

Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Pastoor van Buxtellaan 1a&1b te Overloon' met daarbij wijziging Welstandsnota 2014

Gemeente Boxmeer
Reg.nr.: Z/21/734683, D/21/1084104

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Inhoud van de nota	3
2. Procedure	4
3. Zienswijzen	5
3.1 Zienswijze 1 Waterschap Aa en Maas	5
3.2 Zienswijze 2	5
3.3 Zienswijze 3	6
3.4 Zienswijze 4	7
3.5 Zienswijze 5	7
3.6 Zienswijze 6	9
3.7 Zienswijze 7	9
4. Ambtshalve wijzigingen	10
4.1 Toelichting	10
4.2 Regels	10
4.3 Verbeelding	10

1. Inleiding

Deze 'Nota van zienswijzen' heeft betrekking op de zienswijzefase van de bestemmingsplanprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan 'Pastoor van Buxtellaan 1a&1b' en de wijziging van de Welstandnota 2014,

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van twee woningen aan de Pastoor van Buxtellaan in Overloon, in de zijtuin van de bestaande woning Pastoor van Buxtellaan 3. Omdat de ruimtelijke voorwaarden niet geborgd konden worden in dit bestemmingsplan wordt de Welstandnota 2014 ter plaatse van de het plangebied van het bestemmingsplan gewijzigd van welstandsvrij naar welstandsniveau 2.

1.1 Inhoud van de nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;

2. Procedure

De gemeente Boxmeer heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Pastoor van Buxtellaan 1a&1b te Overloon' van 26 augustus tot en met 6 oktober 2021 ter inzage gelegd en eenieder de gelegenheid gegeven om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Gelijktijdig heeft een wijziging van de welstandsnota 2014 ter inzage gelegen.

Deze 'Nota van zienswijzen' betreft het voorstel voor een inhoudelijke reactie op de ingekomen zienswijzen. De indieners van een zienswijze zijn door middel van toezending van deze nota op de hoogte gebracht van deze gemeentelijke concept reactie hierop. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan beslist het college van burgemeester en wethouders in hoeverre daarin wordt meegegaan.

Tegen de wijziging van de Welstandsnota 2014 zijn geen zienswijzen ingediend.

Indien het bestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp wordt het collegebesluit onverwijld naar de overlegpartners (o.a. de provincie) gestuurd. Deze hebben 6 weken de tijd om eventueel een reactieve aanwijzing te geven.

Pas na die periode kan het collegebesluit worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd voor zes weken. Tijdens deze periode kunnen kan eenieder beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit treedt in werking één dag na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn naast het beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

3. Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Pastoor van Buxtellaan 1a&1b, te Overloon' en de ontwerpwijziging Welstandsnota 2014 van 26 augustus tot en met 6 oktober ter inzage gelegd. Er zijn 7 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

3.1 Zienswijze 1 Waterschap Aa en Maas

Gedateerd en ontvangen 10 september 2021

Zienswijze

Het waterschap geeft aan dat het planvoornemen niet leidt tot een toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m². Verder is er rekening gehouden met waterveiligheid en raakt het planvoornemen geen andere bijzondere waterbelangen. Het ontwerpbestemmingsplan geeft dan ook geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze.

Gemeentelijke reactie

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

3.2 Zienswijze 2

Gedateerd en ontvangen 19 september 2021

Zienswijze

- a) Omdat de achtertuin van de indiener grenst aan het plangebied wordt de privacy van indiener geschaad.
- b) Er zal eerder geluidsoverlast plaatsvinden.
- c) De straat waaraan deze woningen liggen wordt aangetast; dit betreft onder andere het groen en de rust.
- d) Indiener is van mening dat de woningbouw niet in de kern moet plaatsvinden, maar aan de rand van het dorp. Verder wijst de indiener op bouwplannen bij de school (aan de andere zijde van de Generaal Whisterlaan).

