemoeienis in deze.
4	Inrichtingsplan	Waarom wordt de rijbebouwing en golvende beweging nu alleen in Zonneglans losgelaten?	Nee	Zoals het inrichtingsplan op bladzijde 8 van de Toelichting op het wijzigingsplan laat zien zal de openbare weg golvend worden doorgetrokken. Dat sprake zou zijn van het afzien van een golvende openbare weg is onjuist.
	Privacy	Het vrije uitzicht en privacy zullen worden weggenomen. Graag verzoeken wij u rekening te houden met de situering van de woning en ramen.	Nee	De geplande woningen sluiten aan op de bestaande woningen en omgeving. De ontwikkelingen volgens het wijzigingsplan zijn gebonden aan regels ten aanzien van onder andere afstand tot de overige bestaande woningen. Hierdoor zal er rekening worden gehouden met inkijk en privacy. Bovendien zal er getoetst worden aan de regels van het Bouwbesluit.
	Waardevermindering	De waarde van de woning zal verminderen doordat de woning niet meer de laatste woning in de straat zal zijn. Ook wordt het vrije uitzicht en privacy ontnomen. De straat wordt eveneens onveiligere.	Nee	Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verzen naar zienswijzen 1 en 2.
	Veiligheid	Toename parkeren in de straat door bewoners en bezoek van de bewoners. Bovendien wordt afgevraagd of sprake is van voldoende ruimte voor calamiteiten.	Nee	Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verzen naar zienswijze 1.

7	Grensafscheiding	Kosten ten aanzien van de grensafscheiding	Nee	De gemeente heeft met de initiatiefnemer een zogenaamde anterieure overeenkomst en planschade overeenkomst afgesloten, waarin de kosten van de realisering van de woningen zijn vastgelegd. Bezwaarmaker zal zich dan ook moeten wenden tot de initiefnemer.
	Ontsluiting Morgenstond	Ontsluiting Morgenstond op Zonneglans-Zonnegolven	Nee	De Morgenstond is niet gelegen binnen het plangebied waar de woningen zullen worden gerealsieerd en is dan ook geen onderdeel van het plan. Bovendien is de Morgenstond aan de overzijde van Zonnegolven. Volgens de gemeente heeft de zienswijze geen betrekking op onderliggend wijzigingsplan.
	Aankopen grond	Interesse in het aankopen van de grond van de initiatiefnemer	Nee	Het betreft een privaatrechtelijke handeling waar de gemeente geen bemoeienis in heeft. Derhalve verwijst de gemeente de bezwaarmaker naar de initiatiefnemer. Mocht de initiatiefnemer geen gehoor geven of niet te willen meewerken, dan is initiatiefnemer hiertoe ook niet verplicht. Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het wijzigingsplan.
	Milieu- hygiënische belemmeringen	Inzage diverse Milieu- hygiënische rapporten	Nee	Bij het wijzigingsplan zijn diverse rapporten opgenomen als bijlagen. Waaronder ook rapporten die de milieu- hygiënische aspecten behandelen. De zijn nog steeds te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl
5	Wijzigingsbevoegdheid	Het ontwerp wijzigingsplan dient te voldoen aan artikel 5.6 van het bestemmingsplan 'In goede aarde, tweede herziening'	Nee	Dat het onderhavig wijzigingsplan niet zou voldoen aan de voorwaarden zoals opgesomd in artikel 5.6 van het moederpla (NL.IMRO.0757.BP09iga2eherz-ONH1) is onjuist. Uit de beantwoording van onderstaande zienswijzen zal dit blijken.
	Groepsrisico	De door Windmill uitgevoerde groepsrisicoberekening is incorrect en is in opdracht van bezwaarmaker een contra rapport uitgevoerd door Amitec B.V.	Nee	Voor de huidige situatie is uitgegaan van de woningaantallen zoals door Amitec vastgesteld, met een aanwezigheid van 3,4 personen per woning. Deze personen aantallen zijn, als absolute worst case, zowel in de dag- als de nachtperiode 100% aanwezig, wat betekent dat ervan uitgegaan wordt dat in iedere woning kamerbewoning plaatsvindt én een beroep aan huis wordt uitgeoefend. Voor de toekomstige situatie wordt eveneens voor de 3 bouwkavels uitgegaan van een aanwezigheid van 3,4 personen in zowel de dag- als nachtperiode. Op grond van de eerder genoemde gegevens blijkt de hoogte van het groepsrisico in de huidige situatie 0,9041 [-] te bedragen en in de toekomstige situatie 0,9046 [-]. Geconcludeerd kan worden dat zowel in de huidige als toekomstige situatie de hoogte van het groepsrisico de oriënterende waarde niet overschrijdt. De volledige berekening is in de bijlagen opgenomen, als toevoeging op de oorspronkelijke berekening, onder variant huidige situatie en variant toekomstige situatie. De planvorming leidt tot een marginale rekenkundige toename van de hoogte van het groepsrisico.Geconcludeerd kan worden dat uit de variantberekeningen blijkt dat de oriënterende waarde zowel in de huidige als in de toekomstige situatie niet wordt overschreden. Wel leidt de planvorming tot een toename van de hoogte van de groepsrisico. De conclusie blijft hiermee ongewijzigd. Voor verdere toelichting op de zienswijze wordt verwezen naar bijlage 1.
