



NOTA VAN VOOROVERLEG EN INSPRAAK

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.
Februari 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 voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 september gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om zijn/haar inspraakreactie kenbaar te maken. Dit heeft geleid tot 1 vooroverlegreactie en 6 inspraakreacties, door de volgende instanties en personen:

- Provincie Noord-Brabant
- 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 voorontwerpbestemmingsplan op een aantal onderdelen aangepast. Bij de beantwoording is aangegeven hoe het plan wordt aangepast.



2. PROVINCIE NOORD-BRABANT

Provincie Noord-Brabant heeft de volgende opmerking over het voorontwerpbestemmingsplan:

Voor het realiseren van de nieuw te bouwen woning dient voldaan te worden aan de regels voor kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties zoals opgenomen in artikel 9.2 Verordening. Een van die regels is dat geen inbreuk wordt gedaan aan de toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling. Zoals in de toelichting terecht wordt opgemerkt wordt hiermee bedoeld dat de tegenprestatie voor de bouw van de woning, die gevraagd wordt voor kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Verordening), gelijkwaardig moet zijn aan de tegenprestatie die wordt gevraagd bij het oprichten van een ruimte-voor-ruimte woning. Dit betreft concreet een investering in kwaliteitsverbeterende maatregelen die gelijk is aan het bedrag dat nodig is om een ruimte-voor-ruimtetitel te verwerven, oftewel ca. €125.000,- (gegevens Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-ruimte). De door de gemeente gevraagde investering van €87.000,- achten wij dan ook te laag en daarmee in strijd met artikel 9.2, lid 1 onder c van de Verordening.

De vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant heeft ertoe geleid dat dat er geen woningbouwtitel uit het gemeentelijke woningbouwprogramma wordt aangekocht, maar een ruimte-voor-ruimte titel. Door het aankopen van een ruimte-voor-ruimte titel wordt er voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering, zoals vereist in de provinciale Verordening Ruimte en de gemeentelijk beleidsvisie Vitaal buitengebied Boekel. De toetsing aan het provinciale en gemeentelijke beleid is naar aanleiding van deze wijziging herzien.

3. HEEMKUNDEKRING SINT ACHTEN OP BOECKEL

De heemkundekring heeft de volgende opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan:

De voorgenomen bebouwing op de locatie zoals beschreven in rapport 'Toelichting Bestemmingsplan Volkelseweg voldoet naar onze mening niet aan de structuurvisie Boekel en de ontwerprichtlijnen van de 'Kwaliteitsgids Vitaal Buitengebied Boekel'. Met name:

- *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 vrijwel worden gehalveerd, 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. Om aan het bezwaar van de inspreker tegemoet te komen is het plangebied ingeperkt tot een gemiddelde diepte van 50m. De achterzijde van het plangebied met een gemiddelde diepte van 140 m. wordt aan het plan onttrokken en zal de agrarische bestemming behouden. Op deze wijze blijft ook het waardevolle open landschap, wat op de visiekaart aan de zuid- en westzijde van het aangepaste plangebied is gelegen intact. Het doorzicht zal vanaf de Volkseweg herkenbaar in het landschap aanwezig blijven. Door inspreker wordt beweerd dat het vrijwel gehalveerd wordt, maar bij een breedte van het perceel van circa 81 m. en een bouwvlak met een breedte van 25 m., inclusief een groenstrook aan de noordzijde, resteert een doorzicht met een breedte van circa 56 m.

De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het plan. Het plangebied wordt aan de oostzijde verkleind tot een diepte van gemiddeld 50 m. De achterliggende akker blijft daarmee in tact evenals de herkenbaarheid van de peelrandbreuk in het landschap. In de toelichting wordt nader onderbouwd waarom er afgeweken wordt van de visiekaart van de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel zonder dat de aanwezige waarden onevenredig geschaad worden.

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

Inspreker heeft de volgende opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan:

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 belemmert 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 de '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.

