

meewerkend



Nota van Zienswijzen

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “Nieuwstraat ong. Liempde”

**Boxtel
Mei 2025**

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Beantwoording ontvangen zienswijzen	3
3. Aanpassingen bestemmingsplan	8
Correctieve aanpassingen en ambtshalve aanpassingen	8
4. Tot slot.....	8

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Nieuwstraat ong. Liempde" heeft van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon een ieder zijn of haar zienswijzen kenbaar maken op dit ontwerpbestemmingsplan. Ook is het plan ter advisering voorgelegd aan diverse overlegpartners, zoals de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel.

Waterschap De Dommel heeft per mail aangegeven geen opmerkingen/zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan te hebben. De overige overlegpartners hebben geen reactie gegeven op het voorliggende ontwerpbestemmingsplan "Nieuwstraat ong. Liempde"

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden en belanghebbenden, conform het gemeentelijke beleid.

Tijdens de periode van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen op het ontwerpwijzigingsplan. In totaal zijn er vijf zienswijzen ingediend. In deze nota zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en van een reactie van het college voorzien. In paragraaf vier van deze nota zijn alle eventuele aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

1.1 Ontvankelijkheid

De schriftelijke zienswijzen zijn allen binnen de daarvoor gestelde termijn naar voren gebracht en daarmee ontvankelijk.

2. Beantwoording ontvangen zienswijzen

In de onderstaande opsomming behandelen we de ingekomen zienswijzen inhoudelijk. De ontvangen zienswijzen zijn samengevat en vervolgens van een antwoord voorzien. Alle zienswijzen zijn geanonimiseerd.

Volgnummer : 1

Ingekomen : 1 februari 2024

Wijze inbreng : Schriftelijk

Samenvatting zienswijze:

a. Cultuurhistorie

Er is geen juist c.q. voldoende onderzoek verricht om aan te tonen dat de plannen geen invloed hebben op de dragende structuren van de regio en geen afbreuk doet aan de monumenten of cultuurhistorische waarden in de omgeving.

De gemeente moet onderzoek doen bij:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologisch monument,
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument,
- en aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen.

In de omgeving van de planlocatie staan tweetal monumenten, zijnde de woningen aan Dorpsstraat 9 (burgemeesterswoning) en Heesterbos 2 (langgevelboerderij).

Het geplande appartementencomplex tast het landelijke karakter van de omgeving, waarin de monumenten zich bevinden aan. De dorpskern van Liempde kenmerkt zich door haar historische karakter met oude panden, klinkerstraten en ruimte voor groen.

b. Bouw hoofdgebouw

In de toelichting van het berstemmingsplan is opgenomen dat het te realiseren appartementencomplex gebouwd dient te worden in de stijl van het ernaast gelegen appartementencomplex "De Nieuwe School". Het te realiseren gebouw sluit niet aan, aan het ernaast gelegen appartementencomplex "De Nieuwe School" qua uitvoering, zoals: gevelhoogtes, goothoogtes, balkons en galerijen, enz..

Daarnaast wordt benoemd dat er geen goothoogte is opgenomen in het bestemmingsplan. Om aan te sluiten bij de bouw van 'De Nieuwe School' verwachten wij dat dezelfde restricties voor wat betreft bouwhoogte en goothoogte worden gehanteerd. Tevens verwachten wij duidelijke eisen en restricties ten aanzien van het maximaal aantal woonlagen, afstand van het bouwvlak tot de Nieuwstraat en eisen en restricties ten aanzien van dakterrassen en galerijen.

c. Bijbehorende bouwwerken

In de Regels, Artikel 3.2.2 Bouwregels Bijbehorende Bouwwerken is opgenomen dat b. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 meter en dat c. bijbehorende bouwwerken niet meer dan 5 meter bedragen.

Tevens zien wij dat in De Regels, Artikel 3.3. Afwijken van de Bouwregels is opgenomen dat er mag worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.2. sub b voor een hoger bijbehorend bouwwerk. Het bijbehorend bouwwerk mag 3 meter lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Hiermee wordt geaccepteerd dat de hoogte van een bijbehorend gebouw 9 meter mag zijn.

In De Regels, Artikel 7 paragraaf 7.1 Afwijken Algemeen is opgenomen dat de bouwhoogte van bouwwerken wordt vergroot tot maximaal 10 m. Dit leidt bij ons tot onduidelijkheid.

Op De Toelichting, Hoofdstuk 2 Planbeschrijving paragraaf 2.2. Voorgestane ontwikkeling wordt getoond dat het bij gebouw met functie gemeenschappelijke ruimte tegen de perceelgrenzen zal worden gebouwd.

