

Nota van Zienswijzen 'Halderheiweg ongenummerd, tussen 12 en 14, Boxtel'				
	Thema	Toelichting	Geground/ ongegrond	Antwoord
1	Groen (bomen)	Indiener is het niet eens met de kap van de bomen, tenzij de bomen een direct gevaar opleveren. Bomen hebben een grote waarde voor de biodiversiteit en het klimaat. De klimaatontwikting is op dit moment ernstig. Om deze reden moeten bomen zoveel mogelijk blijven staan, omdat ons leven ervan af zal hangen. Gekapte bomen belanden vaak in de kachel en veroorzaken op deze wijze extra klimaatschade met de grote CO2-uitstoot en gezondheidsschade met de (ultra)fijnstof.	Ongegrond	De gemeente vindt de biodiversiteit en het klimaat ook belangrijk, maar staat ook voor een woningbouwopgave die moet worden gerealiseerd. Het heeft dan ook de voorkeur om in een bestaande woonwijk aan deze opgave te voldoen. Om deze reden is het behoud van het beboste karakter expliciet in het bestemmingsplan opgenomen.
2	Groen (bomen)/privacy	De achtertuin van indiener grenst aan het plangebied. Het kappen van bomen in bestemming Groen-2 zou de woonsituatie, het woongenot en de privacy van indiener ernstig aantasten. Het beboste karakter moet gewaarborgd blijven, Dit kan alleen worden gewaarborgd door het behoud van de bomen. Herbepplanting is geen optie, omdat het beboste karakter daarmee niet terugkeert.	Ongegrond	Het bouwvlak in het bestemmingsplan ligt op ongeveer 25 meter van de perceelgrens van indiener af. Dit vlak van ongeveer 25 meter had de bestemming Groen-2 en blijft de bestemming Groen-2 behouden. Gelet op het feit dat de woning van indiener in bebouwd gebied staat en dat er een strook van ongeveer 25 meter is, kan worden geconcludeerd dat het zeer onwaarschijnlijk is dat de privacy van indiener ernstig wordt aangetast. Mocht indiener na vaststelling van het bestemmingsplan van mening zijn dat er sprake is van een verminderd woongenot, kan indiener een verzoek tot schadevergoeding voor planschade indienen.
	Bomen	Gelet op de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt, zal meer dan 1/3 derde van het bos verdwijnen.	Ongegrond	In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat het kappen van bomen in overleg met de gemeente dient te geschieden. Voor het kappen van de bomen zal ook een omgevingsvergunning (die aan wetgeving is onderworpen) moeten worden aangevraagd. De gemeente merkt daarnaast op dat het perceel niet de bestemming 'bos' heeft, maar de bestemming 'Groen -2'.
	Bomen	Initiatiefnemer mag niets van de aanwezige houtopstanden verwijderen zonder toestemming van de gemeente. De gemeente kan geen toestemming geven gelet op de kwalitatieve verplichting die in de akte van levering is opgenomen.	Ongegrond	Niet is gebleken dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die toestemming van de gemeente in de weg staat.
	situering	Ten tijde van de aankoop van de woning van indiener was in het bestemmingsplan geen sprake van een mogelijkheid van een bouwkafeel en op basis van de informatie uit openbare registers was te lezen dat de gemeente, gelet op de kwalitatieve verplichting in het eigendomsbewijs, hier ook geen medewerking aan zou kunnen verlenen.	Ongegrond	De splitsing van het perceel is via het Kadaster verlopen: de gemeente was geen partij. Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure maakt de realisatie van een woning mogelijk op het perceel. Niet is gebleken dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering waardoor geen medewerking aan het bestemmingsplan zou kunnen worden verleend.
3	Groen (bomen)	In het ontwerpbestemmingsplan (p. 10) staat dat voor de bebouwing <u>enkele bomen moeten worden gekapt</u> . Hier is sprake van een poging tot misleiding. Met een te bebouwen oppervlak van 257 m2 en het realiseren van parkeervoorzieningen en een aparte oprit op de Halderheiweg is sprake van tenminste 100 volgroeide bomen die gekapt zullen moeten worden. Met herbepplanting is deze grote hoeveelheid volwassen bomen niet te compenseren: dit vergt tenminste 20 jaar,	Ongegrond	Er is geen sprake van een poging tot misleiding. De bomen die worden gekapt, staan in de bestemming Groen-2. Het zijn ook geen waardevolle bomen die bescherming behoeven zoals wordt bedoeld in de Wet natuurbescherming. Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom, daarom is toetsing conform de Wet natuurbescherming niet aan de orde. De beleidskeuze voor een wijziging en het toevoegen van een bestemming is dan ook ruimtelijk aanvaardbaar.
	Natuur	In het ontwerpbestemmingsplan (p. 20) staat dat het plangebied niet in of direct nabij een beschermd natuurgebied ligt. Hiermee worden Kampina en de Oisterwijkse bossen en vennen bedoeld. Het Sparrenrijk, dat in de ecologische hoofdstructuur ligt, wordt niet in deze overweging meegenomen. Het bestemmingsplan maakt een onevenredige inbreuk om de milieusituatie ter plaatse in de directe omgeving van het Sparrenrijk.	Ongegrond	Het Sparrenrijk is niet als Natura 2000-gebied aangewezen. Dit betekent dat het Sparrenrijk ook niet op die wijze beschermd hoeft te worden.
	Bomen	In het geldende bestemmingsplan Bostel-Noord zijn de bomen op het perceel Halderheiweg 12 beschermd. In de verkoopakte is dit vastgelegd door een kettingbeding waarin alleen de bomen voor het bouwen van woning met nummer 12 mogen worden gekapt. De gemeente Bostel heeft het belang van de volwassen bomen dus onderkend en zou ook nu hiernaar moeten handelen door het kappen van zoveel bomen niet toe te staan.	Ongegrond	De bomen staan in bestemming Groen-2. Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom, daarom is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming niet aan de orde. Het zijn dan ook geen waardevolle bomen die bescherming genieten. Niet is gebleken dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die toestemming van de gemeente in de weg staat.