	Aerius berekening	Onjuiste versie AERIUS Calculator. Versie 2020 moet worden toegepast en niet versie 2019A.	Ja	Bij de vaststelling van het wijzigingsplan zal de aangepaste AERIUS- berekening worden opgenomen. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen depositieresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. In de bijlagen van het bestemmingsplan is inmiddels de actuele AERIUS- berekening opgenomen.
	Economische uitvoerbaarheid	De economische uitvoerbaarheid van het plan moet zijn verzekerd.	Nee	Zoals gesteld is er een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten om de kosten van het plan te verzekeren. Tevens is met initiatiefnemer een planschade overeenkomst gesloten. De inhoud van de anterieure overeenkomst hoeft niet kenbaar te worden gemaakt aan bezwaarmaker. Een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst is voldoende. De zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst heeft ter inzage gelegen op het gemeentehuis in Boxtel. In de bijlagen is de zakelijke beschrijving opgenomen.
	Inrichtingsplan	Afwezigheid goedgekeurd inrichtingsplan.	Nee	In de Toelichting op het bestemmingsplan is onder hoofdstuk 2.2 een door het college goedgekeurd inrichtingsplan opgenomen. Op de verbeelding is te zien waar de woningen worden gesitueerd en zal aansluiten op de bestaande woningen aan de straat Zonneglans. Dit is eveneens positief belsoten in het collegebesluit d.d. 3 november 2020.
	Bestemming 'Verkeer'	De bestemming 'Verkeer' is strijdig met onderhavig wijzigingsplan	Nee	Onder punt 7 van artikel 5.6 wordt verwezen naar ' <i>het bepaalde in artikel 5 is voor het overige van toepassing</i> '. Het bepaalde in artikel 5 valt onder de bestemming 'Wonen'. De bestemming 'Verkeer' is opgenomen in artikel 4 van het bestemmingsplan 'In Goede Aarde, tweede herziening' en hiervoor gelden andere regels. Dat wil nog niet zeggen dat in het wijzigingsplan geen andere onderdelen dan de bestemming 'Wonen' mag worden opgenomen.
	Bouwregels	Er kan niet worden getoetst of er wordt voldaan aan de bouwregels	Nee	Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning toetst de gemeente aan de bouwregels. Wanneer er niet wordt voldaan aan de bouwregels zal de aanvraag worden afgewezen.
	Aansluiting golvende bestaande bebouwing	Geen aansluiting op de bestaande bebouwing zoals in het bestemmingsplan In Goede Aarde, tweede herziening, wel wordt benadrukt.	Nee	Zoals het inrichtingsplan op bladzijde 8 van de Toelichting op het wijzigingsplan laat zien zal de openbare weg golvend worden doorgetrokken. Dat sprake zou zijn van het afzien van een golvende openbare weg is onjuist.
	Situering vrijstaande woning	Aantasting van het goede woon- en leefklimaat. Het vrije uitzicht vanuit de woning en tuin zal worden verstoord door de vrijstaande woning	Nee	Ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat is de vrijstaande woning niet diep op de kavel geplaatst, maar juist naar voren. De vrijstaande woning is naar voren geplaatst, omdat dit een goede situering is om de eventuele overlast tot het minimale te beperken.
	Waardevermindering	De waarde van de woning zal verminderen	Nee	Wanneer bezwaarmaker van mening is dat sprake is van waardevermindering van zijn woning, dan kan achteraf bij realisering van de woningen een verzoek tot planschade worden ingediend bij de gemeente.
Ambtelijke aanpassingen	Parapluplan Kamerbewoning	Opnemen van Kamerbewoning- regeling Boxtel in het wijzigingsplan	Ja	De kamerbewoning- regeling zal worden opgenomen in het wijzigingsplan.
	Onjuiste verwijzing benaming moederplan	Per abuis wordt er onjuist/onvolledig verwezen naar het geldende moederplan	Ja	De juiste benaming voor het moederplan is NL.IMRO.0757.BP09iga2eherz-ONH1. Daar waar in het wijzigingsplan niet juist/onvolledig is verwezen naar het juiste moederplan zal dit worden aangepast.
