

# Bestemmingsplan Noord-Oost

## Nota van zienswijzen en nota van wijzigingen

Behorende bij raadsbesluit, nummer 14.00292, tot vaststelling van het bestemmingsplan Noord-Oost.

# Nota van zienswijzen en nota van wijzigingen

## **1. Algemeen**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Noord-Oost' heeft met ingang van 11 april 2014 tot en met donderdag 22 mei 2014 ter inzage gelegen. Kennisgeving hiervan heeft plaatsgevonden op woensdag 9 april 2014 in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en in het plaatselijk weekblad Brabants Centrum. Het ontwerpbestemmingsplan was digitaal te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Een papieren exemplaar van het ontwerpplan lag ter inzage in het gemeentehuis en in de openbare bibliotheek in Boxtel.

Gedurende deze termijn van zes weken stond de mogelijkheid open voor het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad. Binnen de termijn zijn 33 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.

## **2. Nota van zienswijzen**

Onderstaande tabel bevat een samenvatting van de zienswijzen in de volgorde van datum van ontvangst. De laatste kolom van de tabel bevat de overwegingen en besluitvorming van de gemeenteraad over deze zienswijzen.

## **3. Nota van wijzigingen.**

Onderstaande nota van wijzigingen bevat een overzicht van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan zoals dit ter inzage heeft gelegen. De laatste kolom verwijst naar het nummer van de betreffende zienswijze naar aanleiding waarvan de wijziging heeft plaatsgevonden.

Daarnaast zijn er nog enkele ambtshalve wijzigingen naar aanleiding van geconstateerde omissies in het ontwerpbestemmingsplan.

## **4. Algemene beantwoording locatie "De Hoeve"**

Een groot deel van de zienswijzen richt zich tegen de bestemming voor gronden gelegen aan de Munselse Hoeve en begrensd door respectievelijk Planckpad en Brundlandstraat, bekend onder de naam "De Hoeve". Om die reden wordt in deze paragraaf gestart met een algemene beantwoording locatie De Hoeve.

### **4.1. Proces**

Het geldende bestemmingsplan In Goede Aarde liet op de locatie De Hoeve in totaal maximaal 25 vrijstaande woningen toe. Er zijn er 13 gerealiseerd. Dat wil zeggen dat de huidige planologische ruimte, van bestemmingsplan In Goede Aarde, 12 woningen is, met een goothoogte van maximaal 4,5 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Zie ook de uitsnede van het vigerende bestemmingsplan op de volgende pagina.



Figuur 1 Uitsnede geldend bestemmingsplan In Goede Aarde

Een prijsvraag voor deelplan De Hoeve leidde tot een ontwerp van BAM Vastgoed en bouwbedrijf H. Pennings uit Rosmalen voor elf duurzame villa's. De verkoop ging in mei 2008 van start, maar leverde vooralsnog geen kopers op.

Met het actualiseren van het bestemmingsplan voor Noord-Oost, ontstond bij de gemeente de wens om, met respect voor ieders belangen en de omgeving, de bestaande planologische regeling iets flexibeler te maken en daarmee beter in te kunnen spelen op de veranderde marktomstandigheden.

Het college besloot dan ook, met de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan, in te stemmen met een conserverende regeling, waarbij alleen de woningbouwtypologie werd uitgebreid ten behoeve van 2-aaneen en 3-aaneen gebouwde woningen zonder toevoeging van volume (aantal woningen, bouwvlak en maatvoeringen blijven gelijk).

Abusievelijk wijkt het ontwerpbestemmingsplan af van wat het gemeentebestuur beoogt voor locatie De Hoeve. In de uitwerking van het bestemmingsplan is dit helaas niet goed gegaan.

#### **4.2. zienswijzen**

De zienswijzen die gericht zijn tegen de bestemming voor de gronden gelegen aan de Munselse Hoeve en begrensd door respectievelijk Planckpad en Brundlandstraat, bekend onder de naam "De Hoeve", kunnen in de meeste gevallen worden uitgesplitst naar de volgende 'sub'zienswijzen:

1. Verzocht wordt om het maximum aantal vrijstaande woningen ter plaatse van De Hoeve expliciet in het bestemmingsplan te benoemen.
2. In de toelichting staat vermeld dat er door gewijzigde marktomstandigheden een ander type woning kan worden gebouwd dan die in het vigerend plan staan. De intentie van het college (zoals ook weergegeven in de toelichting) om behalve vrijstaande woningen ook twee- en drieaan-eengesloten woningen mogelijk te maken, is niet in lijn met de regels.
3. De nokhoogte 10m en de goothoogte 6m zijn onacceptabel met het oog op het straatbeeld en stedenbouwkundige samenhang met de omgeving (daaronder begrepen ook de recente planontwikkeling "In Goede Aarde, tweede herziening". Voor alle woningen aan de Munselse Hoeve die recent gebouwd zijn of waar een recent bestemmingsplan voor is gemaakt is een eis gesteld van een goot op maximaal 4,5 meter en nok op maximaal 8m. Voorgesteld wordt om de hoogtes van de Munselse Hoeve ongewijzigd te laten met een nokhoogte van 8m en een goothoogte van 4,5 meter.
4. De rooilijn zou ongewijzigd zijn maar in optiek van indieners is dat niet zo. Indieners zien deze veelal liefst ongewijzigd.
5. Het bestemmingsplan pretendeert een 'conserverend' karakter te hebben, maar is dat niet voor locatie "de Hoeven".

#### **4.3. Beantwoording**

1. Het geldende bestemmingsplan In Goede Aarde liet op de locatie De Hoeve in totaal maximaal 25 vrijstaande woningen toe. Er zijn er 13 gerealiseerd. Dat wil zeggen dat de huidige planologische ruimte 12 woningen is. De intentie is om dit aantal niet toe te laten nemen. Echter dit maximum aantal was niet juridisch vastgelegd in het ontwerp bestemmingsplan en zal worden gecorrigeerd. Het maximum aantal woningen van 12 zal in het bestemmingsplan worden opgenomen op de verbeelding en in de regels.
2. De intentie van het college (zoals weergegeven in de toelichting en in het collegebesluit van 1 april 2014), om hier ook andere woning typologieën toe te laten, is helaas niet verwerkt in het plan. De bedoeling is om deze mogelijkheid nog toe te voegen door artikel 20.2.1 onder c te wijzigen naar: 'in afwijking van sub b mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan' in de gevellijn, nieuwe woningen gerealiseerd worden waarbij geldt dat twee-aaneengebouwde woningen een maximale bouwdiepte mogen hebben van 12 meter, aaneengebouwde woningen een maximale bouwdiepte mogen hebben van 10 meter en vrijstaande woningen een maximale bouwdiepte mogen hebben van 12 meter,

met dien verstande dat maximaal 3 woningen worden aaneengebouwd;' Op de verbeelding worden de aanduidingen 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd' toegevoegd.

Het toevoegen van deze extra woningbouw typologieën is milieu-planologisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar: er wordt geen planologische uitbreidingsruimte geboden. Het geldende bestemmingsplan In Goede Aarde bevat immers een flexibele regeling voor uitwerking van het bouwplan met ruime situeringsmogelijkheden. Het realiseren van twee- of drieaaneengebouwde woningen doet naar mening van de gemeente geen afbreuk aan het stedenbouwkundig beeld en woongenot van omwonenden. Gemeend wordt zelfs dat een dergelijk type woning qua bebouwingsmassa (vergelijkbaar met een langgevelboerderij) beter in het straatbeeld past dan een (veelal diepere) vrijstaande woning. Bij realisatie van twaalf twee-aaneengebouwde of drie-aaneengebouwde woningen zal de totale bebouwingsmassa voor de gehele strook naar redelijke verwachting kleiner zijn dan bij realisatie van twaalf vrijstaande woningen.

In het bestemmingsplan zal deze (stedenbouwkundige en planologische) aanvaardbaarheid alsook de financiële uitvoerbaarheid nader worden toegelicht. Het bestemmingsplan betreft (grotendeels) een beheersplan waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Alleen aan de Munselse Hoeve kunnen nog maximaal 12 kavels uitgegeven en bebouwd worden. De economische uitvoerbaarheid van deze kaveluitgifte is gewaarborgd middels de gemeentelijke grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet benodigd omdat het kostenverhaal tevens verzekerd is middels de gemeentelijke grondexploitatie.

3. Het gemeentelijk handboek bestemmingsplannen bepaalt dat de goot- en bouwhoogte voor woningen met twee bouwlagen 6 meter respectievelijk 10 meter mag bedragen. Vanwege deze standaard bepaling zijn de hoogten vastgelegd in het bestemmingsplan. Opgemerkt dient te worden dat het handboek ook bepaalt dat in gevoelige gebieden, hiervan kan worden afgeweken. De Hoeve en de omgeving daarvan, kan worden aangemerkt als een gevoelig gebied. Een grotere hoogte dan kenmerkend voor een langgevelboerderij of lintbebouwing is stedenbouwkundig niet wenselijk. De goot- en bouwhoogte in het ontwerp bestemmingsplan zal worden aangepast overeenkomstig de vigerende regeling naar respectievelijk 4,5 meter en 8 meter. Ook de beeldkwaliteit regels worden in het nieuwe bestemmingsplan Noord-Oost vastgelegd in de plantoelichting, overeenkomstig bestemmingsplan In Goede Aarde.
4. Het kan zo lijken dat de afstand van de gevellijn tot de weg korter is omdat het groen nu (1 op 1) is geïntegreerd in de verkeersbestemming. Na controle blijken de afstanden van de gevellijn van De Hoeve tot aan de weg Munsele Hoeve niet of nauwelijks korter te zijn dan in het geldende plan en op sommige gevallen groter. De verschillen zijn dan circa 1 meter. In de bocht is de rooilijn inderdaad meer naar voren gekomen. Om meer ruimte te creëren en dus ook meer flexibiliteit te creëren is nu gewerkt met een vaste afstand (4 meter) van de voorste bestemmingsgrens tot aan de voorste bouwgrens. Nu kennelijk veel bezwaren zijn vanuit de omgeving op het aanpassen van de gevellijn, zal de gevellijn exact worden overgenomen uit het geldende plan.
5. Zoals eerder gezegd is de uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan helaas abusievelijk afwijkend van wat het gemeentebestuur beoogt voor locatie De Hoeve, zoals opgenomen in het collegebesluit voor het ontwerp bestemmingsplan van 1 april 2014. In dit besluit staat immers dat het aantal toegelaten woningen en het bouwvlak en gevellijn gehandhaafd blijven. Omdat het ontwerp bestemmingsplan hier van afwijkt kan inderdaad gesteld worden dat het bestemmingsplan niet conserverend is. In de lijn van het collegebesluit zal het bestemmingsplan worden gecorrigeerd zodat alsnog sprake is van een in hoofdzaak (uitgezonderd de toegevoegde woningbouwtypologie) conserverend bestemmingsplan.

#### 4.4. Wijzigingen

1. Het maximum aantal woningen van 12 zal in het bestemmingsplan worden opgenomen op de verbeelding en in de regels.
2. artikel 20.2.1 onder c wordt gewijzigd naar: 'in afwijking van sub b mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan' in de gevellijn, nieuwe woningen gerealiseerd worden waarbij geldt dat twee-aaneengebouwde woningen een maximale bouwdiepte mogen hebben van 12 meter, aaneengebouwde woningen een maximale bouwdiepte mogen hebben van 10 meter en vrijstaande woningen een maximale bouwdiepte mogen hebben van 12 meter, met dien verstande dat maximaal 3 woningen worden aaneengebouwd;' Op de verbeelding worden de aanduidingen 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd' toegevoegd.  
De toelichting is aangevuld met een nadere motivering omtrent de aanvaardbaarheid van deze toevoeging van woningbouw typologieën.
3. De goot- en bouwhoogte in het ontwerp bestemmingsplan zal worden aangepast overeenkomstig de vigerende regeling naar respectievelijk 4,5 meter en 8 meter. Ook de beeldkwaliteit regels worden in het nieuwe bestemmingsplan Noord-Oost vastgelegd in de plantoelichting, overeenkomstig de Beschrijving in hoofdlijnen. Lid 5 onder C in bestemmingsplan In Goede Aarde:

De Hoeve

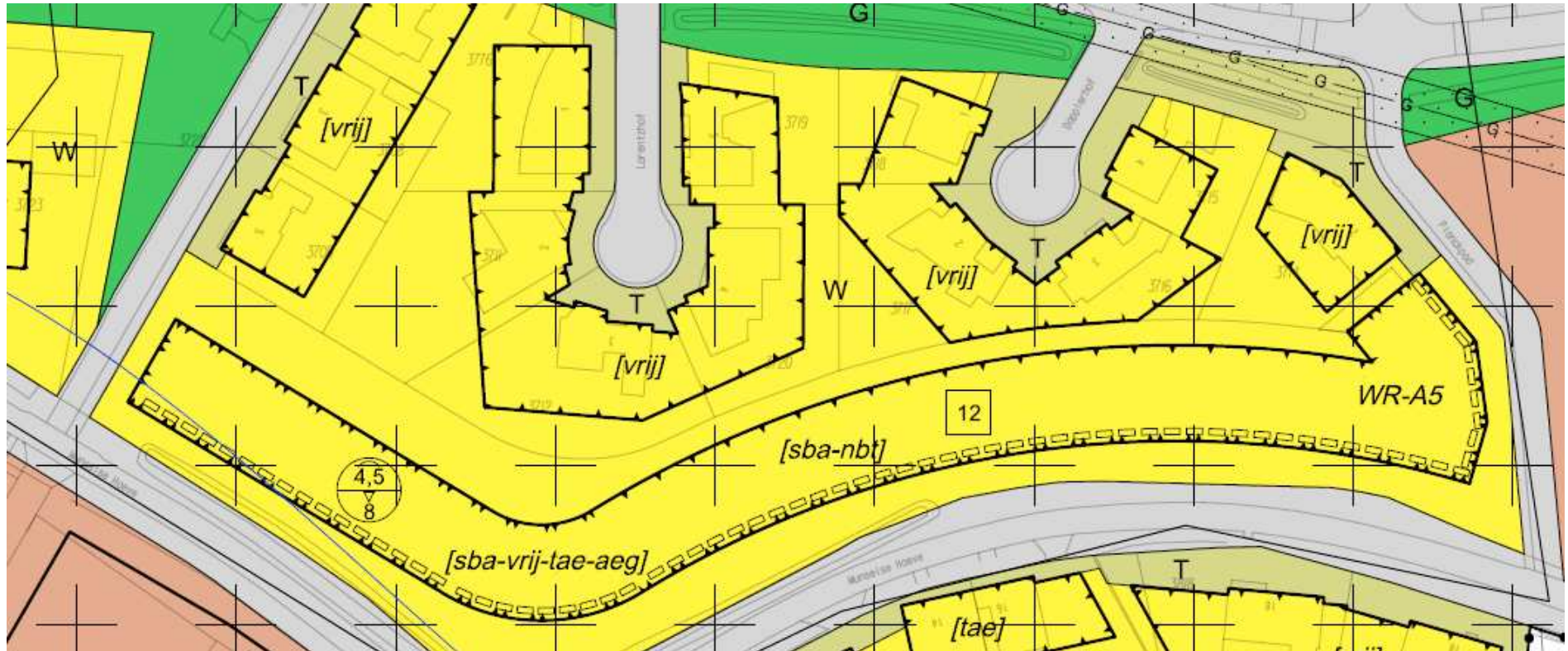
kenmerk: een landelijke, groene woonbuurt met het accent op natuur:

- de woningen hebben een landelijk karakter en worden gebouwd met natuurlijke materialen, zoals baksteen en hout; als dakbedekking komen in aanmerking natuurlijke materialen zoals dakpannen (voor de woningen aan de Munsel), en riet- en vegetatiedaken (voor de overige woningen);
- ter versterking van het beoogde karakter wordt uitgegaan van groene erfafscheidingen, zoals hagen en bomen;
- ontsluiting aan de noordzijde vanaf de hoofdontsluitingsweg, aan de zuidzijde vanaf de Munsel;
- beplanting in het openbaar gebied accentueert de boven beschreven kenmerk.

