

Nota van beantwoording Zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan “Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5”

Datum: 28-03-2011

Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5

1	De heer P.M.M. Rijvers, Halderheiweg 6 5282 SN Boxtel	a. Op 22 november 2005 heeft het college van B&W van Boxtel besloten om gezien de ecologische en cultuurhistorische waarden die in het geding zijn en gezien het karakter van het gebied en de voorschriften in het bestemmingsplan in beginsel geen medewerking te verlenen aan het verzoek om het perceel aan de Parkweg 3 te splitsen in vier kavels. De heer Rijvers is dan ook verbaasd dat de gemeente met onderhavig bestemmingsplan terugkomt op haar eerder genomen besluit.	a. Het verzoek uit 2005 had betrekking op het voormalige perceel Parkweg 3. Het voorliggende verzoek heeft enkel betrekking op het afgesplitste deel van de Parkweg 3. Na het collegebesluit van 22 november 2005 op het verzoek om het perceel aan de Parkweg 3 te splitsen in vier kavels heeft de initiatiefnemer het verzoek aangepast. In het aangepaste verzoek wordt het gedeelte van het perceel aan de Halderheiweg in twee bouwpercelen verkaveld. Bij indiening van het nieuwe verzoek is tevens een rapportage (van stedenbouwkundig bureau Compositie 5 uit Breda) overlegd waarbij wordt ingegaan op de in het geding zijnde ecologische en cultuurhistorische waarden, het karakter van het gebied en de voorschriften in het bestemmingsplan. De conclusie uit deze rapportage is dat met de bouw van twee woningen aan de Halderheiweg geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische, landschappelijke en ruimtelijke waarde van het perceel en de omgeving. De door C5 opgestelde rapportage wordt door het college onderschreven. Zienswijze ongegrond
---	--	---	--

Nota van beantwoording Zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan “Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5”

Datum: 28-03-2011

Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5

		b. Het realiseren van twee woningen ter plaatse past niet binnen de regeling van het vigerende bestemmingsplan	b. De realisatie van twee woningen op de locatie Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5 past inderdaad niet binnen het geldende bestemmingsplan “Halderheiweg en omgeving”. Om medewerking te kunnen verlenen, dient het bestemmingsplan te worden aangepast. Met het bestemmingsplan “Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5” wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt. Zienswijze ongegrond
--	--	--	--

Nota van beantwoording Zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan “Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5”

Datum: 28-03-2011

Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5

	c. In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden. Door de voorgenomen bouw kan hier geen sprake van zijn en wordt het landschap en het uitzicht ernstig aangetast. d. In landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied door verstelijking centraal. Deze regel wordt door onderhavig initiatief ruim overtreden.	c. Het Rijk heeft in de Nota Ruimte 20 Nationale Landschappen aangewezen, waaronder het Groene Woud. Op basis van de globale begrenzing door het Rijk, wordt door de provincies een gedetailleerde begrenzing van de Nationale Landschappen en de benoemde kernkwaliteiten opgenomen in de verordeningen. De kernkwaliteiten van Nationale Landschappen bepalen welke ruimtelijke ontwikkelingen er mogelijk zijn. Tevens staat in de Nota Ruimte beschreven dat gestreefd wordt naar een concentratie van stedelijke ontwikkelingen, waar mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied, direct daarop aansluitend of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De beoogde ontwikkeling is passend binnen de Nota Ruimte van het Rijk en de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant, omdat de beoogde ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied zal plaatsvinden. Het Rijk en de provincie willen het wonen namelijk zoveel mogelijk in kernen blijven concentreren. Spreiding van de woonbebouwing wordt tegengegaan om verdere verstening van het buitengebied te voorkomen. Zienswijze ongegrond d. De betreffende locatie is gelegen binnen stedelijk gebied. Van een verdere aantasting van het buitengebied is dan ook geen sprake. Zienswijze ongegrond
--	---	--

Nota van beantwoording Zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan “Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5”