Gemeentelijke reactie

- a) Met de privacy van de achterburen is rekening gehouden met het beperken van de bouw mogelijkheden. Zo staat in de Toelichting op pagina 3 onder nieuwe situatie dat er minimaal 8 meter van de erfgrans tot de aanduiding hoofdgebouw wordt aangehouden. Dit is ook vastgelegd in de verbeelding; de vorm van de aanduiding hoofdgebouw is hierbij aangepast. Een afstand van 8 meter tot de erfgrans is overigens gebruikelijk binnen de gemeente Boxmeer. Een uitbouw of bijbehorende bouwwerken mogen overigens wel dichterbij gebouwd worden, zie regels van het bestemmingsplan en regels met betrekking tot vergunningsvrij bouwen. Echter daarmee mag er maar één bouwlaag worden gerealiseerd. Hiermee zijn de mogelijkheden om hoger te bouwen dan een begane grond vloer ingekaderd waarmee de mogelijke inkijk vanuit de nieuw te bouwen woningen beperkt zijn. Daarbij liggen de achtergevels van de bestaande woningen aan de Generaal Whistlerlaan meer dan 20 meter tot de grens van het plangebied.
- b) Het plangebied kent al de bestemming 'Wonen' en kan dan als achtertuin gebruikt worden. Het overgrote deel van de bestaande woonpercelen grenzen aan de zijkant of achterzijde aan andere woonpercelen. In normaal gebruik zal een woning en bijbehorend huishouden geen onrechtmatige hinder toebrengen, van geluidsoverlast

kan bij voorbaat geen sprake zijn, dit heeft te maken met het gedrag van de bewoners, gelijk aan de andere burens.

- c) Het huidige perceel Pastoor van Boxtellaan is aanzienlijk groter dan de omliggende percelen. Zoals al aangegeven kent de grond de bestemming 'Wonen', het aanwezige groen is op geen enkele wijze beschermd of in gebruik vastgelegd; de eigenaar mag onder het huidige planologische regime dit groen weghalen zonder hiervoor aan de gemeente toestemming te vragen.

Dit plan maakt de realisatie van twee woningen mogelijk en daarmee een toename van verkeersbewegingen; echter dit zal zeer beperkt zijn, aan de Pastoor van Boxtellaan zijn nu 8 woningen gelegen dit worden er 10. Daarnaast is er natuurlijk al sprake van verkeersbewegingen in de omgeving. De toename van verkeer of andere activiteiten zullen niet tot een duidelijk afname van rust leiden.

- d) Voor oplossingen van het woningtekort, is in de algemeenheid de ruimte schaars. Zoals staat in de Toelichting van het bestemmingsplan op pagina 6 is de komende 10 jaar in de specifieke situatie van Overloon de opgave veel groter dan de plancapaciteit.

Oplossingen worden zowel binnen als buiten de bestaande bebouwing gezocht. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik heeft de bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied de voorkeur van gemeente en provincie. Uitbreiding is om verschillende redenen ook niet eenvoudig, denk bijvoorbeeld aan omliggende natuurgebieden en belemmeringen door bestaande agrarische bedrijven met bijbehorende stankcirkels. Woningbouw dient daarom juist binnen de kern van Overloon plaats te vinden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of wijziging van het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.

3.3 Zienswijze 3

Gedateerd en ontvangen 23 september 2021

Zienswijze

In het online ingediende zienswijzeformulier staat bij zienswijze geen tekst, ook zijn er geen bijlagen toegevoegd. Geprobeerd is de indiener telefonisch hiervan op de hoogte te stellen, maar dat is niet gelukt. Op 30 september is de indiener per mail hierop gewezen, met daarbij de mogelijkheid de zienswijze aan te vullen. Dit is niet gebeurd.

Gemeentelijke reactie

Omdat er geen argumenten zijn ingediend, kan deze zienswijze niet worden behandeld.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of wijziging van het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.

3.4 Zienswijze 4

Gedateerd en ontvangen 5 oktober 2021

Zienswijze

- a) Huis recent gekocht met een vrije omgeving in de achtertuin.
- b) Door het plan raakt indiener privacy kwijt.
- c) Door het plan raakt de indiener groene omgeving kwijt.
- d) Indien het plan toch door gaat wenst de indiener een plan wat er aan de (afname) van de privacy kan worden gedaan.

