

Nota van beantwoording Zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan “Uitbreiding Sint Lucas”

Datum:2011

		Zienswijzen	besluit gemeente:
1	Vereniging “Het Groene Hart” Postbus 38 5275 ZG Den Dungen	1. In het geldend bestemmingsplan is het plangebied opgenomen als een terrein met een lage bebouwingsdichtheid met kleinschalige bebouwing met een open en groen karakter. Dit stemt overeen met de historische stedenbouwkundige structuur van de oude dorpskern die naar de randen toe minder verdichting kent. Tevens is gedeeltelijk de dubbelbestemming “Oever Dommel” opgenomen om hier natuurontwikkelingsmogelijkheden te geven. Primair dient een bestemmingsplan de geldende bestemmingen te handhaven in het belang van een goede ruimtelijke ordening.	Ad.1. Zowel in het veld als via de plankaart van het geldend bestemmingsplan is te zien dat op het terrein gebouwen aanwezig waren/zijn met een totaal oppervlak dat enigszins te vergelijken is met de nieuwbouw. Dit wil dus zeggen dat wanneer in de bestaande situatie sprake is van een lage bebouwingsdichtheid, dit in de nieuwe situatie nog steeds het geval is. Verder wordt ook in de nieuwe situatie het open en groene karakter van het onbebouwde terrein behouden door de bebouwing te concentreren. Het nieuwe gebouw is wat betreft massa wel grootschaliger dan de bestaande gebouwen. Daarom is extra veel aandacht geschonken aan de een zorgvuldige voorbereiding met advisering van deskundigen uit de monumenten en welstandscommissie. Het resultaat is dat er uiteindelijk een uitgekiend ontwerp is ontstaan passend binnen de historische en ruimtelijke structuren in het gebied. De gebieden langs de Dommel in de bebouwde kom hebben over het algemeen nog geen grote natuurwaarde. Wel is er het streven om deze waarde uiteindelijk te verkrijgen, via realisatie van het plan Dommel door Boxtel. De gedeeltelijk opgenomen dubbelbestemming in het geldend bestemmingsplan en het grotere gebied met de bestemming Natuur zijn opgenomen om eventueel bij het verdwijnen van bestaande bebouwing deze gronden te kunnen gebruiken voor natuurontwikkeling. Bij het ontwerp van het nu geldend bestemmingsplan was nog niet precies bekend hoe de

Nota van beantwoording Zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan “Uitbreiding Sint Lucas”

Datum:2011

		2. Door het nieuwe plan zal er een afname plaats hebben van de natuurbestemming met ca. 152 m2 en zal er een gedeelte van de tuin behorende bij de woning wegvallen.	natuurontwikkeling langs de Dommel vorm zou krijgen. Inmiddels is dit bekend en zal na realisatie van plan “Dommel door Bortel” de rivier een daadwerkelijke functie als ecologische verbindingzone kunnen vervullen. Het gesloopte en het afgebrante schoolgebouw voorzagen in een onderwijsbehoefte, die inmiddels zo gegroeid is dat een andersoortige nieuwbouw noodzakelijk is voor het onderwijs. Hierdoor hebben wij een nieuwe ruimtelijke afweging gemaakt met als uitgangspunt dat deze nieuwbouw (mede ter vervanging van bestaande bebouwing) passend in de omgeving dient te zijn en verenigbaar moet zijn met de natuurontwikkeling langs de rivier de Dommel. In het plan Dommel door Bortel is inmiddels met de eigenaar van de grond (SintLucas) overeenstemming verkregen over de natuurlijke inrichting van een forse strook grond langs de Dommel. Omdat wij van mening zijn dat bij de in het bestemmingsplan “Uitbreiding Sint Lucas” opgenomen regelgeving ook voldoende rekening is gehouden met alle andere in het gebied voorkomende belangen en waarden is het verder in procedure brengen van het plan verantwoord en is de zienswijze ongegrond. Ad.2. De bestemming Natuur zal voor een gedeelte vervangen worden door de bestemming “Maatschappelijk”. Dit is een gevolg van de nieuwe inzichten en prioriteitstelling. De bestemming Natuur in het geldend plan is vooral van belang om het project Dommel door Bortel mogelijk te maken. In dit project worden de oevers van de Dommel natuurlijk ingericht en via planvoorschriften beschermd waardoor de
--	--	---	---