	Ecologische waarde	De gemeente Boxtel zou, waar bomen schaars zijn, optimaal medewerking moeten verlenen aan belangrijke maatschappelijke thema's zoals klimaatverandering door waar mogelijk de bestaande volgroeide bomen te sparen. Het laten kappen van ruim 100 bestaande volgroeide bomen zijn niet in een herplantplicht te compenseren. Het kappen van de bomen maakt een onevenredige inbreuk op de milieusituatie ter plaatste in de directe omgeving van het Sparrenrijk. Dit geldt zowel voor het bestrijden van CO2-uitstoot als het terugdringen van NIO2 vervuiling door fijnstof-bestrijding.	Ongegrond	De gemeente vindt klimaatverandering en andere maatschappelijk thema's ook belangrijk, maar staat ook voor een woningbouwopgave die moet worden gerealiseerd. Het heeft dan ook de voorkeur om in een bestaande woonwijk aan deze opgave te voldoen. Om deze reden is het behoud van het beboste karakter expliciet in het bestemmingsplan opgenomen met een aanduiding op de Verbeelding . Het Sparrenrijk is geen Natura 2000-gebied zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming en behoeft dan ook niet op die wijze beschermd te worden.
	Overige	Indiener stelt voor om het ontwerpbestemmingsplan zo aan te passen zodat de bestaande oprit en rioolafvoer van nummer 12 worden benut en het kappen van bomen zich daadwerkelijk tot enkele bomen beperkt.	Ongegrond	Iedere woning (pand) moet een eigen aansluiting hebben op het gemeentelijk rioleringssysteem. Gelet hierop kan niet worden ingezien op welke wijze de bestaande inrit en rioolafvoer van nummer 12 kan worden benut.
4	Bomen	In het huidige bestemmingsplan Boxtel-Noord zijn de bomen op het perceel Halderheiweg 12 beschermd. De gemeente Boxtel heeft het belang van volwassen bomen onderkend en zou ook nu hiernaar moeten handelen door het kappen van bomen tot een minimum te beperken.	Ongegrond	De bomen staan in bestemming Groen-2. Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom, daarom is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming niet aan de orde. Het zijn dan ook geen waardevolle bomen die bescherming genieten. Niet is gebleken dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die toestemming van de gemeente in de weg staat.
	Groen/privacy	Welke bomen en hoeveel bomen verdwijnen er? Gebeurt dit in overleg met de gemeente? Worden de normen die in 1996 zijn opgelegd aan indiener ook gehanteerd? Indiener is het er niet mee eens dat naar verwachting meer dan honderd bomen worden gekapt. De bosrijke omgeving verdwijnt daarmee en dus ook de structuur van het hele gebied. Dit tast ook de privacy en woongenot van indiener aan.	Ongegrond	Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het bouwplan door de initiatiefnemer bij de gemeente worden ingediend. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat het kappen van bomen in overleg met de gemeente dient te geschieden. Voor het kappen van de bomen zal ook een omgevingsvergunning (die aan wetgeving is onderworpen) moeten worden aangevraagd. Het bouwvlak in het bestemmingsplan ligt op ongeveer 27 meter van de perceelgrens van indiener af. Gelet op het feit dat de woning van indiener in bebouwd gebied staat en dat er een strook van ongeveer 27 meter tussen het perceel van indiener en het bouwvlak in het plangebied ligt, kan worden geconcludeerd dat het zeer onwaarschijnlijk is dat de privacy van indiener wordt aangetast. Mocht indiener na vaststelling van het bestemmingsplan van mening zijn dat er sprake is van een verminderd woongenot, kan indiener een verzoek tot schadevergoeding voor planschade indienen.
	Woongenot	Het woongenot wordt ernstig aangetast, omdat het perceel direct in het zicht ligt van de woning van indiener.	Ongegrond	Mocht indiener na vaststelling van het bestemmingsplan van mening zijn dat er sprake is van een verminderd woongenot, kan indiener een verzoek om schadevergoeding voor planschade indienen.
	Planschade	Een wijziging van het bestemmingsplan leidt ertoe dat de waarde van de woning wordt verminderd.	Ongegrond	Wanneer sprake is van daadwerkelijke planschade kan die achteraf worden vergoed via de planschaderegeling
	Bomen	Herplanting is geen optie. Het verzoek om met een beter voorstel voor het kappen van de bomen te komen, zodat de verandering in het uitzicht op het bosgebied tot een minimum wordt beperkt.	Ongegrond	Er is geen beter voorstel, omdat het voorliggend bestemmingsplan de kap van bomen al tot een minimum beperkt.

	Situering	Ten onrechte wordt in de eerste alinea van pagina 9 van de Toelichting op het ontwerpbestemmingsplan gesteld dat " <i>de afstand van een vrijstaande woning [hoofdgebouw] tot de zijdelingse perceelsgrenzen niet meer mag bedragen dan drie meter</i> ". In artikel 19.2 van de Regels van het vigerende bestemmingsplan Boxtel-Noord is echter bepaald dat de afstand aan beide zijden tenminste drie meter bedraagt. Deze norm is ten onrechte niet in artikel 4.2.2. van de Regels van het ontwerpbestemmingsplan vastgelegd. Deze bepaling is wel vastgelegd in de Regels van het bestemmingsplan 'Herziening Halderheiweg' ongenummerd tussen 3 en 5' (artikel 4.2.2 sub a), waarmee initiatiefnemer een vergelijking maakt.	Geground	In de eerste alinea van pagina 9 van de Toelichting staat een schrijffout. Dit zal worden aangepast. Dat initiatiefnemer zijn initiatief vergelijkt met andere plannen betekent niet dat in het bestemmingsplan dezelfde regels worden opgenomen. In dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om het beboste karakter van de omgeving te behouden door de zijdelingse bouwgrenzen van het nieuwe bouwvlak op 10 meter van de zijdelingse bouwgrenzen van de naastgelegen percelen te situeren. In de Regels is opgenomen dat een hoofdgebouw uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd. Naar aanleiding van de zienswijze zal een groot deel van de gronden met de bestemming 'Groen-2' de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van groen - behoud bosrijk karakter' krijgen en wordt expliciet in de Regels opgenomen dat deze gronden niet als 'erf' kunnen worden beschouwd, zodat op deze gronden geen vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan.