4. De gevellijn zal exact conform het vigerende plan worden overgenomen, de voorste lijn van het bouwvlak ligt hiermee gelijk.
5. Het bestemmingsplan zal worden gecorrigeerd zodat alsnog sprake is van een in hoofdzaak (uitgezonderd de toegevoegde woningbouwtypologie) conserverend bestemmingsplan, e.e.a. overeenkomstig de hiervoor onder 4.4 sub 1 t/m 4 genoemde wijzigingen.

De hiervoor genoemde wijzigingen op de verbeelding zijn navolgend opgenomen (de gevellijn ligt in het digitale plan exact gelijk met de grens van het bouwplan. Op onderstaande afbeelding is deze door technische redenen iets in noordelijke richting verschoven). Voor de wijzigingen in de regels worden de genoemde aanpassingen geacht voldoende concreet te zijn benoemd.





## Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
1.	<p>H.P. Stehouwer Einsteinstraat 49 5283 JD Boxtel</p> <p>Brief d.d. 8 mei 2014 Ontvangen 12 mei 2014 Kenmerk 14.0005001</p>	<p>Indiener heeft bezwaren tegen de bestemming Maatschappelijk tegenover zijn perceel, die voorheen de bestemming Groen hadden. Verzocht wordt de bestemming Groen te handhaven.</p>	<p>Hoewel er geen concrete plannen zijn om op het bedoelde perceel (en op de aangrenzende percelen evenmin) het bestaande gebruik te wijzigen, is een maatschappelijke bestemming legitiem. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen toegestaan. De voorheen geldende bestemming was eveneens maatschappelijk. De gronden behoren (kadastraal) tot De Kleine Aarde en zijn om die reden in het ontwerp bestemmingsplan (wederom) binnen dezelfde maatschappelijke bestemming betrokken. Omdat de betreffende groenstrook op dit moment echter fungeert als structurerend groen, zal deze ook als zodanig worden bestemd.</p> <p><b>De zienswijze is gegrond. De bestemming wordt gewijzigd naar Groen waarbij tevens de begrenzing met de aanliggende woning worden aangepast aan de hand van de bestaande kadastrale situatie.</b></p>
2.	<p>P.P.A Razenberg Planckpad 2 5283 JN Boxtel</p> <p>Brief d.d. 2014 Ontvangen 2014 Kenmerk 14.0005099</p>	<p>Indiener geeft enkele malen aan bezwaar te hebben tegen (delen) van het bestemmingsplan. De zienswijze richt zich tegen de bestemming voor gronden gelegen aan de Munselse Hoeve en begrensd door respectievelijk Planckpad en Brundlandstraat, bekend onder de naam "De Hoeve".</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Indiener verzoekt om het maximum aantal vrijstaande woningen ter plaatse van De Hoeve expliciet in het bestemmingsplan te benoemen.</li> <li>2. De regels, plankaart en toelichting zijn strijdig met elkaar ten aanzien van de mogelijkheid tot de bouw van 2- aaneen tot 3-aaneenwoningen. Indiener maakt geen bezwaar tegen een aanpassing waardoor 2-aaneengesloten woningen mogelijk</li> </ol>	<p>In zijn algemeenheid moet opgemerkt dat wanneer indiener na beantwoording van de zienswijze door de gemeente bezwaren overhoudt, deze gericht dienen te worden aan de Raad van State. Een en ander zal in de publicatie over het vastgestelde plan bekend worden aangekondigd.</p> <p>Voor de beantwoording van de zienswijze onder 1 t/m 4 en 7 wordt verwezen naar de algemene beantwoording in paragraaf 4 van voorliggende nota.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. de bedoelde bepaling in het geldende bestemmingsplan luidt als volgt: "de woningen worden zodanig gesitueerd dat de afstand tussen twee</li> </ol>



## Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
		<p>worden doch uitsluitend mits de regels voor goot- en dakhoogte gelijk blijven aan die in het geldende plan, te weten 4,5 respectievelijk 8 meter, waarbij schijngoten worden uitgesloten en tevens de gevellijn verplaatst wordt in de richting van de huidige bestrating van de Munselse Hoeve.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter past niet bij het karakter van de Munselse Hoeve en de bestaande bebouwing in de Hoeve. Verzocht wordt de hoogten terug te brengen naar 4,5 meter en 8 meter.</li> <li>4. Voorgesteld wordt om de rooilijn op te schuiven richting de huidige bestrating van de Munselse Hoeve waardoor woningen met een korte voortuin en diepe achtertuin ontstaan en aanpassingen in woontypologie onnodig is.</li> <li>5. In de regels worden de vigerende regels aangaande minimale afstand tussen woningen in noord-zuid, respectievelijk oost-west oriëntatie gemist.</li> <li>6. Het bestemmen van een aanzienlijk deel van de Kleine Aarde voor een school maakt ernstige inbreuk op het landschappelijke karakter van de wijk en is bovendien niet in lijn met recente schattingen van behoefte aan klaslokalen in de gemeente Boxtel en daarmee is er ook geen noodzaak en kan het openlaten van de mogelijkheid van een schoolvoorziening de economische belangen van de gemeente Boxtel op termijn schaden.</li> <li>7. Het bestemmingsplan pretendeert een 'conserverend' karakter te hebben, maar is dat niet. Het landschappelijk karakter van de wijk wordt aangetast en er wordt afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische as in het gebied: de Munselse Hoeve met zijn bijzondere langgevelboerderijen.</li> <li>8. De toezegging van een medewerker van de gemeente dat gemeente omwonenden tijdig en persoonlijk zullen worden</li> </ol>	<p>achtergevels van eengezinshuizen in oostwest gerichte bouwstroken ten minste 20 m zal bedragen". Op de locatie De Hoeve is geen sprake van oostwest gerichte bouwstroken, er is slechts <b>één</b> oostwestgerichte bouwstrook. Een bepaling over noord-zuid oriëntatie komt niet voor in het bestemmingsplan.</p> <p>Wel is de gemeente bereid om 3 wijzigingen door te voeren die tegemoet komen aan deze zienswijze en een betere waarborg geven dat bij de uitwerking van het bouwplan meer rekening wordt gehouden met voldoende diepe achtertuinen. Het ontwerp bestemmingsplan wordt gewijzigd dat in de gevellijn moet worden gebouwd, en uitsluitend na een afweging door het college van burgemeester en wethouders tot maximaal 2 meter daar achter. Deze wijzigingen betekenen een beperking van het geldende plan, dat bepaalde dat zonder nadere afweging tot maximaal 2 meter achter de voorgevel kon worden gebouwd. De derde wijziging is de beperking van de maximale bouwdiepte van vrijstaande woningen. In het ontwerp bestemmingsplan is deze bepaald op 15 meter, gelijk aan de 'standaard', zoals neergelegd in het gemeentelijke handboek bestemmingsplannen. Deze bouwdiepte wordt gewijzigd van 15 meter naar 12 meter conform het geldende bestemmingsplan In Goede Aarde.</p> <p>Concreet betekenen deze drie wijzigingen:  1) / 2) dat artikel 20.2.1 c wordt gewijzigd naar: 'in afwijking van sub b mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw</p>

## Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
		betrokken bij de planontwikkeling is niet opgevolgd.	<p>toegestaan' <u>in de gevellijn</u>, nieuwe woningen gerealiseerd worden waarbij geldt dat twee-aaneengebouwde woningen een maximale bouwdiepte mogen hebben van 12 meter, aaneengebouwde woningen een maximale bouwdiepte mogen hebben van 10 meter en vrijstaande woningen een maximale bouwdiepte mogen hebben van <u>12 meter</u>, met dien verstande dat maximaal 3 woningen worden aaneengebouwd;'</p> <p>3) Voorts wordt toegevoegd in de regels, artikel 20.3.3</p> <p>"20.3.3 Afwijken voor bouwen in de gevellijn Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 20.2.1 onder c voor het bouwen van woningen maximaal 2 meter achter de gevellijn, met dien verstande dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. De afwijking stedenbouwkundig aanvaardbaar is;</li> <li>b. Er geen onevenredige aantasting van het woongenot plaatsvindt." <p>Voor de nog toe te voegen twee-aaneen en aaneengebouwde woningen in blokken van maximaal 3 woningen wordt daarvoor in het bestemmingsplan nog de bepaling toegevoegd dat deze een maximale bouwdiepte van 12 respectievelijk 10 meter mogen hebben (zie hiervoor en ook paragraaf 4 van de nota van zienswijzen)</p> <p>7. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkeling van een school ter plaatse mogelijk. Het bouwvlak is gelijk aan het geldende bouwvlak, nieuwbouw is niet</p> </li></ol>

## Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
			<p>mogelijk (behoudens vervanging). De in het nu geldende bestemmingsplan In Goede Aarde opgenomen gebruiksregels zijn ook al bedoeld voor educatie. Er is dus geen sprake van het toevoegen van de functie onderwijs. Nu de gesuggereerde ontwikkeling niet mogelijk wordt gemaakt met bestemmingsplan Noord-Oost is niet duidelijk wat bedoeld wordt met de zienswijze op dit punt.</p> <p>8. Er is inderdaad een gesprek gevoerd met een medewerker van de gemeente in het kader van de mogelijke realisatie van een basisschool op het terrein van De Kleine Aarde. Toegezegd is dat voor die ontwikkeling het publiekrechtelijke spoor gevolgd zal worden, wat betekent dat er een mogelijkheid zal zijn om in te spreken op het plan, zowel schriftelijk in de vorm van een zienswijze, als wel mondeling bij een informatiebijeenkomst. Nu dit bestemmingsplan geen mogelijkheid geeft voor de realisatie van een school, is de zienswijze op dit punt niet gegrond.</p> <p><b>De zienswijze is deels gegrond (1 t/m 4 en 7) en deels ongegrond (5, 6 en 8). Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, zoals opgenomen in de algemene beantwoording in paragraaf 4.4 van voorliggende nota.</b></p>
3.	<p>H.A.C.M. van Abeelen Munselse Hoeve 16 5283 TZ Boxtel</p> <p>Ontvangen 14 mei 2014 Kenmerk 14.0005150</p>	<p>De zienswijze richt zich tegen de bestemming voor gronden gelegen aan de Munselse Hoeve en begrensd door respectievelijk Planckpad en Brundlandstraat, bekend onder de naam "De Hoeve".</p> <p>1. In de toelichting staat vermeld dat er door gewijzigde marktomstandigheden een ander type woning kan worden gebouwd dan die in het vigerend plan staan. Welk type is</p>	<p>Voor de beantwoording van de zienswijze onder 1 t/m 4 wordt verwezen naar de algemene beantwoording in paragraaf 4 van voorliggende nota.</p> <p><b>De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, zoals opgenomen in de algemene</b></p>

## Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
		<p>onduidelijk, er staat namelijk dat er nog steeds vrijstaande woningen gebouwd moeten worden. Bij navraag bleek dat er vrijstaande, twee- en drieaan-eengesloten woningen gebouwd kunnen worden. Indien er kan zich hiermee verenigen, als er het zelfde aantal woningen komt als in de vorige vergunning verleend. Wat indiener betreft is deze mogelijkheid van variëren zelfs een verbetering in het straatbeeld.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. De nokhoogte 10m en de goothoogte 6m zijn voor indiener onacceptabel. Aan de achterzijde van onze woning moeten de hoogtes van de woningen aangepast zijn aan de hoogtes van de Munselse Hoeve. Respectievelijk een nok hoogte van 8m en een goothoogte van 4,5 meter. Als dan op de Munselse Hoeve zelf deze hoogtes worden losgelaten zou dit wel een heel vreemde zaak zijn. Wij stellen dan ook voor de hoogtes van de Munselse Hoeve ongewijzigd te laten met een nokhoogte van 8m en een goothoogte van 4,5 meter.</li> <li>3. De rooilijn zou ongewijzigd zijn maar in optiek van indiener is de rooilijn minder glooiend dan voorheen. Er zit nu een bijna haakse hoek in de rooilijn, dit past niet in het totale straatbeeld. De Munselse Hoeve is van oudsher een langgerekte en glooiende straat, een bijna haakse bebouwing zou hier ernstig afbreuk aan doen en een negatieve invloed hebben op de verkeersveiligheid.</li> <li>4. Het bestemmingsplan pretendeert een 'conserverend' karakter te hebben, maar is dat niet voor locatie "de Hoeven".</li> </ol>	<p><b>beantwoording in paragraaf 4.4 van voorliggende nota.</b></p>
4.	Gasunie Transport Services B.V. Postbus 181	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. In het plangebied ligt een 40 bar hoge druk regionale aardgastransportleiding van de Gasunie. De gasleiding ter hoogte van de Schijndelseweg te Boxtel is niet goed</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De leiding zal correct worden ingetekend op de verbeelding.</li> <li>2. Overeenkomstig de zienswijze wordt in artikel 21.3</li> </ol>

## Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
	<p>9700 AD Groningen</p> <p>Brief d.d. 19 mei 2014 Ontvangen 20 mei 2014 Kenmerk 14.02286</p>	<p>ingetekend op de verbeelding. Verzocht wordt om de gasleiding goed in te tekenen op de verbeelding.</p> <p>2. De gestelde voorwaarden in artikel 21.3 zijn in strijd met het bepaalde in artikel 14, derde lid Bevb. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten. De Bevb biedt geen mogelijkheid voor een beoordelingsvrijheid. Verzocht wordt om het woord "onevenredigheid" te schrappen en het artikel aan te passen conform het in de zienswijze opgenomen tekstvoorstel.</p> <p>3. Verzocht wordt artikel 21, lid 21.4.1 sub c zodanig aan te passen dat tevens het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, uitgevoerd binnen een zone van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding (belemmeringenstrook), behoudens een omgevingsvergunning voor de activiteit 'aanleg' zijn verboden.</p> <p>4. Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming Bedrijf in de bestemming Kantoor uit te breiden met de in de zienswijze opgenomen bepalingen (vanwege de aanwezigheid van de gastransportleiding ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid)</p>	<p>onder a het woord 'onevenredige' geschrapt en een voorwaarde onder c toegevoegd dat geen kwetsbare objecten worden toegelaten.</p> <p>3. Artikel 21.4 wordt overeenkomstig de zienswijze aangevuld met een vergunningplicht voor het rooien van diepwortelende beplanting.</p> <p>4. Hoewel een onderbouwing van de milieu-planologische haalbaarheid sowieso onderdeel dient uit te maken van het wijzigingsplan, zal voor de volledigheid de twee genoemde bepalingen worden toegevoegd in artikel 7.6. Opgemerkt wordt verder, wellicht ten overvloede, dat ter plaatse reeds sprake is van een (nog niet gerealiseerde) kantoorbestemming.</p> <p><b>De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.</b></p>
5.	<p>P.J. van de Ven Selissen 4 5283 SB Boxtel</p> <p>Brief d.d. 19 mei 2014 Ontvangen 19 mei 2014 Kenmerk 14.0019755</p>	<p>1. De gemeente laat een voortvarende ontwikkeling van het gebied Selissen met het ontwerpbestemmingsplan voorbij gaan. In de toelichting wordt gesteld dat er enkele varianten zijn onderzocht, maar dat deze niet haalbaar zijn gebleken. Deze motivering in de toelichting is niet deugdelijk. Uit de openbare stukken blijkt namelijk dat Inveniam een innovatief plan in vier fases heeft ontwikkeld dat alle hindernissen voor woningbouw wegneemt. Bovendien heeft Inveniam een sterke grondpositie. Uit de toelichting blijkt in het geheel niet</p>	<p>1. De gemeente heeft een Programma van Eisen vastgesteld als kader voor een ontwikkeling. Het plan van Inveniam voldoet niet (volledig) aan het Programma van Eisen. Inveniam is ervan op de hoogte op welke punten het plan niet voldoet. Op dit moment is er geen actueel (aangepast) plan bij de gemeente bekend. Om die reden is het niet nodig om inhoudelijk in te gaan op de redenen waarom het plan niet haalbaar is gebleken en om die reden niet van</p>

## Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
		<p>waarom de plannen van Inveniam niet haalbaar zouden zijn. Voor de ontwikkeling van de bedrijven is de onduidelijkheid niet wenselijk. Uitstel van de plannen brengt onder meer met zich mee dat de bedrijven de komende jaren aanzienlijke investeringen moeten gaan doen om te kunnen blijven voldoen aan de milieunormen, terwijl de terugverdientijd van deze investeringen niet zal worden gehaald. Mede door de vestiging van de Wet voorkeursrecht gemeenten zijn de gronden in het gebied in handen van professionele ontwikkelaars (waaronder Inveniam) c.q. de gemeente. De bedrijfsverplaatsing kan niet worden gerealiseerd, omdat de financiële afwikkeling afhankelijk is gesteld van de bestemmingswijziging. Een mogelijk gevolg van de onduidelijkheid in het ontwerp bestemmingsplan kan zijn dat de bestaande koopovereenkomsten worden ontbonden. Hiermee komt de toekomstige verwerfbaarheid van de gronden en daarmee de ontwikkeling van woningbouw in Selissen in gedrang.</p> <p>2. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het glastuinbouwbedrijf van de indiener een dubbelbestemming Archeologie-Waarde 3 gekregen. Op grond hiervan is een oppervlakte ondergrond van toepassing van 50 m<sup>2</sup> respectievelijk 125 m<sup>2</sup>. Bij de aanleg van een kas is de bodemverstoring echter relatief beperkt. Desalniettemin worden er kleine vrijstellingsgrenzen in oppervlakte gehanteerd. Dit brengt met zich mee dat bij de bouw van een kas vrijwel altijd een archeologisch onderzoek nodig zal zijn. De oppervlakte van de te bouwen kas is namelijk in de praktijk vele malen groter dan de vrijstellingsgrens in oppervlakte. Wil men in het ontwerpbestemmingsplan recht doen aan het gegeven dat bij kassenbouw geen of nauwelijks bodemverstoring is, dient</p>	<p>een positieve bestemming is voorzien.</p> <p>2. Om recht te doen aan situaties waarin niet of nauwelijks bodemverstoring plaatsvindt, zijn behalve vrijstellingsgrenzen (diepte en oppervlakte) nog andere uitzonderingen opgenomen in het bestemmingsplan voor bebouwing en werkzaamheden, overeenkomstig het gemeentelijk archeologie beleid, het handboek voor bestemmingsplannen en andere bestemmingsplannen (zoals bestemmingsplan Buitengebied 2011). Zo ook een uitzondering voor een bouwwerk binnen de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw.</p> <p>3. Er is inderdaad vergunning verleend voor een composteerplaat. Het bouwvlak zal dienovereenkomstig worden aangepast. Ook zal de composteerplaats worden aangeduid met een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen' en voorzien van passende (bouw)regels.</p> <p>4. Alle gebouwen dienen te worden opgericht binnen de aanwezige bouwvlakken. Deze bouwvlakken zijn overeenkomstig de geldende plannen. Oftewel, reeds de geldende bestemmingsplannen kunnen op omliggende percelen gebouwen worden opgericht, zonder dat daar een belemmering op rust op grond van de geldende voorschriften. Voor nieuwe (woon)bebouwing op gronden met een bestemming Agrarisch is in bestemmingsplan Noord-Oost geen sprake. Voor een dergelijke ontwikkeling zou een planologische procedure moeten worden gevoerd waarbij de milieu-planologische haalbaarheid</p>



## Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
		<p>men geen vrijstellingsgrenzen in oppervlakte te hanteren.</p> <p>3. Het bouwblok is niet juist weergegeven op de bestemmingsplankaart. Aan de oostzijde van het perceel dient het bouwblok evenwijdig met de perceelgrens te lopen. In de beschrijving van de bestemming Agrarisch - glastuinbouw ontbreekt de beschrijving van de composteerplaat voor composteren op bedrijfsniveau. De composteerplaat is niet opgenomen in de bestemmingsplankaart. Door de onjuiste ligging van het bouwblok, komt de composteerplaat in de nieuwe situatie buiten het bouwblok te liggen. Voor de aanleg van de composteerplaat is in 2010 een vergunning afgegeven. Op de composteerplaat is een hindercirkel van 100 meter van toepassing.</p> <p>4. In het ontwerp bestemmingsplan ontbreken afstandsbepalingen tot overige gebouwen in verband met lichtinval en schaduwwerking. In het vigerende bestemmingsplan Munsel- Selissen was een afstand van 25 meter van toepassing. Voorts was een bepaling voor de afstand van woningbouw tot het bedrijf van 75 meter opgenomen.</p> <p>5. Artikel 5.7.2 onder b.: verzoek tot het aanpassen van een oppervlakte van 1,5 hectare naar 2 hectare, zodat beter wordt aangesloten bij de praktijk.</p> <p>6. Artikel 5.7.5; het verzoek tot aanpassen van de mogelijkheid tot caravanstalling van 1.000 m2 naar 2 hectare, zodat een rendabele caravanstalling tot de mogelijkheden behoort indien de glasopstanden dermate bedrijfseconomisch zijn verouderd dat een lonende tuinbouwexploitatie in deze kassen niet meer mogelijk is.</p> <p>7. Artikel 24.3.2.4; verzoek tot het aanpassen van de</p>	<p>onderdeel zal uitmaken van de plantoelichting. De inachtneming van richtafstanden (geluid, geur, gevaar etc), lichthinder en schaduwwerking vormt daarvan onderdeel, wanneer er sprake is van een glastuinbouwbedrijf op korte afstand.</p> <p>5. Overeenkomstig de provinciale Verordening Ruimte, artikel 7.5, is uitbreiding van een bestaand glastuinbouwbedrijf toegestaan tot ten hoogste 3 hectare netto glas, mits is aangetoond dat de uitbreiding noodzakelijk is om de continuïteit van het bedrijf voor langere termijn te waarborgen en de toelichting een verantwoording bevat dat er een zorgvuldige dialoog gevoerd is, gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling. Overeenkomstig de Verordening Ruimte is dan ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan Noord-Oost (artikel 3.8.4) om uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf mogelijk te maken. Deze regeling sluit mede aan bij de bestemmingsplanregeling in bestemmingsplan Buitengebied 2011. Daarmee wordt voldoende aangesloten bij de praktijk.</p> <p>6. Een dermate omvangrijke ontwikkeling dient afzonderlijk te worden beoordeeld, en het is dan ook niet wenselijk om hiervoor zondermeer een wijziging van het bestemmingsplan mogelijk te maken. De in het bestemmingsplan Noord-Oost opgenomen regeling in artikel 5.7.5. sluit aan op de regels in bestemmingsplan Buitengebied 2011, en er wordt op dit moment geen reden gezien om voor dit specifieke</p>

## Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
		<p>bewerkingsdiepte van de grond van 0,4 meter naar 0,5 meter, zoals thans ook is opgenomen in het bestemmingsplan voor het buitengebied.</p>	<p>geval een uitzondering te maken. Gelet ook op de Verordening Ruimte bedraagt bij het vestigen van een niet-agrarische functie zoals caravanopslag de totale omvang van het bouwperceel ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>7. Een onderzoeksverplichting geldt als de ondergrenzen worden overschreden. Voor het buitengebied geldt de diepte ondergrens 0,5 m beneden maaiveld en voor het overige gebied van de gemeente Boxtel dieper dan 0,4 m beneden maaiveld (binnenstedelijk gebied, zijnde onder andere de kernen en de industriegebieden). Hoewel in het bij het archeologiebeleid behorende implementatiedocument met bijbehorende standaardregels uit wordt gegaan van een diepteondergrens van 0,5m voor bestemmingsplan Buitengebied en 0,4m voor het overige, binnenstedelijke gebied, is er feitelijk geen legitiem argument om de diepteondergrens precies op de plangrens te leggen. Gelet op het bestaande agrarische gebruik. Ter plaatse van de agrarische gebiedsbestemming wordt de diepteondergrens gewijzigd naar 0,5m</p> <p><b>De zienswijze is deels gegrond (3 en 7) en deels ongegrond (1,2,4,5 en 6). Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, in de zin dat:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ter plaatse van de agrarische gebiedsbestemming de diepteondergrens voor archeologisch onderzoek gewijzigd wordt naar 0,5m en</li> <li>- de composteerplaat van passende (bouw)regels wordt voorzien overeenkomstig de verleende vergunning.</li> </ul>

## Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
6.	<p>R.M.H.M. Eekelaar Munselse Hoeve 20 5283 TZ Boxtel</p> <p>Brief d.d. 14 mei 2014 Ontvangen 20 mei 2014 Kenmerk 14.0019757</p>	<p>De zienswijze richt zich tegen de bestemming voor gronden gelegen aan de Munselse Hoeve en begrensd door respectievelijk Planckpad en Brundlandstraat, bekend onder de naam "De Hoeve".</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Indiener verzoekt om het maximum aantal vrijstaande woningen (11 volgens de folders) ter plaatse van De Hoeve expliciet in het bestemmingsplan te benoemen.</li> <li>2. In de toelichting staat vermeld dat er door gewijzigde marktomstandigheden een ander type woning kan worden gebouwd dan die in het vigerend plan staan. Welk type is onduidelijk, er staat namelijk dat er nog steeds vrijstaande woningen gebouwd moeten worden. Bij navraag bleek dat er vrijstaande, twee- en drieaan-eengesloten woningen gebouwd kunnen worden. Deze intentie is niet in lijn met de regels.</li> <li>3. De nokhoogte 10m en de goothoogte 6m zijn voor indiener onacceptabel. Voor alle woningen aan de Munselse Hoeve die recent gebouwd zijn of waar een recent bestemmingsplan voor is gemaakt is een eis gesteld van een goot op maximaal 4,5 meter en nok op maximaal 8m. Een grotere hoogte dan kenmerkend voor een langgevelboerderij of lintbebouwing is onacceptabel. Wij stellen dan ook voor de hoogtes van de Munselse Hoeve ongewijzigd te laten met een nokhoogte van 8m en een goothoogte van 4,5 meter.</li> <li>4. De rooilijn zou ongewijzigd zijn maar in optiek van indiener is de rooilijn naar de zijde van de weg geschoven. Indiener zou deze liever ongewijzigd zien.</li> <li>5. Het bestemmingsplan pretendeert een 'conserverend' karakter te hebben, maar is dat niet voor locatie "de Hoeven".</li> </ol>	<p>Voor de beantwoording van de zienswijze onder 1 t/m 5 wordt verwezen naar de algemene beantwoording in paragraaf 4 van voorliggende nota.</p> <p><b>De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, zoals opgenomen in de algemene beantwoording in paragraaf 4.4 van voorliggende nota.</b></p>

## Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
7.	<p>L. van Beek Einsteinstraat 47 5283 JD Boxtel</p> <p>Gemachtigde namens 14 omwonenden van het gemeentepark tussen de Einsteinstraat nr 6 en het Planckpad.</p> <p>Brief d.d. 19 mei 2014 Ontvangen 20 mei 2014 Kenmerk 14.0019795 e.a.</p>	<p>De zienswijze richt zich tegen de bestemming van de groenstrook tussen de Einsteinstraat nr 6 en het Planckpad en begrensd door de Einsteinstraat en de Kleine Aarde.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verzocht wordt de groenstrook met de bestemming "maatschappelijk" te veranderen naar de bestemming "groen" zodat in de toekomst gewaarborgd blijft dat de hele wijk van deze onbebouwde groenstrook kan genieten en dat "de groene vallei" zijn waarde blijft behouden, met de volgende argumenten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deze groenstrook is nadrukkelijk als plantsoen ontworpen vanuit de hoge ambitie van de gemeente om van de wijk "in goede aarde" een groene, duurzame wijk te maken. Het plantsoen is onderdeel van het plan "de Groen Vallei" (zie bijlage Bulletin 8IGA) dat door de hele wijk Munsel, In Goede Aarde loopt. Het plantsoen heeft een sterk inheems karakter en wordt gekenmerkt door natuurlijke wilde weide/bermplanten en fruitbomen. Dit thema is bewust gekozen als voortzetting van het groen in "de Kleine aarde". Een wandelpad en een vijver maken deel uit van dit gebied, dat een rustpunt is voor veel gezinnen uit de hele wijk. Wij willen graag dat deze karakteristieke plek in de toekomst behouden blijft voor de wijk.</li> <li>• Op de vijver wordt in de winter enthousiast geschaatst door mensen uit de hele wijk, en in de zomer wordt er vaak gevisd. Door het open groen hebben de woningen aan de Einsteinstraat enig toezicht op spelende kinderen. Het wandelpad wordt veel gebruikt door mensen die met de hond gaan wandelen. Het plantsoen heeft daarmee een belangrijke sociaal, maatschappelijke functie in de wijk.</li> <li>• De vijver en zijn oever hebben een rijke flora en fauna. In het verlengde van de Kleine Aarde is het een plek met veel</li> </ul> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hoewel er geen concrete plannen zijn om op het bedoelde perceel (en op de aangrenzende percelen evenmin) het bestaande gebruik te wijzigen, is een maatschappelijke bestemming legitiem. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen toegestaan. De voorheen geldende bestemming was eveneens maatschappelijk. De gronden behoren (kadastraal) tot De Kleine Aarde en zijn om die reden in het ontwerp bestemmingsplan (wederom) binnen dezelfde maatschappelijke bestemming betrokken. Omdat de betreffende groenstrook op dit moment echter fungeert als structurerend groen, zal deze ook als zodanig worden bestemd.</li> <li>2. Planschade is de schade als door een wijziging van een bestemmingsplan een gebouw of stuk grond minder waard wordt. Nu de bestemming ter plaatse van de groenstrook naar aanleiding van de zienswijze wordt gewijzigd, is er geen reden om te stellen dat er sprake is van voor vergoeding in aanmerking komende planschade.</li> </ol> <p><b>De zienswijze is gegrond. De bestemming wordt gewijzigd naar Groen waarbij tevens de begrenzing met de aanliggende woning worden aangepast aan de hand van de bestaande kadastrale situatie.</b></p>

## Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
		<p>vogels, vissen en kikkers.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een verandering van bestemming "maatschappelijke dienstverlening" naar bestemming "groen" betekent behoud van waarde van de woningen aan de Einsteinstraat en het Planckpad grenzend aan het plantsoen. Immers, destijds hebben wij een huis gekocht aan (met vrij uitzicht op) de "Groen Vallei".</li> <li>2. Het realiseren van parkeerplaatsen heeft onherroepelijk een negatieve invloed op de waarde van de woningen en zou kunnen leiden tot planschade.</li> </ul>	
8.	<p>S.S.J. Smulders Munselse Hoeve 14 5283 TZ Boxtel</p> <p>Brief d.d. 18 mei 2014 Ontvangen 21 mei 2014 Kenmerk 14.0019796</p>	<p>De zienswijze richt zich tegen de bestemming voor gronden gelegen aan de Munselse Hoeve en begrensd door respectievelijk Planckpad en Brundlandstraat, bekend onder de naam "De Hoeve".</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Indiener verzoekt om het maximum aantal vrijstaande woningen (11 was het voornemen) ter plaatse van De Hoeve expliciet in het bestemmingsplan te benoemen.</li> <li>2. In de toelichting staat vermeld dat er door gewijzigde marktomstandigheden een ander type woning kan worden gebouwd dan die in het vigerend plan staan. Welk type is onduidelijk, er staat namelijk dat er nog steeds vrijstaande woningen gebouwd moeten worden. Bij navraag bleek dat er vrijstaande, twee- en drieaan-eengesloten woningen gebouwd kunnen worden. Deze intentie is niet in lijn met de regels. Tegen het bouwen van 2-aaneen of 3-aaneen heeft indieners geen bezwaar omdat lange volumes passen bij het karakter van de Munselse Hoeve.</li> <li>3. De nokhoogte 10m en de goothoogte 6m zijn voor indiener onacceptabel. Voor alle woningen aan de Munselse Hoeve</li> </ol>	<p>Voor de beantwoording van de zienswijze onder 1 t/m 5 wordt verwezen naar de algemene beantwoording in paragraaf 4 van voorliggende nota.</p> <p><b>De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, zoals opgenomen in de algemene beantwoording in paragraaf 4.4 van voorliggende nota.</b></p>

<b>Nota van zienswijzen</b>			
<i>Nr.</i>	<i>Naam/adres reclamant</i>	<i>Samenvatting zienswijzen</i>	<i>Afwegingen raad</i>
		<p>die recent gebouwd zijn of waar een recent bestemmingsplan voor is gemaakt is een eis gesteld van een goot op maximaal 4,5 meter en nok op maximaal 8m. Een grotere hoogte dan kenmerkend voor een langgevelboerderij of lintbebouwing is onacceptabel. Indiener stelt dan ook voor de hoogtes van de Munselse Hoeve ongewijzigd te laten met een nokhoogte van 8m en een goothoogte van 4,5 meter.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. De rooilijn zou ongewijzigd zijn maar in optiek van indiener is de rooilijn naar de zijde van de weg geschoven. Indiener zou deze liever ongewijzigd zien.</li> <li>5. Het bestemmingsplan pretendeert een 'conserverend' karakter te hebben, maar is dat niet voor locatie "de Hoeven".</li> </ol>	
9.	<p>A.M.J.W. van Grinsven Munselse Hoeve 10 5283 TZ Boxtel</p> <p>Brief d.d. 19 mei 2014 Ontvangen 22 mei 2014 Kenmerk 14.0019877</p>	<p>De zienswijze richt zich tegen de bestemming voor gronden gelegen aan de Munselse Hoeve en begrensd door respectievelijk Planckpad en Brundlandstraat, bekend onder de naam "De Hoeve".</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Indiener verzoekt om het maximum aantal vrijstaande woningen (11 was het voornemen) ter plaatse van De Hoeve expliciet in het bestemmingsplan te benoemen.</li> <li>2. De nokhoogte 10m en de goothoogte 6m zijn voor indiener onacceptabel. Voor alle woningen aan de Munselse Hoeve die recent gebouwd zijn of waar een recent bestemmingsplan voor is gemaakt is een eis gesteld van een goot op maximaal 4,5 meter en nok op maximaal 8m.</li> <li>3. De rooilijn zou ongewijzigd zijn maar in optiek van indiener is de rooilijn naar de zijde van de weg geschoven. Indiener zou deze liever ongewijzigd zien.</li> </ol>	<p>Voor de beantwoording van de zienswijze onder 1 t/m 3 wordt verwezen naar de algemene beantwoording in paragraaf 4 van voorliggende nota.</p> <p><b>De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, zoals opgenomen in de algemene beantwoording in paragraaf 4.4 van voorliggende nota.</b></p>
10.	F.A.C.J. Schulpen	De zienswijze richt zich tegen de bestemming voor gronden gelegen	Voor de beantwoording van de zienswijze onder 1 t/m 5 wordt



## Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
	<p>Munselse Hoeve 18 5283 TZ Boxtel</p> <p>Ontvangen 22 mei 2014 Kenmerk 14.0019875</p>	<p>aan de Munselse Hoeve en begrensd door respectievelijk Planckpad en Brundlandstraat, bekend onder de naam "De Hoeve".</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Indiener verzoekt om het maximum aantal vrijstaande woningen (11 was het voornemen) ter plaatse van De Hoeve expliciet in het bestemmingsplan te benoemen.</li> <li>2. In de toelichting staat vermeld dat er door gewijzigde marktomstandigheden een ander type woning kan worden gebouwd dan die in het vigerend plan staan. Welk type is onduidelijk, er staat namelijk dat er nog steeds vrijstaande woningen gebouwd moeten worden. Bij navraag bleek dat er vrijstaande, twee- en drieaan-eengesloten woningen gebouwd kunnen worden. Deze intentie is niet in lijn met de regels. Tegen het bouwen van 2-aaneen of 3-aaneen heeft indieners geen bezwaar omdat lange volumes passen bij het karakter van de Munselse Hoeve.</li> <li>3. De nokhoogte 10m en de goothoogte 6m zijn voor indiener onacceptabel. Voor alle woningen aan de Munselse Hoeve die recent gebouwd zijn of waar een recent bestemmingsplan voor is gemaakt is een eis gesteld van een goot op maximaal 4,5 meter en nok op maximaal 8m. Een grotere hoogte dan kenmerkend voor een langgevelboerderij of lintbebouwing is onacceptabel. Wij stellen dan ook voor de hoogtes van de Munselse Hoeve ongewijzigd te laten met een nokhoogte van 8m en een goothoogte van 4,5 meter.</li> <li>4. De rooilijn zou ongewijzigd zijn maar in optiek van indiener is de rooilijn naar de zijde van de weg geschoven. Indiener zou deze liever ongewijzigd zien.</li> <li>5. Het bestemmingsplan pretendeert een 'conserverend' karakter te hebben, maar is dat niet voor locatie "de</li> </ol>	<p>verwezen naar de algemene beantwoording in paragraaf 4 van voorliggende nota.</p> <p><b>De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, zoals opgenomen in de algemene beantwoording in paragraaf 4.4 van voorliggende nota.</b></p>

## Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
		Hoeven".	
11.	<p>P.M. van Giersbergen Dopplerhof 3 5283 JC Boxtel</p> <p>Brief d.d. 20 mei 2014 Ontvangen 22 mei 2014 Kenmerk 14.0019876</p>	<p>De zienswijze richt zich tegen de bestemming voor gronden gelegen aan de Munselse Hoeve en begrensd door respectievelijk Planckpad en Brundlandstraat, bekend onder de naam "De Hoeve".</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Indiener verzoekt om in het plan de rooilijn zo dicht als mogelijk aan de straat Munselse Hoeve te leggen.</li> <li>2. Daarnaast verzoekt indiener om de kavelindeling zo te maken dat de achtergevel van het huis dat het dichtst tegen de kavel van indiener komt te liggen zo te positioneren dat de onderlinge afstand ten opzichte van onze woning zo groot mogelijk wordt.</li> <li>3. Indiener verzoekt dat het aantal van 11 vrijstaande woningen blijft gehandhaafd.</li> <li>4. De nokhoogte 10m en de goothoogte 6m zijn voor indiener onacceptabel. De huidige situatie is dat de nokhoogte, gezien vanaf de geluidswal richting Munselse Hoeve toe, steeds lager wordt om vervolgens richting Schijndelse weg weer hoger te worden. Door in het plan een nokhoogte toe te staan van 10 meter doet daar grove afbreuk aan. Indiener verzoekt om de maximale goot- en nokhoogte vast te stellen op 7,5 respectievelijk 5,5 meter.</li> <li>5. Gecombineerd met de intentie 2 of 3 huizen onder 1 dak te bouwen leidt dit tot een nadrukkelijk afwijkende bouwstijl ten opzichte van de bestaande huizen. Indiener wijst erop dat bij de bouw van de woning van indiener (periode 2004-2006) strenge eisen golden om een duurzaam en landelijk karakter te creëren. Dat heeft er toen geleid tot kostbare aanpassingen/ investeringen, zoals het aanbrengen van een rieten dak.</li> </ol>	<p>Voor de beantwoording van de zienswijze onder 1, 3, 4 en 8 wordt verwezen naar de algemene beantwoording in paragraaf 4 van voorliggende nota.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. De planregels geven richting aan de kavelindeling door bepalingen over het bouwen in de gevellijn en de maximale bouwdiepte van woningen (voor vrijstaande woningen bedraagt die 15 meter). Met de toevoeging van de woningtypologie twee-aaneen en 3 onder 1 kap wordt ook de bouwdiepte daarvan in de regels toegevoegd, te weten 12 respectievelijk 10 meter. Door het bestemmingsplan met woning typologieën te verruimen wordt de stedenbouwkundige invulling van de bouwstrook eenvoudiger.</li> <li>5. De context van het gebied bestaat uit vrijstaande woningen aan de achterkant en een mix van vrijstaande woningen met langgevelboerderijen aan de overzijde. Daarom wordt in dit bestemmingsplan naast vrijstaande woningen ook halfvrijstaande en 3-onder-1-kap toegestaan. Het totaal aantal woningen blijft gelijk. Door twee-aaneen en 3-onder-1-kap woningen toe te staan meent de gemeente juist meer aansluiting te vinden bij de stedenbouwkundige context met langgevelboerderijen. Daarvoor zal wel, overeenkomstig de zienswijze, de goot- en bouwhoogte worden teruggebracht naar de geldende 4,5 en 8 meter (zie paragraaf 4 van voorliggende nota van zienswijzen).</li> <li>6. Met het terugbrengen van de goot- en bouwhoogte zal drie woonlagen niet aan de orde zijn. Indien indiener</li> </ol>

## Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
		<p>6. Tot slot zal nieuwbouw met mogelijk zelfs drie woonlagen de privacy verminderen door 'inkijk' en de zoninval beperken. Al met al voorzien we dat het voorliggend plan een forse waardebeperkende invloed op ons huis zal hebben.</p> <p>7. De impliciete intentie om meer huizen te bouwen op hetzelfde grondoppervlak gaat leiden tot meer (auto)verkeer op de Munselse Hoeve. Dit zal eveneens het landelijke en duurzaam karakter van de wijk aantasten maar ook de verkeersveiligheid, vooral voor voetgangers en fietsers.</p> <p>8. Het bestemmingsplan pretendeert een 'conserverend' karakter te hebben, maar is dat niet voor locatie "de Hoeven".</p>	<p>desondanks meent dat schade optreedt door een wijziging van het bestemmingsplan, staat de mogelijkheid open om een verzoek tot vergoeding hiervan in te dienen.</p> <p>7. Er bestaat geen intentie om het aantal woningen toe te laten nemen. Zie paragraaf 4.3 onder 1.</p> <p><b>De zienswijze is deels gegrond (1,3,4 en 8) en deels ongegrond (5, 6 en 7). Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, zoals opgenomen in de algemene beantwoording in paragraaf 4.4 van voorliggende nota.</b></p>
12.	<p>Provincie Noord-Brabant Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch</p> <p>Brief d.d. 21 mei 2014 Ontvangen 21 mei 2014 Kenmerk 14.0019840</p>	<p>1. Met instemming constateert de provincie dat in het ontwerp getracht is de regels van de (nieuwe) Vr met betrekking tot veehouderijen te vertalen in de regels van het bestemmingsplan. Hierbij is echter niet of onvoldoende rekening gehouden met het feit dat het gehele plangebied gelegen is in de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' ex artikel 25.1 Vr, de voormalige extensiveringsgebieden. Hierdoor voldoen de regels met betrekking tot veehouderijen in het bestemmingsplan niet aan artikel 25.1 Vr. Door de definities van 'intensieve veehouderij' en 'grondgebonden veehouderij' zoals die gehanteerd worden in het bestemmingsplan, zijn een groot deel van de regels met betrekking tot beide soorten veehouderijen in strijd met artikel 25.1 Vr, met name waar deze wijzigings- of uitbreidingsmogelijkheden bevatten. Zonder volledig te willen zijn, zijn de volgende artikelen van het bestemmingsplan in ieder geval strijdig met de Vr: 3.4.1, 3.6.1, 3.8.1, 3.8.2, 4.2, 4.2.3, 4.4.1, 4.4.2, 4.4.6, 4.8.1</p>	<p>1. De definities zijn inderdaad niet geheel conform de Verordening. De begripsbepaling Grondgebonden agrarisch bedrijf wordt gewijzigd conform de Verordening naar Grondgebonden veehouderij: "veehouderij waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie;"</p> <p>Daarnaast wordt daar waar gesproken wordt in het bestemmingsplan dat 'de wijziging zich niet strekt tot uitbreiding van intensieve veehouderij' gewijzigd naar 'de wijziging zich niet strekt tot uitbreiding van een veehouderij, tenzij sprake is van een grondgebonden veehouderij'. Dit is aan de orde bij artikel 3.8.1, 3.8.2. en 4.8.1 Artikelen 3.4.1, 3.6.1, 4.2, 4.4.1., 4.4.2. en 4.4.6 worden ook aangevuld met deze voorwaarde. Een begripsbepaling voor uitbreiding wordt</p>

## Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
		<p>2. Artikel 25 Vr heeft ook gevolgen voor de verbeelding. Veehouderijen hebben bij de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' in beginsel geen uitbreidingsmogelijkheden en de bestemmings- en bouwvlakken dienen dienovereenkomstig beperkt te worden. De provincie constateert dat in een aantal gevallen (zeer) ruime bestemmings- en bouwvlakken zijn opgenomen. Dit is in strijd met artikel 25 Vr, nu niet is aangetoond dat sprake is van grondgebonden agrarische bedrijven conform de definitie zoals die is opgenomen in de Nadere regels BZV. Uit ambtelijk overleg met de gemeente is gebleken dat het onvoldoende betrekken van artikel 25 Vr bij het opstellen van het plan een omissie is. Wij gaan er dan ook vanuit dat een en ander bij de vaststelling van het plan zal worden hersteld cq aangevuld conform de Vr.</p> <p>3. Verder is artikel 4.5.2 inzake mestverwerking in strijd met artikel 7.12 lid 2 Vr. De daarin opgenomen eisen met betrekking tot een goede leefomgeving en de inpasbaarheid ex artikel 3.1 Vr ontbreken. Het artikel is in strijd met artikel 7.12 lid 2 Vr.</p>	<p>toegevoegd overeenkomstig de Verordening Ruimte 2014: "vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak"</p> <p>a. Artikel 4.2 onder a wordt gewijzigd naar: gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd in het bouwvlak;</p> <p>b. het bebouwingspercentage bedraagt voor uitbreiding van de bestaande oppervlakte van bestaande bebouwing van veehouderijen niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is opgenomen, onder de voorwaarden dat sprake is van:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. een grondgebonden veehouderij, en:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. sprake is van het voorzieningen betreft - geen gebouwen zijnde- voor de opslag van ruwvoer, of</li> <li>2. geborgd is dat de bebouwing niet gebruikt wordt voor de uitoefening van de gevestigde veehouderij; of</li> </ol> </li> <li>2. sprake is van uitbreiding van (bijgebouwen bij) de bedrijfswoning;</li> </ol> <p>2. Bouwvlakken zijn wellicht ruim, maar bebouwing wordt daarbinnen gereguleerd met een bebouwingspercentage met enige uitbreidingsruimte, waarvan <u>uitsluitend</u> gebruik mag worden gemaakt wanneer bebouwing niet wordt gebruikt voor de uitoefening van de gevestigde veehouderij, of het voorzieningen voor ruwvoer betreft. Dit is bepaald met artikel 4.2 onder a. Omdat deze bepaling niet helder is geformuleerd, zal deze worden verduidelijkt. Omdat met deze regeling volgens de gemeente geen strijd</p>

## Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
			<p>ontstaat met artikel 25.1 Vr, worden geen redenen gezien om de bouwvlakken aan te passen. Bovendien, wanneer bouwvlakken strak rondom bestaande bebouwing (zoals bedoeld met Verordening Ruimte artikel 25.1 onder 3) zouden worden gelegd, zou daarmee ook iedere ontwikkeling anders dan voor veehouderij worden beknot, wat door de gemeente als onwenselijk wordt beschouwd.</p> <p>De bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf is op bepaalde plaatsen inderdaad wel onbedoeld ruim. Deze bestemming wordt beperkt tot het bouwvlak en de eventuele daarbuiten aanwezige voorzieningen zoals verharding.</p> <p>Opgemerkt wordt verder dat het bouwvlak en bebouwingspercentage ter plaatse van Selissen 5 niet correct is opgenomen in het bestemmingsplan. Een kennelijk vergunde uitbreiding met twee voersilo's aan de zuidzijde van het perceel, die niet op de kadastrale ondergrond en luchtfoto (goed) zichtbaar is, is abusievelijk niet betrokken binnen het bouwvlak. Ook een vergunde uitbreiding van melkveeststal, vernieuwing biggen- en zeugenstal en herbouw zeugenstal is abusievelijk niet betrokken binnen het bebouwingspercentage. De in het ontwerp bestemmingsplan berekende bebouwingspercentage kwam tot stand blijkens de in de bijlage opgenomen afbeelding met berekening.</p> <p>In 1998 is vergunning verleend (vergunningnummer 97094) voor een biggen- en zeugenstal waardoor de oppervlakte van 418 m2 onjuist is en moet worden gewijzigd naar 607 m2. De melkveeststal (van 679m2)</p>

## Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
			<p>is uitgebreid en verhoogd in 2006 (vergunningnr. 05354) naar een oppervlakte van 748 m2. Tot slot is in 2000 vergunning verleend (00121) voor herbouw van de meest zuidelijke zeugenstal van 822 m2, waardoor het oppervlakte van 542 m2 niet juist was. De bestaande oppervlakte bebouwing dient derhalve met 538 m2 te worden bijgesteld. Daarmee komt het bebouwingsoppervlak inclusief 20% vergroting op 5716 m2. Oftewel een bebouwingspercentage van 58%.</p> <p>3. Artikel 4.5.2 wordt gewijzigd, zodanig dat een omgevingsvergunning benodigd is alvorens toestemming te verlenen voor mestbewerking, onder de door de provincie aangehaalde voorwaarden.</p> <p><b>De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, overeenkomstig bovenstaande wijzigingen.</b></p>
13.	<p>Tuincentrum Overvecht t.a.v. dhr. Van Engelen p/a Selissen 3a 5283 SB Boxtel</p> <p>Mondeling d.d. 22 mei 2014 Ontvangen 22 mei 2014 Kenmerk 14.0019894</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De aanduiding 'tuincentrum' ter plaatse. Verzoek is om deze te schrappen, danwel, gelet op het gelijkheidsbeginsel, het toevoegen van aanduiding 'bouwmarkt' op het aanliggende perceel van de bouwmarkt Gamma.</li> <li>2. De aanwezige woning aan de Selissen 3a betreft een burgerwoning en zou als zodanig bestemd moeten worden, gelet ook op een toezegging van een ambtenaar (waarvan geen verslaglegging of datum bekend is).</li> <li>3. Op een locatie aan Duit (noordwestelijk deel van het bedrijventerrein) zou een bedrijf gevestigd zijn met detailhandel vergund, terwijl deze detailhandel niet van een</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Beide percelen zijn in het ontwerp bestemmingsplan bestemd voor Detailhandel. Het tuincentrum heeft daarbij een aanduiding 'tuincentrum' gekregen zodat ter plaatse alleen een tuincentrum is toegelaten. De Gamma heeft in het ontwerp bestemmingsplan geen specifieke aanduiding toegevoegd gekregen, en zou daarmee mogelijkheden krijgen om van gebruik te wijzen (andere grootschalige detailhandel). Op korte termijn zal de gemeentelijke detailhandelsvisie worden geactualiseerd. Of een verruiming van functies hier, en wellicht ook ter plaatse van het tuincentrum, wenselijk</li> </ol>



## Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
		<p>positieve bestemming zou zijn voorzien.</p> <p>4. De recente uitbreiding van het tuincentrum zou op <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> niet van een positieve bestemming zijn voorzien, waar dit wel het geval is op de analoge kaart.</p>	<p>is, zal nog moeten blijken. Het verruimen van gebruiksmogelijkheden ter plaatse van de Gamma is dus niet in lijn met nu geldend gemeentelijk beleid. Vooralsnog zal de bestemming conserverend gehandhaafd door het alsnog opnemen van een aanduiding voor de bouwmarkt.</p> <p>2. Het wijzigen van de bestemming voor de ter plaatse aanwezige woning naar de bestemming Wonen verdraagt zich niet met de milieuhinder met bijbehorende richtafstanden. Mogelijk zijn er nog andere (milieu)planologische belemmeringen die niet beoordeeld zijn. Het is om de genoemde reden gewenst dat de woning als bedrijfswoning blijft gehandhaafd, gelijk aan het vigerende bestemmingsplan.</p> <p>3. Uit de inventarisatie is gebleken dat op adres Duit 6 inderdaad vergunning is verleend voor detailhandel (verkoop bmx fietsen, Bike Trend). Aangenomen is in eerste instantie dat het productiegebonden detailhandel zou betreffen, welke op grond van de bestemmingsomschrijving is toegelaten. Recente navraag wees echter uit dat het ter plaatse geen productiegebonden, maar particuliere verkoop ondergeschikt aan overige bedrijfsactiviteiten betreft. Deze ondergeschikte activiteit zal daarom positief worden bestemd.</p> <p>4. De recente uitbreiding is wel voorzien van een positieve bestemming, zowel op de analoge kaart als op <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a>.</p> <p><b>De zienswijze is deels gegrond (1, 3) en deels ongegrond</b></p>

## Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
			<p><b>(2, 4). Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, in de zin dat:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Ter plaatse van de bouwmarkt zal een conserverende bestemming worden opgenomen zodat uitbreiding met functies niet mogelijk wordt gemaakt.</b></li> <li>- <b>De vergunde ondergeschikte detailhandelsactiviteit aan Duit 6 zal positief worden bestemd.</b></li> </ul>
14. t/m 31.	<p>M. Lochte, Lorentzhof 3 te (5283 JB) Boxtel  M.W.A.C. Schalkx van Bussel, Lorentzhof 4 te (5283 JB )Boxtel;  A.A.M. Schalkx, Lorentzhof 4 (5283 JB ) te Boxtel;  P.D. van Amelsvoort, Lorentzhof 2 (5283 JB ) te Boxtel;  V.A.R. Verhoef, Lorentzhof 2 (5283 JB ) te Boxtel;  M.F.M. Tholen, Lorentzhof 5 (5283 JB ) te Boxtel;  T.P.M. Tholen Blankers, Lorentzhof 5( 5283 JB ) te Boxtel;  H.R. Krikke, Brundtlandstraat 5 (5283 JA) te Boxtel;  K.M. de Groot, Brundtlandstraat 5 (5283 JA)</p>	<p>Allereerst wordt opgemerkt dat, nu enige samenhang ontbreekt in de zienswijze met betrekking tot de ruimtelijk relevante onderwerpen, zoveel mogelijk is getracht om de zienswijze op zorgvuldige wijze samen te vatten. Voor een volledig overzicht dient de originele zienswijze bij deze nota te worden betrokken.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het ontwerp bestemmingsplan Noord-Oost is weliswaar gepubliceerd en ter inzage voorgelegd, maar bij de wijze waarop een en ander bekend is gemaakt is zeer zeker niet de zorgvuldigheid in acht genomen die van een bestuursorgaan verwacht mag worden. Zo heeft de gemeente Boxtel het nagelaten om indieners als direct belanghebbenden te informeren terwijl Triple E, tevens direct belanghebbende, wel werd geïnformeerd (gelijkheidsbeginsel).</li> <li>2. De duidelijkheid van het ontwerp bestemmingsplan Noord-Oost laat volgens indieners te wensen over en het ontwerp plan is op zich al niet consistent. Daarnaast is het ontwerp plan op de punten "Het ontwerp bestemmingsplan Noord-Oost" niet duidelijk en of volledig en daardoor voor meerdere uitleg vatbaar. Ook na zorgvuldige bestudering van het plan door diverse belanghebbenden is het nog steeds niet</li> </ol>	<p>Voor de beantwoording van de zienswijze onder 2 t/m 4 en 6 wordt verwezen naar de algemene beantwoording in paragraaf 4 van voorliggende nota en de beantwoording van zienswijze nummer 2 (dhr. Razenberg), sub 5.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De wijze waarop belanghebbenden worden geïnformeerd is bepaald in de gemeentelijke inspraakverordening. Het feit dat Triple E afzonderlijk is geïnformeerd over het bestemmingsplan ligt in het feit dat met deze partij privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt, en deze partij concreet aanvrager is van enkele bestemmingsaanpassingen voor de locatie De Kleine Aarde.</li> <li>5. Planschade is de schade als door een wijziging van een bestemmingsplan een gebouw of stuk grond minder waard wordt. Nu van een wijziging van het bestemmingsplan ter plaatse nauwelijks sprake is (zie hiervoor de beantwoording in paragraaf 4 van voorliggende nota), is er geen reden om te stellen dat er sprake is van voor vergoeding in aanmerking komende planschade. Indien, ondanks de door te</li> </ol>

## Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
	<p>te Boxtel;  A.J.H.M. Verhoeven,  Brundtlandstraat 3  (5283 JA) te Boxtel;  M.C.A.F. Verhoeven - van  der Weide, Brundtlandstraat  3 (5283 JA) te Boxtel;  J.Boeren, Brundtlandstraat 1  (5283 JA) te Boxtel;  M.T.L. van Eek,  Brundtlandstraat 1 (5283 JA)  te Boxtel;  M. Veuger Luchte,  Dopplerhof 2 (5283 JC) te  Boxtel;  T.M.J. de Laat, Dopplerhof 1  (5283 JC) te Boxtel;  C.J.F.M. de Laat-Reijnders,  Dopplerhof 1 (5283 JC)  te Boxtel;  B. Veroude, Lorentzhof 1  (5283 JB) te Boxtel;  M.R.S. van de Vries,  Lorentzhof 1 (5283 JB) te  Boxtel;</p> <p>Brief d.d. 21 mei 2014  Ontvangen 22 mei 2014  Kenmerk 14.0019878 e.a.</p>	<p>duidelijk wat de voorgeschreven regelgeving in het plan is met betrekking tot:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. De rooilijn en de gevellijn;</li> <li>b. Het type woning, vrijstaand, halfvrijstaand of 3-onder-1 kap woningen;</li> <li>c. Het maximaal aantal wooneenheden;</li> <li>d. De nok en de goothoogte;</li> <li>e. Het aantal bouwlagen.</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Indieners concluderen dat de gemeente voornemens is om een beleid uit te zetten dat niet strookt c.q. in strijd is met het eerder uitgezette en gehandhaafde beleid.</li> <li>4. Het ontwerp plan doet de kernwaarde van de wijk De Hoeve geweld aan daar het oorspronkelijke gedachtengoed bestaande uit, het waarborgen van authenticiteit en het landelijk karakter, wordt geminacht.</li> <li>5. De gevolgen bestaan enerzijds uit de waardedaling van het onroerend goed en anderzijds uit een derving van het woongenot veroorzaakt door meerdere factoren, waaronder lichtinval, zonlicht, eventuele schaduwvorming, aanzien van de wijk en afname van de verkeersveiligheid in combinatie met slechtere ontsluitings- en bereikbaarheidsmogelijkheden.</li> <li>6. Indiener verzoekt om behoud van de vigerende bestemming (aantal woningen, goot- en nokhoogte, materiaalgebruik)</li> </ol>	<p>voeren wijzigingen, indieners desondanks menen dat schade optreedt door een wijziging van het bestemmingsplan, staat de mogelijkheid open om een verzoek tot vergoeding hiervan in te dienen.</p> <p><b>De zienswijze is deels gegrond (2, 3, 4 en 6) en deels ongegrond (1, 5). Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, zoals opgenomen in de algemene beantwoording in paragraaf 4.4 van voorliggende nota.</b></p>
	DAS Rechtsbijstand	Indiener geeft een aanvulling op de reeds eerder ingediende	Voor de beantwoording van de aanvullende zienswijze wordt

## Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
	<p>Postbus 23000 1100 DM Amsterdam Zuidoost</p> <p>Brief d.d. 27 mei 2014 Ontvangen 2 juni 2014 Kenmerk 14.0020236</p>	<p>zienswijze van M. Lochte (Lorentzhof 3, 5283 JB, Boxtel).</p> <p>Voor zover ter zake van de nieuw te bouwen woningen aan de noordzijde van de Munselse Hoeve, tussen de Brundtlandstraat en het Planckpad, het ontwerp-bestemmingsplan onvoldoende zorgvuldig tot stand is gekomen, wordt hierbij aanvullend verzocht om bij de aanscherping van de voorschriften en de verbeelding, er bij de lokalisering van de nieuwbouwwoningen (het hoofdgebouw) ervan uit te gaan dat deze zoveel mogelijk aan de linker- dan wel rechterzijde van de zijdelingse perceelgrenzen van de bouwpercelen moeten worden gebouwd. Daarbij blijft zoveel mogelijk doorzicht voor de bestaande woonpercelen, althans het woonperceel van mevrouw Lochte, behouden.</p>	<p>verwezen naar de algemene beantwoording in paragraaf 4 van voorliggende nota.</p> <p>Gelijk aan het geldende bestemmingsplan In Goede Aarde zal een rooilijn worden opgenomen waarin moet worden gebouwd. Verdere uitwerking van het plan zal met inachtneming van de (overige) regels in het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitregels moeten plaatsvinden (overeenkomstig het geldende plan In Goede Aarde).</p> <p><b>De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, zoals opgenomen in de algemene beantwoording in paragraaf 4.4 van voorliggende nota.</b></p>
32.	<p>J.P.A van der Zanden Selissen 2a 5283 SB Boxtel</p> <p>Brief d.d. 22 mei 2014 Ontvangen 22 mei 2014 Kenmerk 14.0019912</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De gebouwen die ingetekend zijn in het bouwvlak komen niet overeen met de feitelijke bebouwing. Indiener verzoekt om de tekening bij het ontwerp bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.</li> <li>2. Volgens het conceptplan is de toegestane bebouwing 12%. Dit percentage is zelfs iets lager dan de bestaande bebouwing. Ik verzoek u om het percentage toegestane bebouwing te verhogen naar 30% zodat er ook enige reële uitbreiding mogelijk blijft. Dit is ook in het huidige bestemmingsplan toegestaan.</li> <li>3. De huidige bestemming van Selissen 2a is Landelijk bedrijf met bijbehorende erven, in het conceptplan wordt de bestemming Agrarisch bedrijf genoemd. Op grond van een aantal overwegingen van de toenmalige wethouder alsmede de feitelijke situatie is er destijds een passende formulering vastgesteld voor de bestemming van het bedrijf Selissen 2a. De feitelijke bedrijfssituatie is in de afgelopen 25 jaar niet fundamenteel veranderd. Landelijk bedrijf met bijbehorende</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De kadastrale ondergrond die gebruikt wordt in een bestemmingplan is slechts een hulpmiddel is bij het oriënteren en het bepalen van de bestemmingsvlakken en bouwvlakken. De ondergrond heeft geen juridische status. De begrenzing waarbinnen bebouwing wordt toegestaan is weergegeven door een (vetgedrukt) bouwvlak. Alle bestaande bebouwing is gelegen binnen dit bouwvlak. Het is dan ook niet nodig om het bestemmingsplan te wijzigen.</li> </ol> <p>Een kennelijk vergunde uitbreiding van een dierenverblijf, die niet op de kadastrale ondergrond en luchtfoto (goed) zichtbaar is, is abusievelijk niet betrokken binnen het bebouwingspercentage. Het bebouwingspercentage is namelijk als volgt berekend: <math>46m^2 + 67m^2 + 134 m^2 + 109m^2 = 356m^2</math>. Daarbij is 20% uitbreidingsruimte redelijk voor een planperiode van 10 jaar, en overeenkomstig het gemeentelijk</p>

## Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
		<p>erven is ook nu nog een beter passende bestemming dan agrarisch bedrijf. De beschrijving van Landelijk bedrijf komt op dit moment nog steeds overeen met het karakter van het bedrijf Selissen 2a. Op detailniveau is misschien een kleine aanpassing wenselijk. Bij deze verzoek ik u om de bestaande bestemming "Landelijk bedrijf met bijbehorende erven" te handhaven, rekening houdend met de 2 bovengenoemde punten.</p>	<p>handboek voor bestemmingsplannen. Met deze 20% komt het totale bebouwingspercentage (ten opzichte van het bouwvlak) op 427m<sup>2</sup>, ofwel 12% van het bouwvlak dat een omvang heeft van 3660m<sup>2</sup>. Zie hiervoor de in de bijlage opgenomen afbeelding met berekende bebouwingspercentage. Aan de hand van de vergunde situatie zal dit percentage worden bijgesteld.</p> <p>2. Gelet op de bestaande bedrijfsactiviteiten alsmede de bestaande planologische situatie is een op maat gemaakte bestemming Bedrijf meer gepast. Het bedrijf kan, overeenkomstig de Verordening Ruimte, worden gedefinieerd als een agrarisch verwant bedrijf: "bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking". Het toekennen van een bestemming bedrijf met een oppervlakte van 3660 m<sup>2</sup> en een maximaal bebouwingspercentage overeenkomstig het hiervoor bepaalde is dan ook niet in strijd met de Verordening Ruimte;</p> <p><b>De zienswijze is deels gegrond (2 en 3) en deels ongegrond (1). Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, in de zin dat:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>het bebouwingspercentage overeenkomstig de vergunde situatie naar boven wordt bijgesteld</b></li> <li>- <b>een op maat gemaakte bestemming Bedrijf wordt</b></li> </ul>

## Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
33.	<p>W.M.T. van Alphen Selissen 5 5283 SB Boxtel</p> <p>Brief d.d. 21 mei 2014 Ontvangen 22 mei 2014 Kenmerk 14.0019907</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De bedrijfswoning met stalgedeelte is op de kaart aangemerkt als gemeentelijk monument, dit is echter niet het geval. Alleen het bakhuisje is gemeentelijk monument. In de bijlage bij de zienswijze is het juiste bouwwerk aangegeven.</li> <li>2. In de bestemmingsplanregels is opgenomen : "intensieve veehouderijen zijn niet toegestaan". Dit terwijl op mijn bedrijf ook een intensieve tak aanwezig is. Dit zou dan strijdig zijn met het bestemmingsplan. Deze regel zou of weggelaten of aangepast moeten worden.</li> <li>3. Het bouwvlak en aanliggende gronden zijn aangemerkt als waarde attentiegebied EHS, i.v.m. de dommel. Deze zone is onnodig ruim genomen, waardoor bedrijf onnodig met beperkingen te maken krijgt. Deze zone zou iets minder ruim genomen moeten worden, zodat het bouwvlak en de directe zone daaromheen buiten deze zone komen te liggen.</li> <li>4. Graag zou ik het bouwvlak op enkele plaatsen aangepast hebben, zodat 2 voersilo's in de bouwblok komen te staan en de koeienstal makkelijker te verbreden is. Op bijlage 2 zijn deze aanpassingen aangeven.</li> <li>5. In de bestemmingsplanregels is opgenomen dat per bedrijf slechts één bedrijfswoning mag worden gebouwd. Op het bedrijf zijn 2 bedrijfswoningen aanwezig, op de plankaart is dit ook aangegeven. Mogelijk moet dit in de regels ook duidelijker zijn.</li> <li>6. Het gebied rond het bedrijf heeft de aanduiding Waarde archeologie. Het gebied binnen het bouwvlak is dusdanig verstoord door de bebouwing (stallen met mestputten) dat deze aanduiding geen toegevoegde waarde heeft en mijn bedrijf in de toekomst mogelijk opzadelt met onnodige onderzoeken. Daarom verzoek ik om het bouwvlak buiten</li> </ol>	<p><b>toegekend.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Inderdaad is het monument niet goed aangeduid, de aanduiding voor het gemeentelijk monument zal worden gecorrigeerd.</li> <li>2. Het is inderdaad niet nodig, en ook niet correct, om deze bepaling op te nemen. Overeenkomstig de Verordening Ruimte van de provincie wordt in de bestemmingsplanomschrijving (artikel 4.1 onder a) sub 2 gewijzigd, zodanig dat veehouderijen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding. Dit is van toepassing ter plaatse van Selissen 2 en Selissen 5. Omschakeling naar een veehouderij is niet toegestaan, tenzij sprake is van een grondgebonden veehouderij. Dit zal bepaald worden met specifieke gebruiksregels.</li> <li>3. De genoemde dubbelbestemming Waarde – Attentiegebied EHS volgt uit de Verordening Ruimte (VR). Stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door verandering van bodemopbouw of het doorboren van lagen (bij grondverzet of diepplougen). Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurparel kunnen hebben, is een vergunning nodig. In de VR is opgenomen dat het waterschap betrokken wordt bij de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning. Ook bij een verzoek tot grenswijziging van een Attentiegebied ecologische hoofdstructuur moet het betreffende waterschapsbestuur worden gehoord. Een verzoek tot wijziging dient te worden gericht aan Gedeputeerde Staten en aangetoond moet worden dat de beoogde</li> </ol>

## Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
		deze aanduiding te laten vallen.	<p>ruimtelijke ingreep waarvoor de wijziging wordt verzocht geen invloed heeft op de waterhuishouding ter plaatse. Het bestemmingsplan is niet het kader om een dergelijke wijziging door te voeren. Er dient een procedure te worden gevolgd op grond van artikel 36.5 van de VR. Overigens geldt een uitzondering op de vergunningplicht voor werken en werkzaamheden binnen de bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf.</p> <p>4. Ter plaatse is sprake van een melkveehouderij en varkenshouderij. Uitbreiding van een veehouderij is niet toegestaan op gronden die in de VR zijn aangeduid als 'beperkingen veehouderij'. Een uitzondering wordt gemaakt voor grondgebonden veehouderijen. Gezien de bedrijfsactiviteiten ter plaatse is het niet aannemelijk dat uitbreiding met gebouwen valt onder de uitbreiding van een grondgebonden veehouderij. In het bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.8.2.) opgenomen voor het wijzigen van de vorm van een bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf. In een wijzigingsplan op grond van deze wijzigingsbevoegdheid dient een initiatiefnemer aan te tonen dat aan alle voorwaarden wordt voldaan. Nu de verantwoording hiervoor op dit moment ontbreekt kan het bestemmingsplan (nog) niet worden gewijzigd. Zie ook de beantwoording van de provincie Noord-Brabant over de aanpassing van artikel 3.8.2</p> <p>Opgemerkt wordt verder dat het bouwvlak inderdaad niet correct is opgenomen in het bestemmingsplan. Twee voersilo's aan de zuidzijde van het perceel, die niet op de kadastrale ondergrond en luchtfoto (goed)</p>