Er is terecht opgemerkt dat het plangebied buiten de zonering van 'Ruimte voor ontwikkeling' valt zoals opgenomen in de kwaliteitsgids van Vitaal buitengebied Boekel. De visiekaart is indicatief en hier mag onderbouwd vanaf geweken worden. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast door het voorgenomen initiatief. Op basis hiervan wordt gemotiveerd afgeweken van de visiekaart. Daar het aansluitend is aan de reeds aanwezige bebouwing en er geen sprake is van een nieuw bebouwingscluster is dit legitiem.

De stedenbouwkundige voorwaarden zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan buitengebied. Hierin staat opgenomen dat een afstand van tenminste 3 meter aangehouden moet worden tot de zijdelingse perceelsgrens voor zowel hoofd- als bijgebouwen. In de stedenbouwkundige opzet is ervoor gekozen om een afstand van 5 meter aan te houden. Dit betekent dat de bebouwing op een afstand van tenminste 5 meter wordt gepositioneerd. Indien door inspreker gewenst is initiatiefnemer bereid om hoog opgaande beplanting aan te leggen om de bouwmassa aan het oog te onttrekken.

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

Zoals reeds aangegeven wordt er gemotiveerd afgeweken voor het bouwen in waardevolle onbebouwde ruimte. De waardevolle open ruimte is overigens ten oosten van het plangebied gelegen na de aanpassing van het plangebied naar aanleiding van de inspraakreacties.



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. Dit zijn twee deskundige partijen waarvan verwacht mag worden dat de kwaliteit van het plan aansluit bij hetgeen de gemeente Boekel verstaat onder kleinschalige kwaliteit. Dit is terug te zien in vormgeving, materiaalgebruik en inpassing middels streekeigen soorten. Overlast is een breed begrip en niet objectief te meten. Wat de één als hinder ervaart, ziet de ander als vanzelfsprekend. Mogelijk is er in de beleving van inspreker sprake van overlast, maar deze overlast hoeft niet altijd als onrechtmatig gekwalificeerd te worden. Allereerst dient er gekeken te worden naar de feitelijke situatie en de hinder die hiervan ervaren kan worden. In de feitelijke situatie is er sprake van landbouwgronden die met éénjarige gewassen beteeld worden. In 2016 is er maïs geteeld. De maïs krijgt een hoogte van zo'n 3,0 meter. Het is binnen de vigerende planologische regeling ook mogelijk om een perceel afscheiding met een hoogte van 2,0 m. op de erfgrans te plaatsen. In beide gevallen is er sprake van verminderd uitzicht. Het is niet waarschijnlijk dat het verminderd uitzicht door de beoogde ontwikkeling als onrechtmatig gekwalificeerd wordt.



De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het plan. Het plangebied wordt aan de oostzijde verkleind tot een diepte van gemiddeld 50 m. De achterliggende akker blijft daarmee in tact evenals de herkenbaarheid van de peelrandbreuk in het landschap. Ook de openheid op het achtergelegen perceel waar deze waarde op de visiekaart van de beleidsvisie aangegeven is blijft onaangetast. In de toelichting wordt nader onderbouwd waarom er afgeweken wordt van de visiekaart van de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel zonder dat de aanwezige waarden onevenredig geschaad worden.



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

Insprekers hebben de volgende opmerking op het voorontwerpbestemmingsplan:

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 inspraakreactie van de heemkundekring en dhr. Leenders is hier uitgebreid bij stilgestaan. De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het plan. Het plangebied wordt aan de oostzijde verkleind tot een diepte van gemiddeld 50 m. De achterliggende akker blijft daarmee in tact en zo ook de openheid op het achtergelegen perceel waar deze waarde op de visiekaart van de beleidsvisie aangegeven is. In de toelichting wordt nader onderbouwd waarom er afgeweken wordt van de visiekaart van de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel zonder dat de aanwezige waarden onevenredig geschaad worden.