	Situering	In artikel 4.2.2 sub a van de Regels van het bestemmingsplan 'Herziening Halderheiweg' ongenummerd tussen 3 en 5' waarmee initiatiefnemer zijn ontwikkeling vergelijkt, is opgenomen dat aan- en uitbouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd. Dit geldt ook voor het hoofdgebouw. Deze regeling had ook in het ontwerpbestemmingsplan moeten worden opgenomen. Alleen dan kan een gevelbreedte van 11,1 meter worden gerealiseerd (zie figuur 2.2. Toelichting). Ten onrechte is in artikel 4.2.2 sub a van de Regels omgenomen dat aan- en uitbouwen zowel binnen als buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden. Dit is strijdig met een goede ruimtelijke ordening en in strijd met het ter plaatse geldende uitgangspunt. Ook alleen dan wordt recht gedaan aan het uitgangspunt dat een afstand van tenminste 10 meter tussen de vrijstaande woningen gehanteerd dient te worden om het bosrijke karakter te behouden. Deze verwachting die in de brief van 5 juni 2019 van de gemeente wordt gewekt, betekent ook dat er geen aan- en uitbouwen gerealiseerd mogen worden zodat maximaal een gevelbreedte van 11,1 meter wordt gerealiseerd.	Geground	Dat initiatiefnemer zijn initiatief vergelijkt met andere plannen betekent niet dat in het bestemmingsplan dezelfde regels worden opgenomen. Op grond van artikel 4.2.2 dienen aan- en uitbouwen op minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Dit betekent dat de voorgevel niet kan worden opgerekt. Om het beboste karakter te waarborgen zullen de zijdelingse grenzen van het bestemmingsvlak gelijk worden getrokken met de zijdelingse grenzen van het bouwvlak en krijgen de stroken de bestemming 'Groen-2'. Daarnaast zal een groot deel van de gronden met de bestemming 'Groen-2' de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van groen - behoud bosrijk karakter' krijgen en wordt expliciet in de Regels opgenomen dat deze gronden niet als 'erf' kunnen worden beschouwd, zodat op deze gronden geen vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan.
	Situering	De gemeente miskent dat de bouwvlakken van Halderheiweg 14 en Halderheiweg 12 waarop de bestaande woning gesitueerd is, niet overeenstemmen met de met bouwvergunning gerealiseerde woningen die buiten het bouwvlak zijn gesitueerd. Die bouwvergunningen hebben formele rechtskracht gekregen, zodat daarmee bij het onderhavige ontwerpbestemmingsplan rekening gehouden had moeten worden. Bij het bepalen van de afstand tussen de beide woningen moet hier rekening mee worden gehouden. Door niet alleen bebouwing in het bouwvlak, maar in het gehele bestemmingsvlak Wonen toe te staan, kan een woning op het bosperceel gerealiseerd worden op een afstand van slechts 3 meter tot de woning op Halderheiweg 14 en 3,7 meter tot de woning op Halderheiweg 12. Deze smalle ruimtes doen afbreuk aan het beboste en open karakter van de omgeving. Ook maken deze ruimtes inbreuk op de privacy en het woongenot van indienier.	Ongegrond	Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de planologische situatie zodat plannen op een objectieve en eenduidige wijze kunnen worden beoordeeld. Dat de gerealiseerde woningen buiten het bouwvlak zijn gerealiseerd, betekent niet dat het bouwvlak en daarmee de planologische situatie is gewijzigd. In dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om het beboste karakter te borgen door de zijdelingse bouwgrenzen van het nieuwe bouwvlak op 10 meter van de zijdelingse bouwgrenzen van de naastgelegen percelen te situeren. Daarnaast is in de Regels opgenomen dat een hoofdgebouw uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd.
	Situering	De afstand tussen woningen aan de Halderheiweg bedragen in de regel veel meer dan 10 meter. Afstanden van 20 à 30 meter zijn niet ongebruikelijk.	Ongegrond	Dit klopt, maar is niet relevant voor dit bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan wordt het beboste karakter behouden door de zijdelingse bouwgrenzen van het nieuwe bouwvlak op 10 meter van de zijdelingse bouwgrenzen van de naastgelegen percelen te situeren.
	Situering	Figuur 1.2 op pagina 5 van de Toelichting maakt duidelijk dat de woonbestemming van Halderheiweg 12 ten dele gesitueerd is op het kadastrale perceel gemeente Boxtel sectie A, nummer 2864. Dit betreft een gedeelte van 193m2 dat aan de woning Halderheiweg 12 onttrokken wordt. Daarvoor is echter een bestemmingsplanwijziging nodig die niet in procedure is gebracht. Daar komt bij dat het perceel Halderheiweg 12 na eventuele vaststelling van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan niet meer aan het vigerende bestemmingsplan Boxtel-Noord voldoet. Daar is immers in vastgelegd dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens tenminste drie meter moet bedragen. Ook zijn dan ramen op een kortere afstand dan één meter van de zijdelingse perceelgrens aanwezig. Dit is strijdig met wet en regelgeving. Ook moet met deze privaatrechtelijke belemmering rekening worden gehouden bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.	Ongegrond	Een kadastrale wijziging vindt plaats zonder medewerking van de gemeente. De gemeente is dan ook geen partij geweest bij de wijziging van de perceelsgrens. Dat het perceel Halderheiweg 12 na perceelwijziging niet meer aan het vigerende bestemmingsplan voldoet is het gevolg van een wijziging van de omstandigheden. De planologisch situatie zal met de feitelijke situatie in overeenstemming worden gebracht wanneer het bestemmingsplan geldend voor Halderheiweg 12 wordt herzien. Niet is gebleken dat sprake is van evidente privaatrechtelijke belemmeringen.