De locatie van de voorgenomen gemeenschappelijke ruimte tegen perceelgrenzen alsmede de toegestane hoogte van het gebouw leiden tot verlies van privacy, verlies van uitzicht en tot inkijk in de omliggende percelen. We verzoeken derhalve om de bouwregels in acht te nemen, afwijkingen niet te tolereren en meer limiterende grenzen aan te geven.

d. Geluidsoverlast

In hoofdstuk 4.2 Akoestiek van het bestemmingsplan is beschreven dat 30 km/h-wegen niet hoeven te worden getoetst aan de Wet Geluidhinder. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels van de aan de straatzijde gelegen appartementen 62 dB is. Dit is ruim boven de grenswaarde van 48 dB.

In de conclusies van dit onderzoek wordt geadviseerd om een nader onderzoek te verrichten naar de geluidwering van de gevels van het nieuwe appartementencomplex om een binnenniveau van 33 dB te kunnen garanderen. Het plan vereist derhalve dat het voorgenomen appartementencomplex dient te worden voorzien van een geluidluwe gevel. Het plan biedt echter geen oplossingen voor bestaande woningen die geluidshinder ondervinden, waaronder de bestaande woningen van de omwonenden.

Daarnaast verwachten wij dat de berekening hoger zou uitvallen dan de gemeten 62dB gemeten indien de bovengenoemde correcties zouden worden toegepast.

e. Leefkwaliteit

Ons inziens leiden het voorgenomen appartementencomplex, bijgebouw parkeerplaatsen naast de al bestaande appartementencomplexen die onderdeel vormen van 'De Nieuwe School' tot aantasting van de open bebouwingsstructuur in een belangrijk karakteristiek gebied van het dorpse Liempde. Naast de punten met betrekking tot de hoogte en het bouwvolume zoals eerder benoemt onder het kopje *Bouw Hoofdgebouw* biedt het plan vanwege de omvang van het bouwvlak in het plangebied:

- Geen ruimte voor een fatsoenlijk trottoir
- Geen ruimte groenaanleg

Daarnaast tast dit ontwerp de privacy van de omwonenden aan doordat de gevel van het appartementencomplex volgens het ontwerpbestemmingsplan zeer dicht tegen de Nieuwstraat zal worden aangebouwd.

Wij verzoeken om de afstand van het bouwvlak tot de Nieuwstraat te vergroten, zodat de voorgevel van het appartementencomplex verder van de Nieuwstraat wordt opgetrokken en hierdoor ruimte ontstaat voor groenaanleg aan de voorzijde van het appartementencomplex. Daarnaast ontstaat hierdoor ruimte voor het borgen van een gedegen trottoir om zodoende aan te sluiten bij het initiatief Rolstoelvriendelijk Liempde (RVL). Tevens wordt hiermee de privacy (met name inkijk) van omwonenden beperkt.

f. Omgevingsdialoog

Als bijlage 5 van het bestemmingsplan zijn verslagen toegevoegd van de gesprekken die de projectontwikkelaar met een selectie aan omwonenden heeft gevoerd. Ons inziens is de opzet alsmede de uitvoering van de omgevingsdialoog onvoldoende. Er zijn:

1. Geen eisen en richtlijnen gedefinieerd hoe een dergelijke dialoog dient te worden gevoerd.
2. Eisen ten aanzien van de verslaglegging, alsmede 3) de te volgen procedures in termen van hoor/ wederhoor en de 4) functie van de dialoog in de ontwikkeling van het bestemmingsplan ontbreken. Mede hierdoor zijn de verslagen eenzijdig vanuit de kant van de projectontwikkelaar geschreven en niet volledig. Tevens hebben wij opgemerkt dat feedback en opmerkingen en verzoeken tot correcties niet zijn opgenomen in de stukken. Het is derhalve niet duidelijk hoe en of deze zijn verwerkt. Ook blijkt dat sommige omwonenden niet zijn gehoord, geen feedback hebben kunnen geven of verslagen hebben kunnen gezien.

Naar aanleiding van bovengenoemde zienswijze op de verschillende onderwerpen verzoeken wij u het ontwerpbestemmingsplan hierop aan te passen en zien wij graag het herziene ontwerpbestemmingsplan tegemoet. Wij verzoeken tot het uitvoeren van een kwalitatief omgevingsdialoog en resultaten mee te wegen in het opstellen van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Ad a. Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen midden in het dorp Liempde. In de omgeving is een diversiteit aan woningen, appartementencomplexen en andere voorzieningen aanwezig. Onderzoek is alleen nodig als er sprake is van:

1. Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologisch monument.
2. Aantasting van de omgeving van een beschermd monument.
3. En aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen.