## Nota van zienswijzen

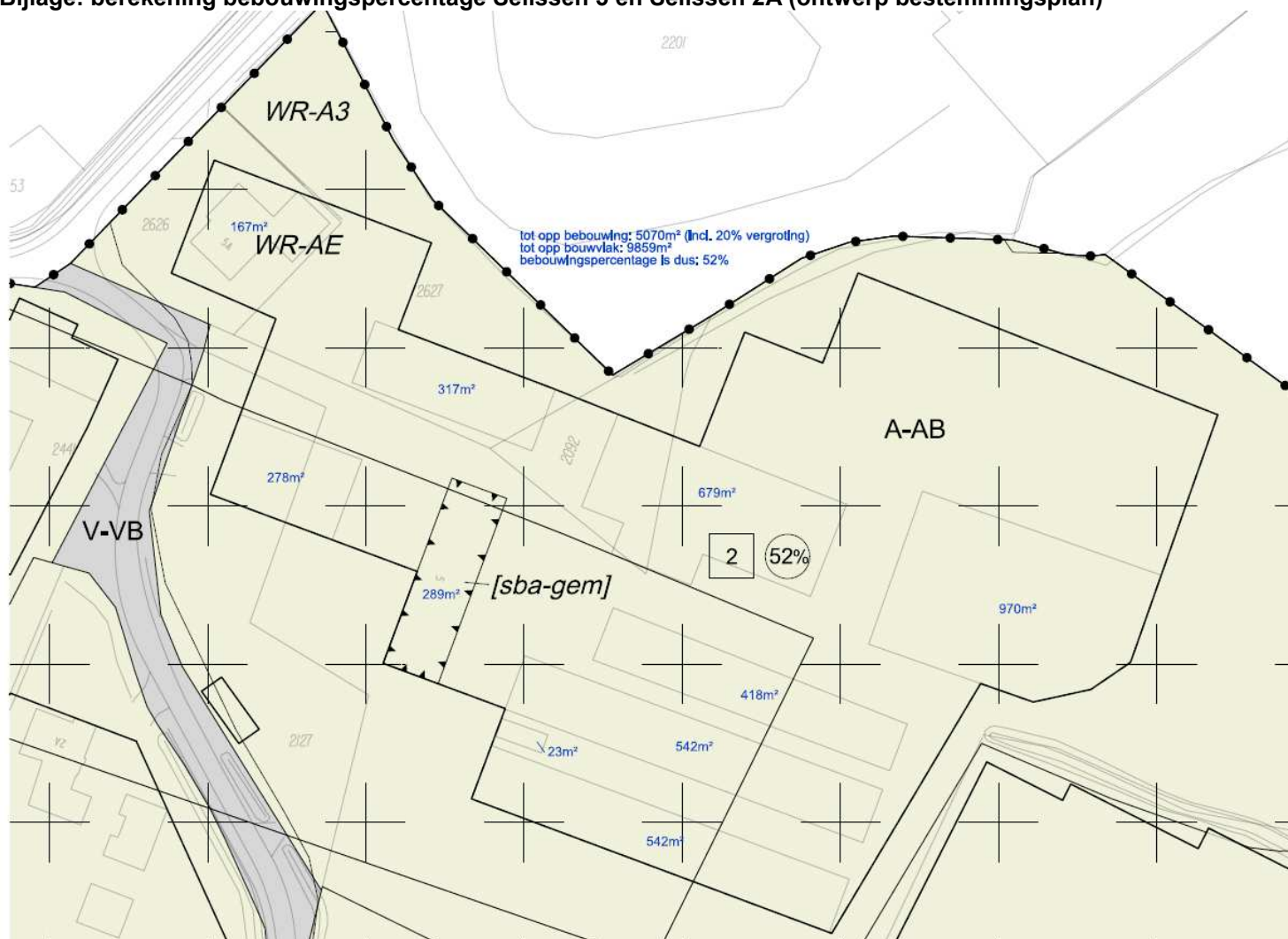
Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
			<p>zichtbaar zijn en net gelegen buiten het bouwvlak, zijn abusievelijk niet betrokken binnen het bouwvlak. Hoewel voor de silo's geen bouwvergunning is verleend, zijn deze betrokken bij de aanvraag om een milieuvergunning in 2000. Gelet op jurisprudentie is het wenselijk om deze bebouwing positief te bestemmen, nu niet aannemelijk is dat de silo's binnen de planperiode zullen worden verwijderd. Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Noord-Brabant is bovendien ambtelijk geconstateerd dat ook enkele vergunde uitbreidingen/ vernieuwing abusievelijk niet is betrokken binnen het bebouwingspercentage. Zie voor de juiste oppervlakten en berekening van het (nieuwe) bebouwingspercentage de beantwoording van zienswijze nummer 12 (provincie Noord-Brabant).</p> <p>5. Er is op 5 juni 2001 vergunning verleend voor de bouw van een 2<sup>o</sup> dienstwoning. Deze dient dan ook van een positieve bestemming te worden voorzien. De regeling zal hier worden aangepast.</p> <p>6. Er wordt in het bestemmingsplan een uitzondering gemaakt voor bouwwerken binnen de bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf. Indien uit een schriftelijke verklaring blijkt dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte wordt eveneens een uitzondering voor werken en werkzaamheden. Er is dus geen noodzaak om het bouwvlak en bestemmingsvlak Agrarisch – Agrarisch bedrijf buiten de dubbelbestemming te laten.</p> <p><b>De zienswijze is deels gegrond (1, 2 en 5) en deels</b></p>



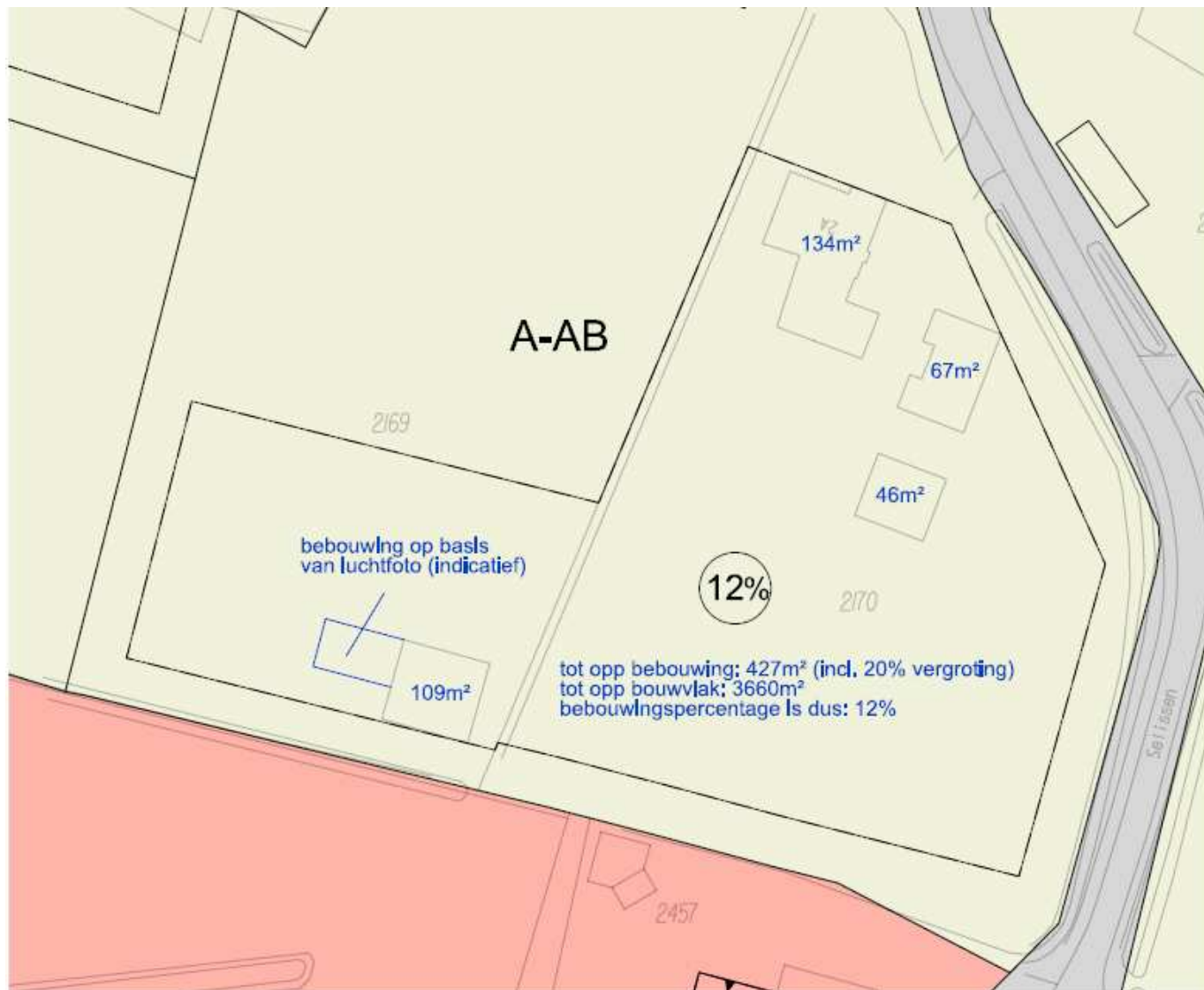
## Nota van zienswijzen

<i>Nr.</i>	<i>Naam/adres reclamant</i>	<i>Samenvatting zienswijzen</i>	<i>Afwegingen raad</i>
			<p><b>ongegrond (3,4 en 6). Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, in de zin dat:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>de aanduiding voor het gemeentelijk monument op de juiste plaats zal worden opgenomen, daarmee doelend op het bakhuis;</b></li><li>- <b>de bestemmingsplanomschrijving van bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf (artikel 4.1 onder a) wordt gewijzigd in sub 2, zodanig dat veehouderijen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding.</b></li><li>- <b>De op 5 juni 2001 verleende vergunning voor de bouw van een 2e dienstwoning wordt van een positieve bestemming voorzien.</b></li></ul>

# Bijlage: berekening bebouwingspercentage Selissen 5 en Selissen 2A (ontwerp bestemmingsplan)



Selissen 5



Selissen 2A

## Nota van wijzigingen

**Attentie : daar waar in de regels een wijziging plaatsvindt (toevoeging, schrappen) gaat dit gepaard met een gelijktijdige vernumming van de daarop volgende regels**

Nr.	Verbeelding/ planregels	Wijziging	Aanleiding
1.	Regels/ Verbeelding	Het maximum aantal woningen van 12 zal in het bestemmingsplan worden opgenomen op de verbeelding en in de regels (locatie De Hoeve).	Zienswijze nr.2, 3, 6, 8, 9, 10, 11, 14 t/m 32
2.	Regels/ Verbeelding/ toelichting	<p>Artikel 20.2.1 onder c wordt gewijzigd naar: 'in afwijking van sub b mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan' in de gevellijn, nieuwe woningen gerealiseerd worden waarbij geldt dat twee-aaneengebouwde woningen een maximale bouwdiepte mogen hebben van 12 meter, aaneengebouwde woningen een maximale bouwdiepte mogen hebben van 10 meter en vrijstaande woningen een maximale bouwdiepte mogen hebben van 12 meter, met dien verstande dat maximaal 3 woningen worden aaneengebouwd;' Op de verbeelding worden de aanduidingen 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd' toegevoegd.</p> <p>De toelichting is aangevuld met een nadere motivering omtrent de aanvaardbaarheid van deze toevoeging van woningbouw typologieën.</p> <p>In de regels wordt toegevoegd artikel 20.3.3            "20.3.3 Afwijken voor bouwen in de gevellijn            Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 20.2.1 onder c voor het bouwen van woningen maximaal 2 meter achter de gevellijn, met dien verstande dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. De afwijking stedenbouwkundig aanvaardbaar is;</li> <li>b. Er geen onevenredige aantasting van het woongenot plaatsvindt." </li></ol>	Zienswijze nr.2, 3, 6, 8, 10, 14 t/m 32
3.	Toelichting/ Verbeelding	De goot- en bouwhoogte ter plaatse van De Hoeve zal worden aangepast overeenkomstig de vigerende regeling naar respectievelijk 4,5 meter en 8 meter. Ook de beeldkwaliteit regels worden in het nieuwe bestemmingsplan Noord-Oost vastgelegd in de plantoelichting, overeenkomstig de Beschrijving in hoofdlijnen. Lid 5 onder C in bestemmingsplan In Goede Aarde:	Zienswijze nr.2, 3, 6, 8, 9, 10, 11, 14 t/m 32

## Nota van wijzigingen

**Attentie : daar waar in de regels een wijziging plaatsvindt (toevoeging, schrappen) gaat dit gepaard met een gelijktijdige vernumming van de daarop volgende regels**

Nr.	Verbeelding/ planregels	Wijziging	Aanleiding
		<p><u>De Hoeve</u> karakteristiek: een landelijke, groene woonbuurt met het accent op natuur:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de woningen hebben een landelijk karakter en worden gebouwd met natuurlijke materialen, zoals baksteen en hout; als dakbedekking komen in aanmerking natuurlijke materialen zoals dakpannen (voor de woningen aan de Munsel), en riet- en vegetatiedaken (voor de overige woningen);</li> <li>- ter versterking van het beoogde karakter wordt uitgegaan van groene erfafscheidingen, zoals hagen en bomen;</li> <li>- ontsluiting aan de noordzijde vanaf de hoofdontsluitingsweg, aan de zuidzijde vanaf de Munsel;</li> <li>- beplanting in het openbaar gebied accentueert de boven beschreven karakteristiek.</li> </ul>	
4.	Verbeelding	De gevellijn ter plaatse van De Hoeve zal exact conform het vigerende plan worden overgenomen.	Zienswijze nr.2, 3, 6, 8, 9, 10, 11, 14 t/m 32
5.	Regels/ Verbeelding	De gasleiding zal correct worden ingetekend op de verbeelding. Overeenkomstig de zienswijze van de Gasunie wordt in artikel 21.3 onder a het woord 'onevenredige' geschrapt en een voorwaarde onder c toegevoegd dat geen kwetsbare objecten worden toegelaten. Artikel 21.4 wordt overeenkomstig de zienswijze van de Gasunie aangevuld met een vergunningplicht voor het rooien van diepwortelende beplanting. De twee door de Gasunie genoemde voorwaarden worden toegevoegd in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 7.6. (voor het wijzigingen van de bestemming Bedrijf naar Kantoor)	Zienswijze nr. 4
6.	Regels	Ter plaatse van de agrarische gebiedsbestemmingen wordt de diepteondergrens voor archeologisch onderzoek gewijzigd naar 0,5m	Zienswijze nr. 5
7.	Regels/	De composteerplaat ter plaatse van Selissen 4 wordt van passende (bouw)regels voorzien overeenkomstig de verleende	Zienswijze

## Nota van wijzigingen

**Attentie : daar waar in de regels een wijziging plaatsvindt (toevoeging, schrappen) gaat dit gepaard met een gelijktijdige vernummering van de daarop volgende regels**