Kettingbeding	De oorspronkelijke bouwer van de woning aan de Halderheiweg 12 heeft het betreffende perceel op 15 augustus 1968 van de gemeente Boxtel gekocht. De gemeente onderkende in die tijd al dat het boskarakter van de omgeving behouden moest worden, omdat in de leveringsakte een verbod is opgenomen om bomen te kappen. Uitsluitend na toestemming van het gemeentebestuur mochten bomen verwijderd worden die voor de realisatie van de woning in de weg stonden. Gelet op de voorgenomen ontwikkelingen en bouw mogelijkheden, zal bij realisatie van de woning een ware kaalslag plaatsvinden op het bosperceel. Het beboste en open karakter van de omgeving zal dan in ieder geval niet meer gewaarborgd zijn.	Ongegrond	Er zijn verschillende bepalingen in de Regels van het bestemmingsplan opgenomen die het beboste karakter waarborgen. Door middel van dit bestemmingsplan staat de gemeenteraad de bouw van één nieuwe woning op dit perceel toe. Voor het kappen van bomen op het perceel zal nog een omgevingsvergunning moeten worden verleend, waarmee dan ook de benodigde toestemming wordt gegeven. Niet is gebleken dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering.
Groen	Er is een artist impression gemaakt met beelden vanuit verschillende posities overgelegd van een op het bosperceel gerealiseerde woning waarbij de bouwregels van artikel 4.2.2 van het ontwerpbestemmingsplan in acht zijn genomen. Deze impressiebeelden laten een kolossaal huis zien dat veel te groot is ten opzichte van de naastgelegen huizen en afbreuk doet aan het open en beboste karakter van de omgeving.	Ongegrond	Bij de vaststelling van een bestemmingsplan gaat het er onder andere om of de bouwregels ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Voor de bouwregels in het plangebied is aansluiting gezocht bij de bouwregels in het vigerend bestemmingsplan. Gelet hierop en de situering van het bouwvlak en het opnemen van een aanduiding in de Verbeelding om het beboste karakter te behouden, kan gesteld worden dat de bouwregels ruimtelijk aanvaardbaar zijn.
Groen	Initiatiefnemer suggereert dat het bosrijke karakter van het perceel behouden wordt. Gelet op de beoogde massale woning en aan te leggen oprit en parkeerfaciliteiten is dit niet geloofwaardig. Ook is de stelling dat er aan de voorzijde geen bomen worden gekapt ongelooftwaardig. Initiatiefnemer heeft een bomenanalyse bijgevoegd van Boomontzorging.com. Aan deze analyse kan geen waarde worden gehecht, omdat dit een commercieel bedrijf is dat ook de kap van bomen ter hand neemt. Door realisatie van het bouwplan zal het gehele bos vernield worden. Van een bosrijk karakter zal in ieder geval geen sprake meer zijn.	Ongegrond	Het beboste karakter wordt behouden door de zijdelingse bouwgrenzen van het nieuwe bouwvlak op 10 meter van de zijdelingse bouwgrenzen van de naastgelegen percelen te situeren. Niet kan worden ingezien waarom aan de boomanalyse van Boomontzorging.com geen waarde kan worden ontleend, nu het enkel verrichten van andere werkzaamheden door een commercieel bedrijf niet betekent dat aan de betrouwbaarheid moet worden getwijfeld.
Bouwhoogte	In artikel 4.2.2 van de Regels wordt de toegestane goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen geregeld. De goothoogte van het hoofdgebouw mag 6,5 meter en de bouwhoogte mag 10 meter bedragen. Dat is aanzienlijk hoger dan de betreffende hoogtes van de aangrenzende woningen met de even huisnummers. Het gaat dan om woningen met een goothoogte van circa 3 meter en een bouwhoogte/nokhoogte van circa 6,5 meter. Uit stedenbouwkundig- en welstandsogpunt dient bij deze hoogtes aangesloten te worden. Bij een ontoelaatbare goothoogte van 6,5 meter en een nokhoogte van 10 meter in relatie tot een bouwvlak van 257m2 en een extra oppervlak van 100m2 aan aan- en uitbouwen, kan een woning van maximaal 2200m3 gerealiseerd worden.	Ongegrond	Voor de bouwregels is aansluiting gezocht bij de toegestane hoogtes in het vigerend bestemmingsplan (artikel 19.2). In het vigerend bestemmingsplan is een goothoogte van 6,5 meter en een bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Dit is identiek aan de bouwregels in dit bestemmingsplan. Het is niet wenselijk om in het plangebied zwaardere beperkingen te stellen dan de belendende percelen. Niet kan worden ingezien waarom van de gehanteerde regels in het vigerend bestemmingsplan moet worden afgeweken.

Situering	Uit stedenbouwkundig oogpunt is het noodzakelijk dat woningen ter plaatse inclusief aan- en uitbouwen gerealiseerd dienen te worden binnen het bouwvlak dat op de Verbeelding is weergegeven. Ook is noodzakelijk dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens aan beide zijden, tenminste drie meter bedraagt (artikel 4.2. van het bestemmingsplan 'Herziening Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5'. Toepassing van deze regel leidt ertoe dat er op het onderhavige perceel geen woning kan worden gerealiseerd, omdat de afstand van de woning aan de Halderheiweg 12 tot de zijdelingse perceelgrens niet meer tenminste drie meter bedraagt. Aan het huidige perceel met huisnummer 12 wordt een strook ontnomen waarop de woonbestemming voor Halderheiweg 12 rust. Anders dan op pagina 5 van de Toelichting wordt gesteld, gaat het niet op een klein gedeelte, maar om een aanzienlijke strook van 193 m2. Doordat in het bestemmingsplan Boxtel-Noord ook de afstand van tenminste drie meter tot de zijdelingse perceelsgrens staat, dient dat bestemmingsplan voor Halderheiweg 12 en Halderheiweg 14 ook gewijzigd te worden, omdat de afstand van de woningen tot de zijdelingse perceelsgrens minder dan drie meter bedraagt. Deze wijziging doet afbreuk aan de planologische rechten van de betreffende woningen, die ook met een onherroepelijke bouwvergunning gerealiseerd zijn. Het ontwerpbestemmingsplan is dan ook in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Het kan niet zo zijn dan een bestemmingsplan wordt opgesteld om de bouw van een woning mogelijk te maken waardoor de aangrenzende woningen en percelen niet meer aan het vigerend bestemmingsplan voldoen.	Deels gegrond	De zijdelingse grenzen van het bestemmingsvlak 'Wonen-1' wordt aangepast zodat deze grenzen gelijk vallen met de zijdelingse grenzen van het nieuwe bouwvlak en krijgen de stroken de bestemming 'Groen-2'. Om het beboste karakter te behouden is in dit bestemmingsplan ervoor gekozen om de zijdelingse bouwgrenzen van het nieuwe bouwvlak op 10 meter van de zijdelingse bouwgrenzen van de naastgelegen percelen te situeren. Daarnaast zal een groot deel van de gronden met de bestemming 'Groen-2' de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van groen - behoud bosrijk karakter' krijgen en wordt expliciet in de Regels opgenomen dat deze gronden niet als 'erf' kunnen worden beschouwd, zodat op deze gronden geen vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan. Door een verandering van omstandigheden kan het voor komen dat het vigerend bestemmingsplan niet meer voldoet aan de huidige situatie.