Nota van beantwoording Zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan “Uitbreiding Sint Lucas”

Datum:2011

		ecologische verbindingstaak van de rivier beter gerealiseerd kan worden. Omdat deze natuur in veel gevallen gerealiseerd moet worden op particuliere gronden dient het bestemmingsplan geen obstakel te zijn, maar een hulpmiddel waarbij belangen afgewogen kunnen worden. Vanwege dit beleid zijn wij van mening dat de nieuwe bestemming ook een passende inrichting van het onbebouwde terrein mogelijk moet maken zonder afbreuk te doen aan de mogelijkheden voor natuurontwikkeling langs de Dommel. Dat hiermee de bestemming Natuur in oppervlak afneemt is gezien het bovenstaande aanvaardbaar. De daadwerkelijk te realiseren natuur zal in ieder geval niet afnemen en mogelijk via de inrichting van het onbebouwde terrein van Sint Lucas nog verder groeien. Zienswijze ongegrond. Ad.3. De toename van het bebouwingsvolume in de historische omgeving is langdurig en zeer kritisch begeleid door diverse deskundigen en wij zijn van mening dat het eindresultaat een passend geheel vormt binnen het historisch waardevolle centrumgebied. Zienswijze ongegrond Ad.4. De door appellant voorgestelde “betere” situering is in eerst instantie toegepast, maar na reacties van de deskundigen van welstand- en met name monumentencommissie en Waterschap gewijzigd. Juist door de nu gekozen situering wordt het stedenbouwkundig historisch karakter van omringende gebouwen en omgeving behouden. Verder wordt door deze situering een grotere afstand tot de
--	--	--

Nota van beantwoording Zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan “Uitbreiding Sint Lucas”

Datum:2011

		5. Het uitgebrachte positieve welstandsadvies kent geen inhoudelijke motivering waardoor het niet als geldend bewijs van stedenbouwkundige aanvaardbaarheid kan dienen. 6. In het nieuwe bestemmingsplan wordt geen onderbouwing gevonden die het de beschermingsgronden uit het geldend bestemmingsplan kan laten vervallen of dat er een aangetoonde goede ruimtelijke ontwikkeling plaats vindt als gevolg van het nieuwe plan. Hierdoor voldoet het plan niet aan het wettelijk motiveringsvereiste. 7. De in artikel 4 toegestane oppervlakte voor kunstobjecten is te ruim en maakt een onevenredige aantasting van de natuurbestemming mogelijk. 8. Het plangebied is gelegen binnen een zone met Belvederestatus en het daarvan afgeleid provinciaal beleid is van toepassing. Dit wil zeggen dat het de doelstelling is om bij ruimtelijke ontwikkelingen het behoud van	Dommel aangehouden waardoor realisatie van het project Dommel door Boxtel (dus natuurvorming) geen probleem is. Zienswijze ongegrond Ad.5. Welstandsadviezen zijn bijna nooit beargumenteerd. De leden zijn onpartijdig en worden voldoende deskundig geacht om te kunnen beoordelen of een ontwikkeling wel- of niet aanvaardbaar is. Zienswijze ongegrond Ad.6. Uit het plan komt naar voren dat de planologische haalbaarheid is beoordeeld en dat de ruimtelijke gevolgen aanvaardbaar zijn. Zie verder ook beantwoording onder Ad.1 en 2. Zienswijze ongegrond Ad.7. In het ontwerpplan is in artikel 4 geen ruimte opgenomen voor kunstobjecten er is dus geen sprake van aantasting van de Natuurbestemming. Zienswijze ongegrond Ad.8. De rivier de Dommel heeft een Belvederestatus. De verdere uitwerking hiervan is opgenomen in de provinciale Verordening Ruimte. Hierin heeft het Dommeldal enkel een archeologische hoge waarde toegekend gekregen. De door appellant toegekende doelstellingen zijn dus niet van toepassing. Zienswijze ongegrond.
--	--	---	---

Nota van beantwoording Zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan “Uitbreiding Sint Lucas”