Zoals in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven zijn er in de directe omgeving twee monumenten, zijnde Dorpsstraat 9 (burgemeesterswoning) en Heesterbos 2 (langgevelboerderij). Deze monumenten blijven in stand en worden niet aangetast. Als zodanig is punt 1 niet aan de orde.

Zoals aangegeven bestaat de omgeving van het plangebied uit een diversiteit aan gebouwen. In een straal van 100 meter staan diverse recent gebouwde appartementencomplexen en nieuwe woningen. Zoals een nieuw appartementencomplex binnen 15 meter van beide monumentale woningen. Daarnaast staan er diverse woningen en gebouwen uit de laatste 50 jaar.

De twee monumentale woningen maken dus onderdeel uit van een heel divers aantal gebouwen. Daarnaast is één van deze twee woningen met de voorzijde ook nog eens gesitueerd aan een andere straat en als zodanig geen beeldbepalende invloed op de Nieuwstraat. De andere monumentale woning is gesitueerd aan de straat Heesterbos. Alleen de zijgevel aan het pand is gericht op de Nieuwstraat.

Als zodanig is punt 2 ook niet aan de orde.

Het plangebied en omgeving is niet aangewezen als een karakteristieke stads- of dorpsgezicht. Als zodanig is punt 3 ook niet aan de orde.

Als zodanig moeten we concluderen dat er geen sprake is van cultuurhistorische aantasting van de omgeving.

Ad b. Bouw hoofdgebouw

Zoals in punt a is aangegeven zijn er diverse appartementencomplexen in deze omgeving gerealiseerd. Het bouwvlak is in lijn met de voorgevelrooilijnen van omliggende bebouwing. De bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan is één meter hoger dan het naastgelegen appartementencomplex. Hierbij is aangesloten bij het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving) (voorheen bouwbesluit). Op dit moment is er nog geen BOPA (Buitenplanse omgevingsactiviteit) (voorheen omgevingsvergunning voor bouwen) voor het appartement ingediend. Op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is, wordt deze BOPA ingediend en getoetst door de Welstandcommissie. De Welstandcommissie beoordeelt een plan mede op basis van omliggende gebouwen. De toekomstige in te dienen BOPA aanvraag voor de bouw van het appartementencomplex wordt eveneens gepubliceerd. Tegen deze BOPA bestaat er ook altijd de mogelijkheid om bezwaar en beroep in te stellen. Voor een bestemmingsplan is sec het bouwvlak, bouwhoogte, enz. van belang. Als zodanig voldoet het voorliggende bestemmingsplan.

In dit plan is de goothoogte gelijk aan de nokhoogte. Het schetsplan, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, geeft dit ook aan. Hierdoor worden er geen goten gerealiseerd worden. Daarom is in het bestemmingsplan dan ook de maatvoering van maximale bouwhoogte van 12 meter opgenomen.

Wij delen uw standpunt dat in het naastgelegen gerealiseerde plan 'Witte school' een bouwhoogte van 12 m en een goothoogte van 7 m. Het nieuwe plan moet hierop aansluiten. Zowel wat betreft volume, bouwhoogte als architectuur/bouwstijl.

We kunnen instemmen dat het bestemmingsplan wordt aanpast met de regel van deze goothoogte van 7 m.

Ad c. Bijbehorende bouwwerken

De term "bijbehorend bouwwerk" is een verzamelnaam voor alle bouwwerken met een dak die naast het hoofdgebouw op een erf worden gebouwd. Hierbij is nog een extra onderscheid gemaakt in aangebouwd bijbehorend bouwwerk en een vrijstaand bijbehorend bouwwerk. Er is in principe een verschil in maximale bouwhoogte tussen deze twee vormen van bijbehorend bouwwerk om te voorkomen dat aangebouwd bijbehorend bouwwerk een te grote invloed heeft qua uitstraling op het hoofdgebouw.

De afwijkingsbevoegdheid, artikel 3.2.2 is een standaardregel die in elk bestemmingsplan wordt opgenomen. Indien voor het gebruik van deze afwijkingsbevoegdheid een verzoek wordt ingediend wordt deze zeer secuur getoetst door Welstand of hieraan meegewerkt kan worden. Ook staat dan weer de mogelijkheid open voor een ieder om bezwaar- en beroep in te stellen tegen een dergelijke aanvraag. Deze bevoegdheid is opgenomen om te voorkomen dat er voor kleine afwijkingen een zware bestemmingsplanprocedure gevoerd moet worden.

De algemene afwijkingsregels artikel 7.1 betreft bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Deze afwijkingsregel is van toepassing voor bijvoorbeeld het plaatsen van een vlaggenmast en zeker niet van toepassing voor bouwhoogtes van gebouwen.