Situering	Op pagina 10 van de Toelichting staat dat de achterste bouwgrens in het verlengde ligt van de bouwgrens van Halderheiweg 2. Uit stedenbouwkundig oogpunt is het logischer om de achterste bouwgrens van het perceel aan te laten sluiten bij de bestaande achtergrenzen op de percelen die een ruimtelijke relatie hebben met het plangebied, zoals Halderheiweg 12 en 14. Er bestaat geen enkel verband tussen het perceel Halderheiweg 2 en het plangebied. Ook is er visueel geen relatie en ook niet qua afstand, omdat de afstand circa 252 meter bedraagt.	Gegrond	De achterste bouwgrens ligt in het verlengde van de bouwgrens van Halderheiweg 12. Dit is per abuis verkeerd opgenomen in de Toelichting en wordt aangepast.
Privaatrecht	De gemeente Boxtel heeft contractueel vastgelegd dat het verboden is om bomen te kappen in het plangebied teneinde het bos te behouden. Het is vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State dat rekening gehouden dient te worden met een dergelijke private belemmering. Deze belemmering dient ertoe te leiden dat het ontwerpbestemmingsplan niet kan worden vastgesteld. Verder dient het contractuele ertoe te leiden dat uit stedenbouwkundig oogpunt geen woonbestemming op het bosperceel gelegd dient worden. De gemeente heeft immers al meer dan 50 jaar geleden bepaald dat het onderhavige bosperceel behouden dient te blijven. Deze bepaling is ook in de leveringsaktes opgenomen. Hieruit volgt dat initiatiefnemer bekend was met het feit dat het bosperceel in stand moest worden gelaten en niet met een nieuwe woning mag worden bebouwd.	Ongegrond	Niet is gebleken dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering.
Anterieure overeenkomst	Indiener behoudt zich het recht voor de zienswijze aan te vullen nadat hij kennis heeft genomen van de anterieure overeenkomst.	Ongegrond	De anterieure overeenkomst behoort niet tot de op het ontwerp van het bestemmingsplan betrekking hebbende stukken. Het is dan ook niet mogelijk om zienswijzen tegen de anterieure overeenkomst in te dienen.
Initiatief	Initiatiefnemer is ten koste van de natuur/het bosperceel uit op winstbejag, nu de te realiseren woning niet voor zichzelf bedoeld is.	Ongegrond	Het is niet aan de gemeente om te oordelen over de doelen die een initiatiefnemer nastreeft. De gemeente beoordeelt een initiatief enkel op ruimtelijke relevante aspecten. Daarnaast wordt opgemerkt dat het plangebied een Groen-2 bestemming heeft en niet de bestemming Natuur.
Planschade	Het bouwplan leidt tot planschade, omdat de waarde van de woning van indiener zal gaan dalen.	Ongegrond	Wanneer sprake is van daadwerkelijke planschade kan die achteraf worden vergoed via de planschadevergoeding.

Archeologie	Er wordt een bebouwd oppervlak van 357 m2 gerealiseerd. Er is archeologisch onderzoek nodig, omdat dieper dan 0,4 m-mv grondwerkzaamheden worden uitgevoerd. Dit onderzoek kan niet pas bij de procedure tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning worden verlangd, maar had op voorhand in het kader van deze bestemmingsplanprocedure uitgevoerd moeten worden.	Ongegrond	Het plangebied heeft de bestemming Waarde - Archeologie 4. De gevolgde procedure is in lijn met het beleid van de gemeente Boxtel.
Flora en fauna	Ten onrechte wordt in de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gesteld dat het slechts om de kap van enkele bomen gaat en dat de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven (p. 22)	Ongegrond	Indiener gaat in op de definitie van het woord 'enkele'. Hier kan slechts over worden gespeculeerd. Daarnaast vallen de bomen niet onder de beschermingsfeer van de Wet natuurbescherming.
Flora en fauna	Meerdere malen wordt gesteld dat het aanwezige schuurtje in de huidige staat behouden zal blijven. Het schuurtje zou een potentiële verblijf- en/of kraamplaats kunnen zijn. Ten onrechte bevat het ontwerpbestemmingsplan geen beschermende bepaling in de vorm van een voorwaardelijke verplichting die strekt tot behoud van het schuurtje. Dat het schuurtje een obstakel voor de bouwplannen was, blijkt uit het feit dat de projectontwikkelaar het schuurtje medio oktober 2018 heeft gesloopt.	Ongegrond	Indiener stelt dat het schuurtje een potentiële verblijf- en/of kraamplaats zou kunnen zijn. Dit is onjuist. Uit het onderzoek dat door een deskundig bureau is uitgevoerd, blijkt juist dat het schuurtje geen potentiële vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen biedt. Ter verduidelijking is dit ook opgenomen op pagina 9 en de conclusie op pagina 12 van Bijlage 1.