Datum:2011

		gebiedsidentiteit op grond van cultuurhistorische waarden te waarborgen. 9. Afbeelding 2 van het archeologisch rapport geeft een onjuiste situering van de onderzoekslocatie waarbij een deel van de geplande nieuwbouw er buiten valt.	Ad.9. Afbeelding 2 geeft niet precies de juiste locatie aan waar volgens het bestemmingsplan gebouwd mag worden. Op zich is deze constatering juist, maar die heeft geen gevolgen. De conclusie is namelijk dat er nader onderzoek verricht dient te worden en dat dient verricht te worden in de gronden die geroerd worden. Zienswijze ongegrond.
2.	Werkgroep Natuur- en landschapsbeheer Boxtel Lierenbout 24 5283 AT Boxtel	1. Ten opzichte van het geldend bestemmingsplan is in het ontwerpplan een wezenlijk deel van de bestemming “Natuur” komen te vervallen dat gewijzigd is in “Maatschappelijke doeleinden”. Slechts een strook langs de Dommel blijft bestemd tot “Natuur”. 2. Verzocht wordt om ten minste een op bijgevoegde kaart aangegeven deel ter hoogte van de brug in de Burgakker als “Natuur” te bestemmen. 3. De bestemmingsplanregels binnen de bestemming “Natuur” bieden ten opzichte van de voorschriften uit	Ad.1. Het vervallen van een gedeelte van enkel de bestemming “Natuur” is aanvaardbaar. Zie beantwoording onder 1 en 2 van appellant Vereniging Het Groene Hart. Zienswijze ongegrond. Ad.2. Het door appellant aangegeven gedeelte aan de weg Burgakker is gedeeltelijk gelegen in het overeengekomen plan “Dommel door Boxtel”. Aangezien het ontwerp bestemmingsplan onder andere de verwezenlijking en bescherming van “Dommel door Boxtel” mogelijk moet maken dienen de daarvoor benodigde gronden de bestemming “Natuur” te krijgen. Ten onrechte is voor gronden aan de Burgakker gelegen binnen het plan Dommel door Boxtel voor een klein gedeelte de bestemming “Maatschappelijk” opgenomen. Dit zal worden gecorrigeerd. Voor het overige Zienswijze gedeeltelijk ongegrond. Ad.3. De bescherming is voldoende verzekerd binnen de voorgestelde bestemmingsplanregels aangezien in de bestemmingsomschrijving

Nota van beantwoording Zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan “Uitbreiding Sint Lucas”

Datum:2011

	het geldend bestemmingsplan onvoldoende bescherming voor de realisatie en behoud van de ecologische verbindingzone en de daarbij behorende stapstenen. In artikel 4 dient opgenomen te worden dat: "Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 4.4.1. slechts toelaatbaar zijn indien a. deze verband houden met de doeleinden die aan de onderhavige bestemming zijn toegekend en b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. 4. De ecologische verbindingzone en de daarbij behorende stapsteen verdraagt geen verharding over een oppervlak van 200 m2. Ook het oprichten van objecten tot een hoogte van 5 m is niet toelaatbaar. Tussen de gebouwen en de Dommel is volstrekte rust geboden. 5. In zowel de toelichting als de regels is niet duidelijk dat het gaat om specifiek Dommelnatuur Ontwikkeling en behoud van een passende begroeiing verdient aandacht. Vastgehouden dient te worden aan de regels zoals die in het geldend bestemmingsplan	van 4.1.aa. al is aangegeven, dat het onevenredig aantasten van de waarden van de gronden onmogelijk is. Desondanks bestaat er geen bezwaar tegen om onder artikel 4.4.3. toe te voegen: Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.4.1. slechts toelaatbaar zijn, indien: a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de onderhavige bestemming zijn toegekend; b. hierdoor danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Zienswijze gegrond Ad.4. De mogelijkheid tot het plaatsen van kunstwerken op een verharding zijn uit de voorschriften geschrapt, maar abusievelijk nog niet uit de toelichting. Dit zal alsnog gebeuren. Op blz. 7 onder 3.2 zullen de regels “In de groene omgeving tm. van de oeverstrook” verwijderd worden evenals op blz. 33 de laatste regel van de toelichting op artikel 4. Zienswijze gegrond Ad.5. Het soort begroeiing dat gewenst is binnen de bestemming Natuur is ruimtelijk gezien niet relevant en dient daarom niet opgenomen te worden in een bestemmingsplan, maar in een nader uit te werken inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan dat voorziet in een ecologische verbindingzone is bekend nml. “Dommel door Boxtel” en
--	--	--