Het bijgebouw met de benaming "gemeenschappelijke ruimte" is een bijgebouw zoals bij alle appartementencomplexen gerealiseerd wordt. Op deze plek kan men zijn of haar c.q. gezamenlijke afvalcontainers en andere zaken opslaan. Het bijgebouw moet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voldoen. Indien het aan het Bbl voldoet zal dit gebouw niet leiden tot verlies van privacy, uitzicht of inkijk op andere percelen.

Als zodanig moeten we concluderen dat de bijbehorende bouwwerken voldoen aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Ad d. Geluidsoverlast

Dit bestemmingsplan gaat over het te realiseren appartementencomplex op deze planlocatie.

Als zodanig maakt eventuele geluidsoverlast op reeds bestaande woningen geen onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit plan.

Als men denkt geluidshinder te ondervinden van wegverkeer dan kan men het beste een klacht hierover indienen bij de gemeente.

Als zodanig moeten we concluderen dat het geluidsrapport voldoet.

Ad e. Leefkwaliteit

In de openbare ruimte van de straat Nieuwstraat in Liempde zijn geen specifieke trottoirs aanwezig. In deze straat is een loopruimte voor wandelaars van circa 50 centimeter aanwezig. Dit is inherent aan de opbouw c.q. cultuurhistorische opbouw van dorpen zoals Liempde. In deze kleine dorpen zijn de wegen in gebruik voor een ieder die er gebruik van moet maken.

Omdat de gemeente toch tegemoet wil komen aan de wensen om een rolstoelvriendelijk pad planologisch mogelijk te maken, is de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' verruimd op de verbeelding en is een aanduiding opgenomen voor een rolstoelpad.

Ad f. Omgevingsdialoog

Conform het Participatiebeleid heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Een omgevingsdialoog is vormvrij en als zodanig zijn daar geen eisen of specifieke richtlijnen voor opgenomen. Een omgevingsdialoog kan bijvoorbeeld door middel van individuele gesprekken, maar ook via een gezamenlijke bijeenkomst worden gevoerd. Zoals u al aan geeft is in bijlage 5 een samenvatting van deze gesprekken opgenomen, daarmee voldoet de omgevingsdialoog aan de wetgeving.

Als zodanig moeten we concluderen dat de gevoerde omgevingsdialoog voldoet aan de wetgeving.

Algehele conclusie:

De in deze zienswijze opgenomen aspecten leiden tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Volgnummer : 2

Ingekomen : 1 februari 2024

Wijze inbreng : Schriftelijk

Samenvatting zienswijze:

De ingebrachte zienswijze zijn identiek aan de zienswijze onder volgnummer 1.

Reactie gemeente:

Zie gemeentelijke reactie onder volgnummer 1.

Conclusie:

Zie algehele conclusie onder volgnummer 1.

Volgnummer : 3

Ingekomen : 1 februari 2024

Wijze inbreng : Schriftelijk

Samenvatting zienswijze:

De ingebrachte zienswijze zijn identiek aan de zienswijze onder volgnummer 1 en wel de punten c, d en f.

Reactie gemeente:

Zie gemeentelijke reactie onder volgnummer 1 punt c, d en f.

Conclusie:

Zie algehele conclusie onder volgnummer 1.

Volgnummer : 4

Ingekomen : 1 februari 2024
Wijze inbreng : Schriftelijk

Samenvatting zienswijze:

De ingebrachte zienswijze zijn identiek aan de zienswijze onder volgnummer 1 en wel de punten b, e en f.

Reactie gemeente:

Zie gemeentelijke reactie onder volgnummer 1 punt b, e en f.

Conclusie:

Zie algehele conclusie onder volgnummer 1.

Volgnummer : 5

Ingekomen : 1 februari 2024
Wijze inbreng : Schriftelijk

Samenvatting zienswijze:

De ingebrachte zienswijze zijn identiek aan de zienswijze onder volgnummer 1.

Reactie gemeente:

Zie gemeentelijke reactie onder volgnummer 1.

Conclusie:

Zie algehele conclusie onder volgnummer 1.

3. Aanpassingen bestemmingsplan

Correctieve aanpassingen en ambtshalve aanpassingen

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen worden de volgende correctieve of ambtshalve aanpassingen in de regels of verbeelding opgenomen.

Verbeelding:

- Opnemen goothoogte 7m
- Opnemen bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' ter plaatse van voetpad (wordt verwerkt na bevestiging)

Regels:

- Opnemen regels 'Verkeer – Verblijfsgebied'

4. Tot slot

Het bestemmingsplan wordt aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden.

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan gedurende de inzage termijn, beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Het beroep moet schriftelijk worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Indien beroep wordt ingesteld kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter

van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Boxtel treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Het besluit treedt dan niet in werking voordat op het verzoek is beslist.