Flora en fauna	De Quicksan heeft één uur geduurd. In een dergelijk kort tijdbestek kunnen niet alle aspecten van flora en fauna in beeld worden gebracht. Die zijn ook afhankelijk van het moment en van het seizoen. De onderzoeker heeft de grote bonte specht en groene specht binnen het plangebied waargenomen. Indiener kan beamen dat hij deze spechten regelmatig hoort en ziet.	Ongegrond	Een deskundig bureau heeft onderzoek gedaan naar de aanwezige natuurwaarden in het plangebied. Dit betreft een klein preeel. Op basis van de quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soort-groepen of effecten op beschermende gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Toetsing aan het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Een veldbezoek is bedoeld om een inschatting te maken en hoeft dan ook niet in de meest geschikte periode te gebeuren.
Flora en fauna	Rust en verblijfplaatsen van vleermuizen zouden niet waargenomen zijn; het schuurtje zou redelijkerwijs geen potentiële vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen, huismussen of zwaluwen bieden. Onderzoekers onthouden zich echter van een feitelijke uitspraak. Kennelijk heeft men dit niet echt willen onderzoeken of zich niet echt willen uitspreken, terwijl de quickscan daar wel voor bedoeld is. Indiener kan uit eigen waarneming bevestigen dat er vleermuizen in het schuurtje verbleven. Wel dekt de opsteller van de plantoelichting zich in door de stellen dat het schuurtje toch in zijn huidige vorm behouden zal blijven. Mocht het schuurtje wel een verblijfplaats zijn en mocht het schuurtje inderdaad behouden dienen te blijven, dan zou dat een belemmering zijn geweest voor de bouwplannen. Het is dan ook onbegrijpelijk dat in de plantoelichting zowel de stelling wordt overgenomen dat het schuurtje behouden dient te blijven, als dat er gebouwd mag worden op de plaats waar de schuur staat. Dat is tegenstrijdig.	Ongegrond	Door een deskundig bureau is onderzoek gedaan naar de aanwezige natuurwaarden in het plangebied. Op grond van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat het plangebied geen potentiële verblijfplaatsen bevat. Bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal er geen sprake zijn van (potentiële) aantasting van vaste rust- of verblijfplaatsen, vliegroutes of foerageerhabitat voor vleermuizen. De Toelichting en Bijlage 1 wordt aangepast voor zover het ziet op de aanwezigheid van het schuurtje.
Flora en fauna	In de plantoelichting (p. 23 eerste alinea) is opgenomen dat het plangebied een matig geschikte habitat vormt voor grondgebonden zoogdieren. Dit is onbegrijpelijk. Uit eigen waarneming is het bekend dat dit stuk bos vol zit met eekhoorns. Het is dan ook onmogelijk om daar geen sporen van aan te treffen. Indiener pleit voor een aanvullend onderzoek door een onafhankelijk ecologisch adviesbureau.	Ongegrond	Door een deskundig bureau is onderzoek gedaan naar de aanwezige natuurwaarden in het plangebied. Uit dit onderzoek blijkt dat met de ontwikkeling binnen het plangebied geen essentieel leefgebied van een grondgebonden zoogdiersoort verloren gaat. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten is niet aan de orde. Er is dan ook geen aanleiding om aanvullend onderzoek te laten verrichten. Het staat indiener vrij om aanvullend onderzoek te laten verrichten ter onderbouwing van zijn zienswijze.
Flora en fauna (aanvullende zienswijze)	De bouw en het gebruik van de voorgenomen woning leidt tot stikstofuitstoot. Niet is aangetoond dat daarvoor een passende beoordeling is gemaakt. Zonder nader onderzoek wordt geconcludeerd dat een significante toename aan stikstofdepositie op het betreffende Natuura-2000 gebied kan worden uitgesloten, dit is in strijd met het beginsel van een zorgvuldige voorbereiding.	Niet-ontvankelijk	De zienswijze is op 3 oktober 2019 ontvangen. Dit valt buiten de gestelde termijn. De aanvullende zienswijze is daarom niet-ontvankelijk.

Karakter omgeving	In de Regels is niet geborgd dat binnen 10 meter tot aan de naastgelegen bouwvlakken geen bebouwing kan worden opgericht.	Ongegrond	In de Regels is geborgd dat een hoofdgebouw uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd. De zijdelingse bouwgrenzen van het nieuwe bouwvlak liggen op 10 meter van de zijdelingse bouwgrenzen van de naastgelegen percelen. Voor de regels van het bouwen van aan- en uitbouwen is aansluiting gezocht bij het vigerend bestemmingsplan.
Regels	Het ontwerpbestemmingsplan komt niet overeen met de toekomstige situatie dat er binnen 10 meters tot aan de naastgelegen bouwvlakken geen bebouwing kan worden opgericht. Het bouwvlak en het vlak Wonen-1 hadden dan samen moeten vallen, net bij 'Tussen Halderheiweg 3 en 5'.	Geground	De zijdelingse grenzen van het bestemmingsvlak 'Wonen-1' wordt aangepast zodat deze grenzen gelijk vallen met de zijdelingse grenzen van het nieuwe bouwvlak en krijgen de stroken de bestemming 'Groen-2'. Daarnaast zal een groot deel van de gronden met de bestemming 'Groen-2' de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van groen - behoud bosrijk karakter' krijgen en wordt expliciet in de Regels opgenomen dat deze gronden niet als 'erf' kunnen worden beschouwd, zodat op deze gronden geen vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan.
Ontwikkeling	Het conserverend bestemmingsplan Boxtel-Noord maakt op geen enkele manier, anders dan de beschreven wijzigingsbevoegdheid, ruimte voor splitsing van percelen om daarmee een extra bestemming 'Wonen-1' te kunnen toevoegen.	Ongegrond	De gemeente is geen partij bij de procedure voor het splitsing van het perceel, nu deze procedure via het Kadaster loopt. In dit geval is gekozen voor een nieuw bestemmingsplan, omdat de wijzigingsbevoegdheid in het vigerend bestemmingsplan geen mogelijkheden biedt.
