



NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Bestemmingsplan ruimte-voor-ruimte woning Volkelseweg

Opdrachtgever

M.P.T.M.G. van Uden
Pinksterbloem 50
5427 BW BOEKEL

ZLTO

Ing. F.C.J.L. Klomp-Pullens MSC.
Oktober 2017
Projectnummer 2015001557

Kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH
T 073 – 217 35 81
M 06 – 21 23 26 19



1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 1 mei gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze kenbaar te maken. Dit heeft geleid tot 5 zienswijzen door de volgende instanties en personen:

- Heemkundekring Sint Achten op Boeckel, St.-Jansplein 22, 5427 BG Boekel
- Dhr. J.M. Leenders, Volkelseweg 22 te Boekel
- Dhr. A.T. Bijvelds, Molenwijk 4a te Boekel
- Dhr. T. Bijvelds, Molenwijk 4 te Boekel, identiek aan dhr. A.T. Bijvelds
- Dhr. J. Bijvelds, Molenwijk 5 te Boekel, identiek aan dhr. A.T. Bijvelds

De reacties zijn hieronder samengevat en beantwoord. Naar aanleiding van de reacties is het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aangepast. Bij de beantwoording is aangegeven hoe het plan wordt aangepast.

2. HEEMKUNDEKRING SINT ACHTEN OP BOECKEL

De heemkundekring heeft de volgende opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan:

De Heemkundekring is van mening dat de voorgenomen bebouwing ,..., niet voldoet aan de structuurvisie Boekel en de ontwerprichtlijnen van de 'Kwaliteitsgids Vitaal Butiengebied Boekel'.

De argumenten zijn:

- *Ter plekke hebben de Peelrandbreuk en de Volkelseweg een noord-zuidelijke ligging en is een hoogteverschil/-daling van oost naar west nog duidelijk waarneembaar. Er is een zichtbaar verschil in hoogte aan de Molenwijk en de Volkelseweg, mede een Peelrandbreukverschijnsel, dat behouden zou moeten blijven. Bebouwing op deze locatie zal die zichtbaarheid verminderen.*
- *Het schaarse aantal waardevolle onbebouwde ruimten in de lintbebouwing aan de Volkelseweg zal door bebouwing op deze locatie verder afnemen.*
- *Het doorzicht vanaf de Volkelseweg naar het oostelijke achterliggende landschap zal in breedte met ongeveer een derde afnemen, en het (unieke) ruime doorzicht vanaf Molenwijk westelijk over de Volkelseweg naar het achterliggende landschap van de Elzen zal geheel verdwijnen, doordat er al bestaande bebouwing is schuin tegenover de geplande bebouwing.*

Er is terecht opgemerkt dat het hoogteverschil tussen de Molenwijk en de Volkelseweg, een verschijnsel van de Peelrandbreuk, zoveel mogelijk behouden dient te blijven. Om hier aan te voldoen is ervoor gekozen om de nieuwe bebouwing aansluitend aan de bestaande bebouwing te realiseren, zodat aan de zuidzijde van het plangebied een breed doorzicht resteert. Witteveen en Bos heeft in 2003 en 2006 een tweetal onderzoeken uitgevoerd naar het voorkomen van wijstgronden binnen onder andere de gemeente Boekel. Hoewel de initiatieflocatie vermoedelijk op een breuk ligt, zijn hier geen wijstgronden gelegen en ook is het perceel niet geduid als een plaats met nadere specifieke geologische kenmerken, waar in het kader van planvorming rekening mee moet worden gehouden. Door een open akker als landschapselement te behouden, is ook de zichtbaarheid van de steilrand op langere termijn verzekerd.

In de zienswijze is opgemerkt dat de aanpassing van het plangebied in het ontwerpbestemming leidt tot een kleinere aantasting van het waardevolle openheid, maar dat er niet geconcludeerd mag worden dat het waardevolle open landschap intact blijft. Het doorzicht zal vanaf de Volkelseweg herkenbaar in het landschap aanwezig blijven. Omdat de nieuwe bebouwing direct aansluitend aan de bestaande bebouwing voorzien is en omdat er slechts een deel van de akker aan het open landschap wordt onttrokken, blijft een open akker als waardevol landschapselement aanwezig.

Het doorzicht vanaf Molenwijk westelijk over de Volkelseweg naar het achterliggende landschap van de Elzen is niet opgenomen op de visiekaart. Het betreft enkel de doorzichten vanaf de Volkelseweg naar het Molenwijk en vanaf de Volkelseweg naar de Elzen. De beoogde bebouwing is daarom niet strijdig met de beleidsuitgangspunten.

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.

3. J.M. LEENDERS, VOLKELSEWEG 22 TE BOEKEL

Inspreker heeft de volgende opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan:

Op het perceel is een dekzandrug zichtbaar aanwezig. Deze wordt door de voorgenomen bouw minder zichtbaar. Er is een zichtbaar hoogteverschil met de hoogte aan de Volkelseweg en de hoogte aan de Molenwijk.

Bij de beantwoording van de inspraakreactie van de heemkundekring is hier uitgebreid bij stilgestaan.

De voorgenomen bouw beperkt de doorzichten naar en door het achterliggende landschap.