Datum: 28-03-2011

Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5

		e. In het straatbeeld van de Halderheiweg lopen openbare ruimte en privé erven in elkaar over. De villa's liggen verscholen in het groen. De ruimte tussen de bouwmassa's is groter dan de breedte van de voorgevels. Op de situatieschets is duidelijk dat de voorgenomen nieuwbouw niet aan deze situatie voldoet. De gebouwen zitten dicht op elkaar en staan niet ver van de erfafscheiding.	e. In het kader van de anterieure overeenkomst zijn voor onderhavig project door de gemeente stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn vervolgens vertaald in het bestemmingsplan. Uitgangspunt van de opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden is dat de nieuwe bebouwing afgestemd moet zijn op de omliggende bebouwing in de omgeving. Een van de gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden is dat een minimale afstand van 6 meter aangehouden moet worden tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Dit om het bosrijke karakter van het gebied te waarborgen. Ook in het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Boxtel-Noord is hierin voorzien. Zo mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. In de begrenzing van het bouwvlak is rekening gehouden met de afstand van 6 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen. Zienswijze ongegrond
--	--	---	--

Nota van beantwoording Zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan “Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5”

Datum: 28-03-2011

Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5

	f. Het ven aan de Parkweg / Halderheiweg heeft een natuurhistorisch (aardkundige) waarde die beschermd dient te worden. Overhangende bebouwing is een regelrechte aantasting van dit natuurlijke ven. g. Door de voorgenomen bouw zullen een aantal waardevolle bomen gekapt moeten worden. De toelichting op het bestemmingsplan mist een draagkrachtige motivering	f. Uit de rapportage van stedenbouwkundig bureau Compositie 5 uit Breda en uit onderzoek (quick scan natuur) van adviesbureau Arcadis komt naar voren dat het betreffende ven gering van omvang is en een beperkte landschappelijke waarde heeft. Het ven staat niet in verbinding met andere vennen in de buurt en maakt derhalve geen onderdeel uit van de waterhuishouding. Het ven komt niet voor op de historische kaart uit 1895 en kan dan ook eerder beschouwd worden als een vijver. Zienswijze ongegrond g. De situering van de woningen is afgestemd op de aanwezige bomen, zodat zoveel mogelijk bomen gehandhaafd kunnen blijven. De gemeente Boxtel heeft beleid opgesteld voor de monumentale en bijzondere bomen binnen haar gemeente: Beeldbepalend Groen in de Tijd, Bomenbeleid Boxtel. Op de betreffende locatie zijn geen monumentale of bijzondere bomen aanwezig. Voor de bomen die gerooid gaan worden, zal door de initiatiefnemer een omgevingsvergunning (voorheen kapvergunning) voor het kappen aangevraagd moeten worden. In dat traject zal de gemeente bekijken of zij herplant noodzakelijk acht. Zienswijze ongegrond
--	--	---

Nota van beantwoording Zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan “Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5”

Datum: 28-03-2011

Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5

		h. Naar de woningbouw is niet voldoende vraag. Het plan is derhalve economisch niet haalbaar. i. De bouw van de twee woningen doet afbreuk aan het pand aan de Parkweg 3 dat een gemeentelijk monument is (en bescherming verdient) en dat altijd één geheel / ensemble heeft met de percelen aan de Halderheiweg.	h. Op 26 januari 2010 heeft de gemeente Boxtel de “Woonvisie 2010-2014, gemeente Boxtel” vastgesteld. Het bouwplan is passend binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma dat in deze woonvisie is opgenomen. Onderhavig project betreft een initiatief van “Wiba Vastgoed en Project ontwikkeling” en “JGD beheer B.V.” Deze twee partijen zullen het project ook financieren en derhalve zal het project voor de gemeente Boxtel géén financiële consequenties hebben. De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid voldoende gewaarborgd. Dit alles is ook vastgelegd in een door Wiba Vastgoed en Project ontwikkeling en JGD beheer B.V. en de gemeente Boxtel afgesloten anterieure overeenkomst. Zienswijze ongegrond i. Op 20 juli 2010 heeft het college van B&W van de gemeente Boxtel het pand aangewezen als gemeentelijk monument. Het gaat hier enkel om het pand dat als gemeentelijk monument is aangewezen en niet de omgeving. Het gemeentelijk monument is gelegen aan de Parkweg. Het monument is door de ligging op ruim 55 meter van de Halderheiweg en de aanwezige beplanting vanaf de Halderheiweg niet of nauwelijks zichtbaar. De bouw van de twee nieuwe woningen, die georiënteerd zullen zijn op de Halderheiweg, doet dan ook geen afbreuk aan het gemeentelijk monument. Zienswijze ongegrond
--	--	--	--