Groen	De huidige bescherming van het perceel 'Groen-2' wordt door de voorgestelde ontwikkeling geweld aangedaan. Deze bestemming is juist gegeven aan de (meer) open gedeelten van particulieren percelen aan de noordzijde van het plangebied. Om deze reden is ook niet gekozen voor de bestemming 'Tuin'. De toepassing mag enkel onder strikte voorwaarden plaatsvinden.	Ongegrond	De voorgestelde ontwikkeling vindt plaats door middel van het nieuwe bestemmingsplan. Hierbij wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling in al zijn aspecten beoordeeld.
Bomen	Het stuk bos op het perceel van Halderheiweg 12 is met een kettingbeding beschermd, dit is dan ook van toepassing op het afgesplitste perceel tussen nummer 12 en 14. Deze bescherming houdt in dat op het perceel alleen bomen gekapt mogen worden met toestemming van de gemeente een alleen ten behoeve van de bouw van de woning op het perceel van Halderheiweg 12. De gemeente kan dan ook geen toestemming verlenen voor de kap van bomen dan wel het boomvrij maken van het gebied.	Ongegrond	In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat het kappen van bomen in overleg met de gemeente dient te geschieden. Voor het kappen van de bomen zal ook een omgevingsvergunning (dat aan wetgeving is onderworpen) moeten worden aangevraagd. Niet is gebleken dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die toestemming in de weg staat.
Afstand tot bebouwing	In het bestemmingsplan Boxtel-Noord is opgenomen dat de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 6 meter dient te bedragen. Dit is anders dan de 10 meter tussen de hoofdgebouwen, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.	Ongegrond	Het doel van deze regel is behoud van het beboste karakter. In dit bestemmingsplan wordt het beboste karakter behouden door de zijdelingse bouwgrenzen van het nieuwe bouwvlak op 10 meter van de zijdelingse bouwgrenzen van de naastgelegen percelen te situeren. Daarnaast zal een groot deel van de gronden met de bestemming 'Groen-2' de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van groen - behoud bosrijk karakter' krijgen en wordt expliciet in de Regels opgenomen dat deze gronden niet als 'erf' kunnen worden beschouwd, zodat op deze gronden geen vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan.
Afstand tot bebouwing	In de Toelichting op het bestemmingsplan 'Boxtel-Noord' is opgenomen dat op hoofdlijnen de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 3 meter dient te bedragen. In het bestemmingsplan 'Halderheiweg en omgeving' is de afstand van 6 meter aangehouden. Deze afstand van 6 meter dient voor de situatie op de Halderheiweg gerespecteerd te worden. Voor de voorgenomen ontwikkeling betekent dit in feite dat 12 meter afstand tot de bestaande bebouwing moet worden aangehouden. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet hier niet aan.	Ongegrond	Het doel van deze regels is behoud van het beboste karakter. In dit bestemmingsplan wordt het beboste karakter behouden door de zijdelingse bouwgrenzen van het nieuwe bouwvlak op 10 meter van de zijdelingse bouwgrenzen van de naastgelegen percelen te situeren. Daarnaast zal een groot deel van de gronden met de bestemming 'Groen-2' de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van groen - behoud bosrijk karakter' krijgen en wordt expliciet in de Regels opgenomen dat deze gronden niet als 'erf' kunnen worden beschouwd, zodat op deze gronden geen vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan.
Burgerparticipatie	Niet is gebleken of en op welke wijze de gemeente heeft gestimuleerd om belanghebbenden vroegtijdig te betrekken bij dit initiatief, ondanks dat de gemeente dit wel pretendeert. Het heeft er alle schijn van dat de gemeente reeds in een zeer vroeg stadium betrokken is bij het initiatief en dat constructief informeren van belanghebbende is nagelaten.	Ongegrond	Het vroegtijdig betrekken van belanghebbenden bij initiatieven is geen wettelijke verplichting, maar hier wordt door de gemeente wel zoveel mogelijk naar gestreefd. Daarnaast is dit ook aan de burger om dit nader in te vullen.

Groen	Indiener acht het bezwaarlijk dat de huidige bestemming 'Groen-2' wordt gewijzigd in 'Wonen-1'. Dit houdt een ongewenste aantasting van de bosrijke omgeving in het overgangsgebied van stedelijk naar Natuur (buitengebied) in.	Ongegrond	Het plangebied is niet aangemerkt als overgangsgebied van stedelijk naar Natuur. Het bestuur acht na afweging van de ruimtelijke aspecten de bestemmingswijziging niet bezwaarlijk.
Toelichting	In de Toelichting van april 2019 is beschreven dat er in het plangebied een schuurtje aanwezig is. Dit schuurtje is echter in oktober 2018 gesloopt.	Geground	De Toelichting en bijlage 1 wordt hierop aangepast.
Anterieure overeenkomst	Indiener acht het bezwaarlijk dat de anterieure overeenkomst niet kon worden ingezien. Hierdoor wordt een zuivere beoordeling van voor het bestemmingsplan relevante zaken (afspraken over maatvoering, beperkingen, kettingbeding met betrekking tot de bescherming van het bosbestand) belemmerd. Ook ontbreekt zicht op de wijze waarop de aantasting van het bos wordt gecompenseerd. De zuiverheid van de maatvoering van de bouwvlakken 12 en 14 is moeilijk af te lezen.	Ongegrond	Een anterieure overeenkomst behoort niet tot de op het ontwerp van het bestemmingsplan betrekking hebbende stukken en hoeft dan ook niet ter inzage gelegd te worden.