Nr.	Verbeelding/ planregels	Wijziging	Aanleiding
	Verbeelding	vergunning.	nr. 5
8.	Verbeelding	De bestemming van de groenstrook ten noorden van De Kleine Aarde wordt gewijzigd naar Groen waarbij tevens de begrenzing met de aanliggende woning (oostzijde) worden aangepast aan de hand van de bestaande kadastrale situatie.	Zienswijze nr. 1, 7
9.	Regels	<p>De begripsbepaling Grondgebonden agrarisch bedrijf wordt gewijzigd conform de Verordening naar Grondgebonden veehouderij: "veehouderij waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie;"</p> <p>Een begripsbepaling voor uitbreiding wordt toegevoegd overeenkomstig de Verordening Ruimte 2014: "vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak"</p> <p>Daarnaast wordt daar waar gesproken wordt in het bestemmingsplan dat 'de wijziging zich niet strekt tot uitbreiding van intensieve veehouderij' gewijzigd naar 'de wijziging zich niet strekt tot uitbreiding van een veehouderij, tenzij sprake is van een grondgebonden veehouderij'. Dit is aan de orde bij artikel 3.8.1, 3.8.2. en 4.8.1 Artikelen 3.4.1, 3.6.1, 4.2, 4.4.1., 4.4.2. en 4.4.6 worden ook aangevuld met deze voorwaarde.</p> <p>Artikel 4.2 onder a wordt gewijzigd naar:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd in het bouwvlak;</li> <li>b. het bebouwingspercentage bedraagt voor uitbreiding van de bestaande oppervlakte van bestaande bebouwing van veehouderijen niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is opgenomen, onder de voorwaarden dat sprake is van: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. een grondgebonden veehouderij, en: <ol style="list-style-type: none"> <li>i. sprake is van het voorzieningen betreft -geen gebouwen zijnde- voor de opslag van ruwvoer, of</li> <li>ii. geborgd is dat de bebouwing niet gebruikt wordt voor de uitoefening van de gevestigde veehouderij; of</li> </ol> </li> <li>2. sprake is van uitbreiding van (bijgebouwen bij) de bedrijfswoning;</li> </ol> </li> </ol> <p>Artikel 4.5.2 wordt gewijzigd, zodanig dat een omgevingsvergunning benodigd is alvorens toestemming te verlenen voor mestbewerking, onder de door de provincie aangehaalde voorwaarden.</p>	Zienswijze nr. 12

## Nota van wijzigingen

**Attentie : daar waar in de regels een wijziging plaatsvindt (toevoeging, schrappen) gaat dit gepaard met een gelijktijdige vernumming van de daarop volgende regels**

Nr.	Verbeelding/ planregels	Wijziging	Aanleiding
10.	Verbeelding	De bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf is op bepaalde plaatsen onbedoeld ruim en zal worden beperkt tot het bouwvlak en de eventuele daarbuiten aanwezige voorzieningen zoals verharding.	Zienswijze nr. 12
11.	Verbeelding/ Regels	Ter plaatse van de bouwmarkt wordt een conserverende bestemming opgenomen zodat uitbreiding met functies niet mogelijk wordt gemaakt  De vergunde ondergeschikte detailhandelsactiviteit aan Duit 6 zal positief worden bestemd.	Zienswijze nr. 13
12.	Verbeelding/ Regels	Ter plaatse van Selissen 2a zal het bebouwingspercentage overeenkomstig de vergunde situatie naar boven wordt bijgesteld en een op maat gemaakte bestemming Bedrijf wordt toegekend.	Zienswijze nr. 32
13.	Verbeelding/ Regels	Ter plaatse van Selissen 5 zal de aanduiding voor het gemeentelijk monument op de juiste plaats zal worden opgenomen, daarmee doelend op het bakhuis; De bestemmingsplanomschrijving van bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf (artikel 4.1 onder a) wordt gewijzigd in sub 2, zodanig dat veehouderijen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding. De op 5 juni 2001 verleende vergunning voor de bouw van een 2e dienstwoning wordt van een positieve bestemming voorzien. Het bouwvlak ter plaatse van Selissen 5 wordt gecorrigeerd voor twee voersilo's aan de zuidzijde van het perceel overeenkomstig een vergunning d.d. 25 juli 2000.	Zienswijze nr. 33
14.	Regels/ Verbeelding	Ter plaatse van Voetboog 3 wordt een stuk Tuin bestemd voor Wonen en geregeld dat gebouwd mag worden in de voorgevellijn. Eigenaren hebben verzocht om ter plaatse een bijgebouw te realiseren aansluitend aan de bestaande bebouwing. Standaard dient de minimale afstand van bijbehorende bouwwerken tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw 3 meter te bedragen. Omdat de hoekwoning stedenbouwkundig en architectonisch gezien bijzonder is, is in deze situatie aanvaardbaar om van de 3 meter regel af te wijken.	Ambtelijk, n.a.v. een ingekomen verzoek
15.	Regels/ Verbeelding	Ter plaatse van de Dwarsakker is tweemaal abusievelijk een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overkapping' opgenomen, welke wordt gewijzigd in 'bijgebouwen'. De bepaling in artikel 20.2.1 onder j is overbodig en wordt geschrapt.	Ambtelijke wijziging
16.	Regels	De aanduiding 'bijgebouw' is niet overeenkomstig de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen), dit wordt	Ambtelijke

## Nota van wijzigingen

**Attentie : daar waar in de regels een wijziging plaatsvindt (toevoeging, schrappen) gaat dit gepaard met een gelijktijdige vernummering van de daarop volgende regels**


Nr.	Verbeelding/ planregels	Wijziging	Aanleiding
		gewijzigd naar 'bijgebouwen'	wijziging
17.	Regels	In artikel 10.2.2 onder d wordt de aanduiding 'overkapping' gewijzigd in 'specifieke bouwaanduiding – overkapping', overeenkomstig de verbeelding.	Ambtelijke wijziging
18.	Regels	Artikel 13.3 vormt een overbodige bepaling en wordt geschrapt.	Ambtelijke wijziging
19.	Regels	Het bepaalde in artikel 16.2.1 onder c4 wordt verduidelijkt en wordt als volgt opgenomen 'de totale oppervlakte bijbehorende bouwwerken per bouwperceel niet meer dan 25 m <sup>2</sup> mag bedragen'	Ambtelijke wijziging
20.	Regels/ Verbeelding	Overeenkomstig eerdere afspraken dienen de erfafscheidingen voor de voorgevel bij de woningen aan 'de Kantelen' vanaf 1 meter hoogte te bestaan uit een open constructie. Dit zal zo worden toegevoegd in artikel 16.2.2. onder c. Op de verbeelding is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheidingen' te ruim begrensd en zal worden beperkt tot de zone tussen de woning en het aanwezige bijgebouw.	Ambtelijke wijziging
21.	Regels	In artikel 16.2.2 onder e staat een foutieve verwijzing naar het bepaalde onder c. Verwezen moet worden naar het bepaalde onder d.	Ambtelijke wijziging
22.	Regels	In artikel 20.2.1 is verduidelijkt dat het <u>bestaand</u> aantal woningen per bouwperceel niet mag toenemen. In combinatie daarmee zal een redactionele aanpassing plaatsvinden in artikel 20.2.1 onder e.	Ambtelijke wijziging
23.	Verbeelding	Ter plaatse van Munsel 62 is een vergunde uitbreiding van het hoofdgebouw abusievelijk niet binnen het bouwvlak betrokken. Dit wordt gecorrigeerd.	Ambtelijke wijziging
24.	Verbeelding	De fietsenbergingen op locatie Schijndelsedijk 1 zijn abusievelijk niet voorzien van een maximale bouwhoogte. Om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan zal een bouwhoogte van 3 meter worden opgenomen	Ambtelijke wijziging
25.	Regels	Het zwembad ter plaatse van adres Schijndelsedijk1 vormt een medegebruiksfunctie, terwijl in het ontwerp bestemmingsplan is bepaald dat <u>uitsluitend</u> een zwembad is toegelaten. Dit wordt gewijzigd naar 'tevens'.	Ambtelijke wijziging
25.	Verbeelding	Ter plaatse van het waterschapskantoor ontbreken de hoogtematen. Dit wordt gecorrigeerd.	Ambtelijke wijziging
26.	Verbeelding	De bouwvlakken Braspenning 6 en 8 zijn onbedoeld erg klein ten opzichte van nabijgelegen vergelijkbare woningen. De bouwvlakken zullen worden vergroot zodat enige uitbreiding van het hoofdgebouw naar redelijkheid mogelijk is. Aaansluiting wordt gezocht bij het gemeentelijk handboek.	Ambtelijke wijziging
27.	Toelichting	In hoofdstuk 6 staat een regel over De Groene Vallei, maar staat daar niet op de juiste plaats en zal daarom worden verplaatst.	Ambtelijke wijziging



## Nota van wijzigingen

Attentie : daar waar in de regels een wijziging plaatsvindt (toevoeging, schrappen) gaat dit gepaard met een gelijktijdige vernummering van de daarop volgende regels

Nr.	Verbeelding/ planregels	Wijziging	Aanleiding
28.	Regels	Artikel 8.2.1 onder b zal redactioneel worden aangepast.	Ambtelijke wijziging
29.	Verbeelding	Abusievelijk is er bij het vastleggen van de bouwvlakken in een aantal gevallen geen rekening gehouden met het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Boxtel, waardoor er geen 20 meter afstand is tussen de achtergevelbouwgrenzen van twee evenwijdige bouwstroken. Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen zal dit waar nodig en waar mogelijk worden gecorrigeerd.	Ambtelijke wijziging
31.	Toelichting	De paragraaf 'bomenbeleidsplan' bevat een tekstuele fout die wordt gecorrigeerd.	Ambtelijke wijziging
32.	Verbeelding	De grotere groenelementen naast de weg Munsel zijn structurerend groen in de wijk. Deze elementen moeten als "Groen" bestemd worden. Op de tekening hieronder zijn de betreffende percelen met geel indicatief aangegeven.	Ambtelijke wijziging



## Nota van wijzigingen

Attentie : daar waar in de regels een wijziging plaatsvindt (toevoeging, schrappen) gaat dit gepaard met een gelijktijdige vernummering van de daarop volgende regels

Nr.	Verbeelding/ planregels	Wijziging	Aanleiding
33.	Verbeelding	<p>De groengebieden op onderstaande kaart hebben niet het karakter van een openbare groenvoorziening. Het zijn gronden die een natuurkarakter hebben. Er vindt waterberging plaats en er wordt gestreefd naar ontwikkeling van ecologische waarden. Er ligt geen aanduiding als zone voor de EHS of waterberging/beekherstel op. De bestemming "Groen" dekt in dat geval de lading niet. De correcte bestemming is "Natuur". De groenbestemmingen die oostelijker gelegen zijn (omgeving Einsteinstraat) zijn wel correct.</p> 	Ambtelijke wijziging
34.	Verbeelding	<p>De groenstrook naast de woningen aan de Steenoven stopt in het bestemmingsplan ter hoogte van de woningen. In praktijk is dat een doorlopende groenstrook die overgaat in de groenstrook rond de begraafplaats. In het plan is nu slechts een smalle strook achter een aantal woningen ingetekend als groen. Voorgesteld wordt om de geel gemarkeerde percelen als "Groen" te bestemmen.</p>	Ambtelijke wijziging

## Nota van wijzigingen

Attentie : daar waar in de regels een wijziging plaatsvindt (toevoeging, schrappen) gaat dit gepaard met een gelijktijdige vernummering van de daarop volgende regels

Nr.	Verbeelding/ planregels	Wijziging	Aanleiding
			
35.	Toelichting	Op bladzijde 16 van het ontwerp bestemmingsplan staat een afbeelding met daarin een suggestie voor nieuwe bebouwing. Een ontwikkeling op die locatie is met voorliggende bestemmingsplan niet aan de orde en daarom leidt de afbeelding af. De afbeelding zal worden aangepast.	Ambtelijke wijziging
36.	Toelichting/ Regels	Enkele redactionele en tekstuele aanpassingen worden doorgevoerd.	Ambtelijke wijziging
37.	Toelichting	Paragraaf 5.13 Duurzaam bouwen is verouderd en zal worden geactualiseerd	Ambtelijke wijziging



## Nota van wijzigingen

**Attentie : daar waar in de regels een wijziging plaatsvindt (toevoeging, schrappen) gaat dit gepaard met een gelijktijdige vernummering van de daarop volgende regels**

Nr.	Verbeelding/ planregels	Wijziging	Aanleiding
38.	Planregels	In de archeologische dubbelbestemmingen is een uitzondering gemaakt voor bouwwerken binnen de bestemming Agrarisch - Bedrijf. Dit moet zijn, en zal worden gewijzigd naar Agrarisch – Agrarisch bedrijf.	Ambtelijke wijziging
39.	Verbeelding	<p>Naast de Schijndelseweg is een bestemming "Water" opgenomen voor een waterloop die een bufferende functie heeft. Deze waterloop loopt echter verder door en gaat onder de Schijndelseweg door om daar aangesloten te worden op een grote berg/bezinkleiding. Het is daarom logisch om de sloot voor zover die naast de weg loop ook deze waterbestemming te geven. Loopt onder de tijdelijke weg door, dus wellicht moet de bestemming doorlopen over deze weg.</p> 	Ambtelijke wijziging
40.	Verbeelding	Het bouwvlak en bouw- en goothoogten voor locatie Munselse Hoeve 12 is niet conform het recent voor deze locatie vastgestelde bestemmingsplan. De intentie was om ook voor deze locatie de regeling conserverend over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan Noord-Oost, dat zal worden gecorrigeerd.	Ambtelijke wijziging
41.	Verbeelding en regels	Er is op de locatie De Kleine Aarde een tijdelijke vergunning verleend voor een energyball. Er zijn geen bezwaren om deze permanent mogelijk te maken. Echter de bouwhoogte bedraagt meer dan het ontwerpbestemmingsplan toelaat. Deze duurzame voorziening past in het beleid van de gemeente Boxtel. Bovendien maakt deze energyball nagenoeg geen geluid	Ambtelijke wijziging

## Nota van wijzigingen

**Attentie : daar waar in de regels een wijziging plaatsvindt (toevoeging, schrappen) gaat dit gepaard met een gelijktijdige vernummering van de daarop volgende regels**

Nr.	Verbeelding/ planregels	Wijziging	Aanleiding
		waardoor het voor de omgeving ook geen hinder oplevert. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd zodanig dat ter plaatse van De Kleine Aarde bouwwerken met een hogere bouwhoogte (overeenkomstig de vergunde hoogte) zijn toegestaan mits het voorzieningen betreft bedoeld voor duurzame energieopwekking.	
42.	Verbeelding	Het bebouwingspercentage ter plaatse van Selissen 5 wordt gecorrigeerd naar aanleiding van vergunningen uit 1998 (bouw biggen- en zeugenstal), 2000 (herbouw zeugenstal) en 2006 (uitbreiden en verhogen melkveestal) van 52% naar 58%.	Ambtelijk, n.a.v. zienswijze 12.