

meewerkend



Nota van zienswijzen en wijzigingen

Gecoördineerde besluitvorming bestemmingsplan 'Princenlant 4' en omgevingsvergunning Princenlant 4 te Boxtel

Procedure

Gecoördineerde besluitvorming

Vanwege de inhoudelijke samenhang tussen het bestemmingsplan 'Princenlant 4' en de omgevingsvergunning voor het bouwen van 34 appartementen op de locatie Princenlant 4 heeft het college in haar vergadering van 30 oktober 2018 besloten tot gecoördineerde behandeling van beide besluiten op grond van artikel 3.30 en volgende Wet ruimtelijke ordening en de Coördinatieverordening ruimtelijke initiatieven Boxtel.

Genoemde coördinatie-regeling maakt het mogelijk om de procedures voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gelijk op te laten lopen. De bevoegdheid tot de besluitvorming over het bestemmingsplan ligt bij de gemeenteraad. Het college van burgemeester en wethouders (B&W) is bevoegd te besluiten over de omgevingsvergunning. Het college van B&W verzorgt ook de coördinatie van de procedures. Tegen deze vastgestelde besluiten staat vervolgens gelijktijdig beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ter visie legging ontwerpen

Met ingang van 2 november tot en met 13 december 2018 hebben met toepassing van de coördinatie-regeling van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerpbestemmingsplan 'Princenlant 4' en het ontwerpbesluit 'omgevingsvergunning Plan Princenlant fase 4' ter inzage gelegen.

Kennisgeving van de tervisielegging heeft plaatsgevonden op donderdag 1 november 2018 in de Staatscourant, het Gemeenteblad en in het plaatselijk weekblad Brabants Centrum.

Analoge exemplaren van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning lagen ter inzage in het gemeentehuis en in de openbare bibliotheek in Boxtel.

De ontwerpen waren via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal te raadplegen via planidentificatienummer (ID) **NL.IMRO.0757.BP04Princenlant4-OTW1**.

Zienswijzen

Gedurende de tervisielegging van zes weken stond de mogelijkheid open voor het indienen van zienswijzen. Binnen de termijn is een schriftelijke zienswijze ingediend. Het betreft hier een zienswijze die is ingediend door een gemachtigde namens 12 omwonenden. Een van de omwonenden heeft de machtiging niet ondertekend. Gemachtigde is bij brief van 17 januari 2019 in de gelegenheid gesteld om dit gebrek te herstellen. Bij brief van 21 januari 2019 is een aangevulde tekenlijst ontvangen. Er is derhalve sprake van een ontvankelijke zienswijze.

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Onderstaande tabellen 'Nota van zienswijzen' bevatten een samenvatting van de zienswijze. De laatste kolommen van de tabellen bevatten de reactie van de gemeenteraad dan wel het college. Daarnaast is in de paragraaf 'Nota van wijzigingen' aangegeven wat er in het bestemmingsplan gewijzigd wordt en of dit wijzigingen zijn naar aanleiding van de zienswijze danwel ambtshalve wijzigingen.

De ingediende zienswijze wordt in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld.

Nota van zienswijzen			
<i>Nr.</i>	<i>Naam/adres reclamant</i>	<i>Samenvatting zienswijze gericht tegen het bestemmingsplan</i>	<i>Reactie gemeenteraad</i>
1	Brief, 11 december 2018, Ontvangen, 11 december 2018 Kenmerk, GC18.0021670	<p>a. Reclamant benoemt in de zienswijze de volgende plannen en besluiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestemmingsplan Princenlant, 27-5-2008 - Bestemmingsplan Boxtel-Oost, 24-4-2013 - Coördinatiebesluit ex artikel 3.30 Wro - Ontwerpbestemmingsplan Princenlant 4, 23-8-2018 - Ontwerpbesluit omgevingsvergunning <p>b. Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het oorspronkelijke bestemmingsplannen en dat de rechtszekerheid van omwonenden wordt aangetast.</p>	<p>a. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat de bestemmingsplannen Princenlant en Boxtel-Oost onherroepelijke bestemmingsplannen zijn. Boxtel-Oost is voor de locatie het vigerende bestemmingsplan.</p> <p>b. De raad komt bij de stedenbouwkundige invulling van een plangebied beleidsvrijheid toe. Reclamant verwijst naar het stedenbouwkundige plan uit 2006 voor het gebied Princenlant. Het bestemmingsplan 'Princenlant' zoals dat in 2008 is vastgesteld, maakte bedoeld stedenbouwkundig plan mogelijk door daarvoor de kaders op te nemen in planregels en plankaart.</p>