Bij de beantwoording van de inspraakreactie van de heemkundekring is hier uitgebreid bij stilgestaan.

De voorgenomen bouw van de woning valt buiten het gebied geduid voor 'ruimte voor ontwikkeling' en draagt zeker niet bij aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De voorgenomen bouw van de woning met garage is gepland vlak naast de woning van inspreker, waardoor zijn vrijstaande woning ruimtelijk wordt weggedrukt. Het uitzicht richting het zuiden is dan helemaal weg en inspreker kijkt tegen een garage die daar gebouwd gaat worden. De projectie van de nieuwe woning in relatie met de woning van inspreker getuigt niet van een doordachte stedenbouwkundige configuratie. Het is een misplaatst incident in de bestaande lintstructuur van de Volkelseweg. Stedenbouwkundige kwaliteit is een van de bestanddelen van ruimtelijke kwaliteit. De stedenbouwkundige opzet die hier dreigt te ontstaan, doet dan ook beslist geen recht aan de nadrukkelijke beleidsdoelstelling tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In overleg met inspreker is gekomen tot een verplaatsing van het bestemmingsvlak 'Wonen', zodat de voorgevelrooilijn van de nieuw op te richten woning, gelijk komt met de achtergevelrooilijn van de woning van inspreker.

De voorgenomen bouw is in 'Waardevolle onbebouwde ruimte' gesitueerd.

Bij de beantwoording van de inspraakreactie van de heemkundekring is hier uitgebreid bij stilgestaan.

Het open landschap tussen huisnummer 18 en 22 wordt door de voorgenomen bouw verstoord.

Bij de beantwoording van de inspraakreactie van de heemkundekring is hier uitgebreid bij stilgestaan.

De waardevolle zichtlijnen zullen deels verdwijnen.

Bij de beantwoording van de inspraakreactie van de heemkundekring is hier uitgebreid bij stilgestaan.

De uitrit van geplande woning is gesitueerd aan de drukke N605, die door de aanleg van de randweg in de toekomst nog drukker zal worden. Er zijn al zoveel uitritten op deze drukke weg. Daarom is het niet wenselijk dat er nog meer uitritten op deze weg worden aangesloten.

Voor het realiseren van een inrit dient een omgevingsvergunning bij de provincie te worden aangevraagd. Vooralsnog is er geen reden om aan te nemen dat de omgevingsvergunning niet verleend kan worden.

Het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp voldoet helemaal niet aan de gestelde voorwaarden in de Structuurvisie Boekel en de kwaliteitsgids voor buurtschap Volkelseweg.

Diverse onderdelen van de gestelde voorwaarden zijn al in de beantwoording van de inspraakreacties aan de orde gekomen. Enkele onderdelen behoeven een nadere toelichting. Inspreker is van mening dat de ontwikkeling niet samengaat met een verbetering van de landschappelijke elementen. Het landschapsplan is opgesteld door een erkend landschapsarchitect. De landschapselementen die onderdeel uitmaken van het beplantingsplan, beukenhaag en enkele solitaire bomen, voldoen aan de voorwaarden die in het Stika, een subsidieregeling voor landschapselementen, aan een landschapselement gesteld worden. Er is wel degelijk sprake van een verbetering van de landschappelijke elementen.

Inspreker geeft ook aan dat de kleinschalige kwaliteit van het landschap wordt aangetast en dat de voorgenomen ontwikkeling overlast voor hem veroorzaakt. Het kleinschalige karakter van de omgeving wordt niet aangetast. Het betreft een kleinschalig plan voor de realisatie van een enkele woning. Het plan is tot stand gekomen door coproductie van Tekenbureau Gerrit van de Rijt en Verhoeven | De Ruijter. Voor wat betreft de beoogde locatie van het woonhuis en bijgebouw is in overleg met inspreker is gekomen tot een verplaatsing van het bestemmingsvlak 'Wonen', zodat de voorgevelrooilijn van de nieuw op te richten woning, gelijk komt met de achtergevelrooilijn van de woning van inspreker.

De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het plan. Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt volgens onderstaande figuur naar het oosten verplaatst zodanig dat de voorgevelrooilijn van de nieuw op te richten woning gelijk komt met de achtergevelrooilijn van de woning van inspreker.



Figuur 1: Aangepaste situering bestemmingsvlak 'Wonen'



4. A.T. BIJVELDS, MOLENWIJK 4A TE BOEKEL, T. BIJVELDS, MOLENWIJK 4 TE BOEKEL EN J. BIJVELDS, MOLENWIJK 5 TE BOEKEL

Inspreekers hebben de volgende opmerking op het ontwerpbestemmingsplan:

In "Vitaal Buitengebied Boekel" wordt het plangebied op de visiekaart "buurtschap Volkelseweg" gezien als een waardevolle onbebouwde ruimte voor afwisselend beeld van open en besloten ruimten. Ook wordt hierin aangegeven dat dit gebied moet worden behouden als een waardevol open landschap. De waardevolle zichtlijnen tussen buurtschap en landschap moeten behouden blijven.

Bij de beantwoording van de zienswijzen van de heemkundekring en dhr. Leenders is hier uitgebreid bij stilgestaan. De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het plan.