Gemeentelijke reactie

- a) In de bestaande situatie heeft het plangebied de bestemming 'Wonen', dit zal niet veranderen. Door de bouw van twee woningen mogelijk te maken zal de omgeving wel veranderen.
- b) Zoals ook onder 3.2 onder a is aangegeven is met de privacy van de omwonenden rekening gehouden, de privacy zal niet overmatig worden beperkt. Daarnaast is er in de huidige situatie ook geen totale privacy vanwege de bestaande omliggende woningen.
- c) De groene omgeving waar indiener naar verwijst betreft de grond van een particulier. Deze grond heeft nu de bestemming wonen, dit verandert niet in het nieuwe bestemmingsplan. Het groen is niet beschermd, er is geen bestemming "Groen" of Natuur". Er zijn ook geen beschermde bomen aanwezig. In de huidige situatie mag de grondeigenaar zonder toestemming het aanwezige groen weghalen. Zie ook eerder 3.2 c.
- d) Zoals eerder aangegeven is er al rekening gehouden met de belangen van de omwonenden door overmatige aantasting van privacy van de omwonenden te beperken. Dit blijkt ook uit de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Het merendeel van de huidige heggen en begroeiing ligt op de grond van de initiatiefnemer en huidige eigenaar.
De initiatiefnemer van het plangebied heeft aangegeven dat bij de daadwerkelijke bouw zal worden gekeken naar de gezamenlijk verantwoordelijkheid van de erfafscheiding.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of wijziging van het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.

3.5 Zienswijze 5

Gedateerd en ontvangen 5 oktober 2021

Zienswijze

- a) Indiener stelt dat een twee-onder-1-kap woning niet past in straatbeeld.
- b) Indiener verliest uitzicht vanuit woonkamer en slaapkamer over de tuin met mooie bomen en planten. Het uitzicht zal veranderen het zal anders worden, drukker en minder groen worden.
- c) Nieuwbouw past niet naast de bestaande woning uit 1949 en past niet in het straatbeeld.
- d) Met betrekking tot parkeren stelt indiener; "Daarbij komt nog eens dat een gemiddeld huishouden tegenwoordig 2 auto's heeft. En de kavels niet zo geweldige vorm hebben dat er 2 auto's op eigen terrein geparkeerd zullen worden.
- e) De mooie groenstrook aan beide kanten van de straat zal veranderen.
- f) Indiener hoopt dat de gemeente een betere plek aan kan bieden om nieuwbouw te realiseren. In plaats van twee huizen te bouwen in plaats van groen.
- g) Indiener is bang dat de straat opengebroken zal moeten worden vanwege de afwezigheid van nutsvoorzieningen.

- h) Indiener hoopt dat er niet alleen naar de wensen van de eigenaar wordt gekeken maar ook naar de omgeving en de afbreuk ervan.