		<p>Reclamant is van mening dat het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan moet worden uitgevoerd. Het gaat hier om de plannen die zijn vastgelegd in de bestemmingsplan Princenlant en Boxtel-Oost.</p> <p>Deze voorbeelden, uitgewerkt in een plankaart, toelichting en regels van het bestemmingsplan Princenlant waren tot februari</p>	<p>Uitvoering van exact dit stedenbouwkundig plan is echter niet juridisch bindend voorgeschreven in het bestemmingsplan Princenlant en evenmin in het daarop volgende bestemmingsplan 'Boxtel Oost'. Het stedenbouwkundig plan vormde – anders gezegd – geen toetsingskader voor bouwplannen, enkel de planregels en de plankaart. Oftewel, het stedenbouwkundig plan uit 2006 kon op grond van het vigerende bestemmingsplan en het bestemmingsplan Princenlant niet worden afgedwongen. Het juridisch afdwingbaar maken van het stedenbouwkundig plan is overigens ook nooit beoogd.</p> <p>Tijdens de (recente) voorbereiding van Princenlant fase 4 is gebleken dat het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan niet uitvoerbaar was. Daarom is door de ontwikkelaar in samenspraak met de gemeente een nieuw kwalitatief hoogwaardig plan voor fase 4 ontwikkeld: Plan Princenlant fase 4. Het bouwplan bestaat uit één appartementengebouw in plaats van 2. Dit plan wijkt daarom deels af van het stedenbouwkundig plan waarop het bestemmingsplan Princenlant was geïnspireerd, maar past nog steeds binnen de juridisch planologische kaders zoals deze in het vigerende bestemmingsplan en het daaraan voorafgaande plan zijn/waren opgenomen. Aldus, los van het feit dat de gemeente beleidsvrijheid toekomt bij de stedenbouwkundige invulling van een plangebied, is hier geen sprake van substantiële wijziging van die invulling zoals deze juridisch planologisch was geborgd. Van strijd met rechtszekerheid van omwonenden is hoe dan ook geen sprake.</p> <p>In het bestemmingsplan Princenlant en Boxtel Oost ontbrak op de plankaart een maatvoeringsaanduiding ten behoeve van een maximum aantal woningen ter plaatse van de planlocatie. In het ontwerpbestemmingsplan Princenlant 4 is een dergelijk maximum aantal wel opgenomen op de plankaart.</p> <p>Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de publicatie op www.ruimtelijkeplannen.nl leidend voor het geldende planologische regime. Dat daarnaast ook voorgaande plannen op de gemeentelijke website te vinden zijn, doet hier niet aan af.</p>
--	--	--	--

		<p>2018 te raadplegen op de gemeentelijke website.</p> <p>c. Er is sprake van een planologische verslechtering voor omwonenden. Er wordt nu een woontoren van 7 verdiepingen met een hoogte van 23 meter gepland op een afstand van 45 meter van de voorgevels van de woningen van reclamanten. De voorgenomen hoogte past volgens ingewonnen deskundigheid niet binnen het totale concept van Princenlant. Ook zijn ondergrondse parkeerplaatsen vervallen waardoor er niet veel overblijft van het parkachtige karakter. De hoogte zorgt ervoor er sprake is van een ontoelaatbare schaduwwerking en verslechtering van privacy.</p>	<p>Het bestemmingsplan Boxtel Oost is het vigerende bestemmingsplan voor de locatie totdat het bestemmingsplan Princenlant 4 in werking is getreden.</p> <p>De zienswijze is op dit punt ongegrond.</p> <p>c. Er is geen sprake van een planologische verslechtering. Het bestemmingsplan voorziet in het opnemen van een maatvoeringsaanduiding ten behoeve van het maximum aantal wooneenheden binnen de vigerende woonbestemming ter plaatse van het plangebied en in een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied.</p> <p>Het vigerende bestemmingsplan 'Boxtel-Oost' kent een maximale bouwhoogte van 21 meter ten aanzien van het bestemmingsplan 'Princenlant 4' met een afwijkingsmogelijkheid voor het college van 10%. In het ontwerpbestemmingsplan is gekozen voor een maximale hoogte van 23 meter zonder afwijkingsmogelijkheid.</p> <p>Door opname in het bestemmingsplan Princenlant 4 van een bouwvlak waarbinnen de hoofdbebouwing moet worden opgericht, wordt de afstand van de bebouwing tot de woningen van omwonenden groter dan in de oorspronkelijke opzet was voorzien.</p> <p>Hoewel er sprake is van een verhoging van de maximale bouwhoogte ten opzichte van hetgeen rechtstreeks mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, leidt het plan niet tot meer schaduwwerking of privacy verlies ten opzichte van (de maximale mogelijkheden van) het voorgaande plan. Dit blijkt ook uit de bezonningsstudie die bij de voorbereiding van de plannen is opgesteld. In deze bezonningsstudie is een vergelijking gemaakt tussen de maximale invulling van het vigerende bestemmingsplan (zonder gebruik afwijkingsbevoegdheid college ten aanzien van de bouwhoogte) en het bouwplan voor Princenlant fase 4.</p>
--	--	--	--