Nota van beantwoording Zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan “Uitbreiding Sint Lucas”

Datum:2011

		opgenomen zijn ten aanzien van de 15 meter brede zone “Oever Dommel”.	is binnen het nieuwe bestemmingsplan uitvoerbaar en beschermd. De noodzaak om een strook grond langs de Dommel aan te houden van 15 meter is hierdoor niet meer aanwezig. De in het Lucas plan aangehouden strook grond met de bestemming “Natuur” maakt aansluitend aan de ecologische verbindingszone een extra natuurontwikkeling mogelijk. Er wordt niet ingezien waarom in deze omstandigheid de strook perse een diepte van 15 meter moet behouden. Zienswijze ongegrond
3.	W.de Rooij Burgakker 21 5281 CH Bortel	1. De nieuwbouw is vanwege zijn grootte niet passend op de locatie. Dit vanwege de van oudsher aanwezige ruimtelijke en kleinschalige bebouwing. Burgakker 21 is geplaatst op de gemeentelijke lijst van beschermde gevelwanden en valt in het niet als er tegenover een gebouw met een hoogte van 13 m. grenzend aan een natuurzone mag verrijzen. 2. De nieuwbouw zal veel daglicht aan de woning onttrekken en het mooie uitzicht zal verdwijnen.	Ad.1. Juist om te voorkomen dat de nieuwbouw niet passend in de omgeving zou zijn is zeer nauwkeurig onder begeleiding van onafhankelijke deskundigen uit de welstand- en monumentencommissie het uiteindelijke plan tot stand gekomen. Zowel de relatief grote afstand tussen de nieuwbouw en Burgakker 21, als de ligging waarbij beide panden aan een andere zijde van de weg gelegen zijn, maken het sowieso onmogelijk dat beide panden wat betreft uiterlijk met elkaar in conflict komen. Zienswijze ongegrond Ad.2. Vanwege het feit dat de woning ten zuiden is gelegen van de nieuwbouw op een afstand van ca. 20 meter is het niet aannemelijk dat de nieuwbouw enige invloed heeft op de daglichttoetreding in de woning en is dit meer afhankelijk van soort en hoogte van de begroeiing voor de woning. Wat een mooi of lelijk uitzicht is, is erg persoonlijk. Feit is wel dat het uitzicht op dit moment niet fraai te

Nota van beantwoording Zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan “Uitbreiding Sint Lucas”

Datum:2011

		3. Door de bouw van een zo groot gebouw zal de natuur ter plaatse aangetast worden, doordat er monumentale bomen gerooid worden, wordt de habitat van aldaar aanwezige dieren geminimaliseerd, tevens zal de hoogbouw de vliegroutes nadelig beïnvloeden van de vleermuizen en het ijsvogeltje. Ook heeft een verkeerstoename een negatieve uitwerking op de natuur. 4. Het plan sluit niet aan bij de centrumvisie historische as en het project Dommel door Boxtel. Het open karakter van- en zicht op de Dommel wordt niet verbeterd door de geplande bebouwing.	noemen is en het in de toekomst gezien het project Dommel door Boxtel weer net zo groen zal zijn als in het verleden. Zienswijze ongegrond Ad.3. De aanwezige natuur ter plaatse is nihil en zal zich pas na de werkzaamheden van het project Dommel door Boxtel zodanig gaan ontwikkelen dat de Dommeloever kan fungeren als een ecologische verbindingszone. Ter plaatse worden wel enkele bomen gerooid maar zeker geen monumentale bomen. Deze worden juist beschermd en in stand gehouden. Gezien de uitgevoerde quickscan bevinden zich op het terrein geen bijzondere planten of dieren. Verder worden bij het rooien van bomen, ter plaatse levende dieren, altijd zoveel mogelijk ontzien door rekening te houden met het broedseizoen, winterslaap e.d. Gezien de dichte begroeiing aan de dommeloever en het openterrein daarachter is het niet aannemelijk dat het ijsvogeltje zich op dit terrein zal ophouden, omdat hij vanuit de dichte begroeiing niet op vis kan jagen. Verder nestelt deze vogel in holen in steile wanden en die zijn ook niet op of in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Ook wordt niet ingezien dat nieuwbouw negatief zou zijn voor de vleermuis aangezien het aannemelijk is dat hun vliegroute gelegen is boven de Dommel en niet op het plangebied. Zienswijze ongegrond Ad.4. Juist door de intensieve bemoeienis van de monumentencommissie is er een plan ontstaan dat geheel aansluit bij de gedachte over de historische as, waar de Burgakker deel van uit maakt. Het plan Dommel door Boxtel wordt door het nieuwe bestemmingsplan niet beïnvloed op de kleine aanpassing na(zie
--	--	---	--