Gemeentelijke reactie

- a) Aan de Pastoor van Buxtellaan zijn momenteel alleen vrijstaande woningen gerealiseerd. Om een twee-onder 1 kap, of wel twee-aaneen-gebouwde woningen niet te veel te laten afwijken van het straatbeeld, is hier het stedenbouwkundig uitgangspunt geformuleerd dat de twee woningen als het ware moet worden vormgegeven als één villa. De indeling van de (voor-)gevel mag niet spiegel symmetrisch zijn en de ene voordeur zal in de voorgevel worden geplaatst en de andere voordeur in de zijgevel. Zie ook toelichting onder 3.4.4 Welstandsnota 2014 en 4.2.7 Beeldkwaliteit.
- Om dit te borgen wordt gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan ook de welstandsnota ter plaatse gewijzigd. Momenteel is het plangebied, net als de directe omgeving, welstandsvrij. Met de wijziging valt het plangebied onder welstandsniveau 2. Dit betekent dat het ontwerp voorgelegd wordt aan de commissie ruimtelijke kwaliteit. Kortom met dit aspect is in het bestemmingsplan al rekening gehouden.
- b) Het uitzicht aan de overzijde van de Pastoor van Buxtellaan zal inderdaad veranderen. De huidige situatie is bijzonder; er is maar één woning aan de ene zijde gesitueerd en vijf aan de andere zijde. Door dit plan zal dat veranderen naar drie versus vijf. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat de bomen en het overige groen op geen enkele wijze beschermd. Zie ook 3.4 c.
- c) Indiener maakt niet duidelijk waarom bij voorbaat nieuwbouw niet past in het straatbeeld en niet aansluit bij de bestaande woning. Zoals onder 3.5 a aangegeven zal het ontwerp worden beoordeeld door de ruimtelijke adviescommissie op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde kaders. Met de ruimtelijke uitstraling is dus al rekening gehouden.
- d) Zoals opgenomen in de regels van het bestemmingsplan dient er te worden voldaan aan de meest recente parkeernormen. Op basis van de huidige plannen zullen er inderdaad twee parkeerplaatsen per woning aangelegd moeten worden. De gemeente zal dit toetsen bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning bouwen. De breedte van de twee kavels is aan de wegzijde 26 meter. Er zal dan ook voldoende ruimte zijn.
- e) De weg met aan weerszijde 4-5 meter aan groenstrook met bomen en gras is in eigendom van de gemeente. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt niet op deze gronden. Behalve de waarschijnlijk aanleg van verharding voor twee uitritten zal hier niets veranderen.
- f) Zie de beantwoording van zienswijze 3.2 d.
- g) Het is waarschijnlijk dat er diverse voorzieningen dienen te worden aangelegd. Dit zal leiden tot werkzaamheden met tijdelijke en beperkte overlast. Dit is echter geen reden om geen veranderingen in de bestaande bebouwde omgeving toe te staan.
- h) Er is in de afweging om woningen toe te staan en de wijze waarop dit gebeurt rekening gehouden met de belangen van de omwonenden. Zie de stedenbouwkundige uitgangspunten en het plaatsen onder welstand, het beperken van de inkijk door het afschuinen van het de bouwaanduiding-hoofdgebouw etc. Ook van belang is de vitaliteit van Overloon en de belangen van (toekomstige) inwoners van Overloon op zoek naar passende woonruimte.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of wijziging van het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.

3.6 Zienswijze 6

Gedateerd en ontvangen 6 oktober 2021

Zienswijze

- a) Door het realiseren van 2-tal woningen grenzen aan achterzijde van ons perceel zullen wij inleveren op privacy en vrijheid. Wij maken bezwaar omdat dit de waarde van onze woning mogelijk zal veranderen in negatieve zin.

Gemeentelijke reactie

- a) De bouw van de woning zal mogelijk leiden tot een afname van privacy. In de bouw mogelijkheden is hier rekening mee gehouden om dit te beperken, zie ook 3.2 onder a. Wellicht ten overvloede: het plangebied is gelegen in een buurt met voornamelijk woningen, waar de privacy en vrijheid al beperkt is door de aanwezige bebouwing. Binnen vijf jaar na het definitief worden van een bestemmingsplan kan een aanvraag tot tegemoetkoming in planschade worden ingediend bij de gemeente Boxmeer en straks bij de gemeente Land van Cuijk. Dit betreft een separate procedure. Conform de procedureverordening van de gemeente zal een onafhankelijk adviseur de situatie zal beoordelen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of wijziging van het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.

3.7 Zienswijze 7

Gedateerd en ontvangen 6 oktober 2021

Zienswijze

- a) Inblik in tuin aan achterzijde van het huis leidt tot inbreuk op privacy, derving van woongenot en waardedaling woning in de toekomst.
- b) Het uitzicht op groen veranderd naar een uitzicht op toekomstige bebouwing.

Gemeentelijke reactie

- a) Zie de beantwoording van onder andere zienswijze 3.2 onder a en 3.6 onder a.
- b) Zie de beantwoording van zienswijze 3.4 onder c.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of wijziging van het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.

4. Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld.

4.1 Toelichting

Niet van toepassing.

4.2 Regels

Niet van toepassing.

4.3 Verbeelding

Niet van toepassing.