Afstand tot bebouwing	In het ontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden met bestaande bebouwing op nummer 14. Bouwvergunningen voor deze bebouwing is verleend en zijn voor vaststelling van het vigerend bestemmingsplan gebouwd. In het ontwerpplan wordt geaccepteerd dat bij nr. 12 de erfgrans op een halve meter van bestaande bebouwing met daarin glaspartijen wordt gelegd, dit om een zo breed mogelijk kavel te creëren om een ontwikkeling kansrijker te maken. Het hoofdgebouw wordt binnen het bouwvlak gesitueerd. Op geen enkele manier is geborgd dat voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen van het hoofdgebouw ook een minimale afstand van 10 meter van de bouwvlakken van de naastgelegen woningen aangehouden moeten worden. De 10 meter afstand is niet in de Regels vastgelegd. Er ontbreekt inzicht in de eventuele nadere eisen die B&W hebben gesteld en eventuele toegelaten afwijkingen van de bouwregels.	Deels gegrond	Voor de vaststelling van het bestemmingsplan baseren wij ons enkel op de planologische situatie zodat plannen op een objectieve en eenduidige wijze kunnen worden beoordeeld. In dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om het beboste karakter te borgen door de zijdelingse bouwgrenzen van het nieuwe bouwvlak op 10 meter van de zijdelingse bouwgrenzen van de naastgelegen percelen te situeren. De zijdelingse grenzen van het bestemmingsvlak 'Wonen' worden op een zodanige manier aangepast dat deze gelijk vallen met de zijdelingse grenzen van het bouwvlak en krijgen de stroken de bestemming 'Groen-2'. Daarnaast zal een groot deel van de gronden met de bestemming 'Groen-2' de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van groen - behoud bosrijk karakter' krijgen en wordt in de Regels expliciet opgenomen dat deze gronden niet als 'erf' kunnen worden beschouwd, zodat op deze gronden geen vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan.
Groen	Er is sprake van een ongewenste stedelijke verdichting en daarmee een aantasting van de bosrijke omgeving in het overgangsgebied van stedelijk naar Natuur (buitengebied).	Ongegrond	Er is geen sprake van een gewenste stedelijke verdichting. Het plangebied is bovendien niet als overgangsgebied aangemerkt.
Situering	Het is bezwaarlijk dat voor de achterste bouwgrens niet wordt uitgegaan van de achterste bouwgrens van belendende percelen.	Geground	De achterste bouwgrens ligt in het verlengde van de bouwgrens van Halderheiweg 12. Dit is per abuis verkeerd opgenomen in de Toelichting en wordt aangepast.
Situering	Het is bezwaarlijk dat voor de achterste bestemmingsgrens niet is gekozen voor een begrenzing gelijk aan die van perceel nr. 12. Door de bestemmingsgrens die wordt voorgesteld in het ontwerpbestemmingsplan ontstaat een onnodige en ongewenste penetratie in het als 'Groen-2' bestemde gebied. Bovendien is er sprake van een ongewenste rigoureuze kap van bomen, nu in het praktijk tussen de 100 en 125 bomen om zullen gaan.	Ongegrond	Er is geen sprake van een onnodige en ongewenste penetratie in het als 'Groen-2' bestemde gebied. Het is niet wenselijk om op dit perceel minder mogelijkheden toe te staan dan de belendende percelen. Daarnaast is de stelling dat sprake zou zijn van een rigoureuze kap van bomen enkel gebaseerd op veronderstellingen en niet onderbouwd.
Beleid	De voorgenomen ontwikkeling is niet in lijn met de strategische visie, speelt niet in op de woonbehoefte in de gemeente Boxtel en voldoet niet aan de in de Woonvisie gewenste invulling. Nut en noodzaak van een vrijstaande woning van het beoogd kaliber is niet aangetoond.	Ongegrond	Uit de Woonvisie blijkt dat de gemeente Boxtel voor een woningbouwopgave staat van 1.315 woningen. Dit initiatief draagt bij aan het realiseren van deze opgave. Daarnaast is het toevoegen van een woning in de vorm van inbreiding ruimtelijk passend.

Flora en fauna	Indiener acht het bezwaarlijk dat in vage bewoordingen gesuggereerd wordt dat het schuurtje in huidige staat behouden blijft als rust- en verblijfplaats voor vleermuizen, terwijl het schuurtje inmiddels in oktober 2018 is gesloopt. Hiermee neemt initiatiefnemer een verblijfplaats voor vleermuizen weg die, indien deze zou moeten blijven staan, een belemmering zou vormen voor de planontwikkeling.	Ongegrond	De Toelichting wordt aangepast voor zover betreft het behoud van het schuurtje, nu dit schuurtje is gesloopt. Uit de Quicksan Flora en Fauna blijkt dat het plangebied geen potentiële verblijfplaatsen bevat voor vleermuizen. Ter verduidelijking is dit ook opgenomen op pagina 9 en de conclusie op pagina 12 van Bijlage 1. Bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal er geen sprake zijn van (potentiële) aantasting van vaste rust- of verblijfplaatsen, vliegroutes of foerageerhabitat voor vleermuizen.
Bouwregels	De in het plan opgenomen maatvoering met betrekking tot goothoogte, nokhoogte, bouwmassa is niet in overeenstemming met bestaande bebouwing (goothoogte 3,50 meter en nokhoogte van maximaal 6,5 meter) aan de Halderheiweg. Dit leidt tot een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld.	Ongegrond	In dit kader is het niet van belang wat de feitelijke situatie is, maar hetgeen maximaal op grond van het vigerend bestemmingsplan kan worden gerealiseerd, ongeacht on verwezenlijking van deze planologische mogelijkheden feitelijk heeft plaatsgevonden.
Regels	In de bouwregels bij artikel 3 'Groen-2' en bij artikel 4 'Wonen-1' ontbreken specifieke bepalingen met betrekking tot de afstand van een vrijstaande woning (hoofdgebouw) tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit geldt ook voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen van het hoofdgebouw.	Ongegrond	In het vigerend bestemmingsplan zijn enkel regels opgenomen met betrekking tot de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens. Er is geen aanleiding om zwaardere regels op te nemen ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. In het onderhavig bestemmingsplan is opgenomen dat 10 meter afstand wordt gehouden tussen de hoofdgebouwen.
Bomen (aanvulling)	Ten tijde van de verkoop aan de toenmalige koper van het perceel is met de gemeente afgesproken dat alleen bomen mogen worden gekapt met toestemming van de gemeente. Deze toestemming kan voor een andere kap niet worden gegeven, omdat de gemeente dit voor de toekomst heeft willen regelen door deze bepaling als een kettingbeding op te laten nemen.	Ongegrond	Niet is gebleken dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die toestemming van de gemeente in de weg staat.