Nota van beantwoording Zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan “Uitbreiding Sint Lucas”

Datum:2011

		5. Door al deze negatieve invloeden zal ook het woongenot aangetast worden en de waarde van de woning Burgakker 21 dalen. 6. Er dienen tijdens de bouw goede werkafspraken gemaakt te worden, om schade en overlast te voorkomen. 7. Door onttrekking van de woonfunctie van het pand Burgakker 90 is de sociale structuur in dit gedeelte van de Burgakker verdwenen.	zienswijze 2 onder Ad.1.) Zienswijze ongegrond Ad.5. Er wordt niet verwacht dat er een forse waardedaling als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan zal plaats vinden. Vastgestelde planschade kan overigens in een afzonderlijke procedure vergoed. Zienswijze ongegrond Ad.6. Werkafspraken zullen in een nog te maken bouwveiligheidsplan geregeld worden. Dit zal in een later stadium plaats vinden in het kader van de (bouw)omgevingsvergunning en is niet ter zake doende in de bestemmingsplanprocedure. Zienswijze ongegrond Ad.7. In dit gedeelte van de Burgakker zijn altijd maar 2 woningen aanwezig geweest en sinds Burgakker 21 enige jaren geleden verbouwd is tot woning zijn het er drie. Deze woningen zijn verder zo vrijstaand gelegen dat er niet echt sprake geweest kan zijn van een sociale structuur. De Burgakker is ter plaatse dan ook niet echt een woonstraat te noemen. Overigens zijn aan de andere zijde van de brug op nog kortere afstand van Burgakker 21 vele woningen aanwezig. Zienswijze ongegrond
4.	T.van Heertum Burgakker 19 5281 CH Bortel	1. Door de nieuwbouw zal het uitzicht minder vanuit de achtertuin minder fraai worden en zal het woonhuis “verloren” gaan in de hoogbouw er achter.	Ad.1. Wat een mooi of lelijk uitzicht is, is zeer persoonlijk. Feit is dat het gebouw dat op ca. 40 afstand zal verschijnen voldoet aan de hoogste eisen voor inpassing in de omgeving en dus geen doorsnee gebouw zal worden. Overigens zal de tussenliggende ruimte in het kader van het plan Dommel door Bortel uiteindelijk ingericht gaan worden als een boomgaard en zal daardoor het plangebied vanuit Burgakker 19 aan het zicht onttrokken worden. Door de situering van de uitbreidingsbouwmogelijkheid van de school

Nota van beantwoording Zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan “Uitbreiding Sint Lucas”

Datum:2011

		2. Door de nieuwbouw zal er sprake zijn van waardedaling van de woning. 3. Verzocht wordt de nieuwbouw een stuk lager te laten bouwen, waarbij meer rekening gehouden wordt met de aanwezige woningen en de natuur.	in het bestemmingsplan zal de nieuwbouw niet overheersend aanwezig zijn aan de Burgakker. Het gebouw zal grotendeels op de achtergrond aanwezig zijn en tipt maar even met de voorzijde aan de Burgakker. Door de flinke afstand tussen Burgakker 19 en het plangebied en het feit dat de bouwmogelijkheid in het plangebied nooit voor Burgakker 19 gelegen is zal dit pand in geen enkele situatie verzwolgen worden door de nieuwbouw. Zienswijze ongegrond Ad.2. Zie onder zienswijze 3 besluit Ad.5. Zienswijze ongegrond Ad.3. Wanneer de maximale hoogte van de nieuwbouw lager zou worden uitgevoerd neemt het meer oppervlak in, waardoor juist het historische en relatief groene beeld, ontoelaatbaar geweld wordt aangedaan. Zienswijze ongegrond
--	--	---	---