		<p>Er is geen onderzoek gedaan naar de bodemkundige effecten van de voorgenomen bouw op de bouwkundige staat van de woningen aan de Beneluxlaan.</p> <p>d. Omwonenden zijn in december verrast door de nieuwe plannen zonder enige vorm van vooroverleg. Er is toen aangegeven dat niet kon worden vastgehouden aan de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet vanwege de crisis in de bouw. Inmiddels is er echter een hausse aan bouwopdrachten en voor de gemeente zelf waren er geen economische belemmeringen.</p> <p>e. Door het gebruik van het coördinatiebesluit is er sprake van een "fait accompli".</p>	<p>De bezonningsstudie wordt volledigheidshalve alsnog opgenomen als bijlage bij de toelichting.</p> <p>Om de veiligheid tijdens de bouwwerkzaamheden te garanderen is het voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden om voorafgaand aan de werkzaamheden een veiligheidsplan te overleggen. Dit plan dient ook in te gaan op bodemkundige effecten van het bouwen op de woningen in de omgeving. Dit is een bevoegdheid van het college en wordt opgenomen in de omgevingsvergunning.</p> <p>De zienswijze is op dit punt ongegrond.</p> <p>d. Het ontwerpbestemmingsplan wijkt qua maximale bouwmogelijkheden nagenoeg niet af van het vigerende bestemmingsplan. Dit nieuwe bestemmingsplan dient dan ook uitsluitend te worden opgesteld vanwege het ontbreken van de maatvoeringsaanduiding van 34 wooneenheden op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Boxtel-Oost'. Het bouwplan Princenlant fase 4 kon voor wat betreft omvang, vorm en hoogte ook binnen de juridisch planologische kaders van het vigerende plan worden gerealiseerd. Dit kon bij de omwonenden ook bekend zijn.</p> <p>Tijdens de voorbereiding van Princenlant fase 4 is gebleken dat het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan niet uitvoerbaar was. Daarom is door de ontwikkelaar in samenspraak met de gemeente een nieuw kwalitatief hoogwaardig plan ontwikkeld, binnen de geldende planologische kaders. Binnen de gemeente Boxtel is een grote behoefte aan nieuwe woningen. Dit plan voorziet daarin.</p> <p>De zienswijze is op dit punt ongegrond.</p> <p>e. Vanwege de inhoudelijke samenhang tussen het bestemmingsplan 'Princenlant 4' en de omgevingsvergunning voor het bouwen van 34 appartementen op de locatie Princenlant 4 heeft het college in haar</p>
--	--	---	--

			<p>vergadering van 30 oktober 2018 besloten de coördinatie-regeling voor dit bestemmingsplan en de omgevingsvergunning toe te passen.</p> <p>Daarmee is er geen sprake van een voldongen feit. Genoemde coördinatie-regeling maakt het slechts mogelijk om de procedures voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gelijk op te laten lopen, in plaats van na elkaar. De bevoegdheid tot de besluitvorming over het bestemmingsplan ligt bij de gemeenteraad. Het college van burgemeester en wethouders (B&W) is bevoegd te besluiten over de omgevingsvergunning. Het college van B&W verzorgt ook de coördinatie van de procedures. Tegen deze vastgestelde besluiten staat vervolgens gelijktijdig beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden worden hierdoor dus niet met 2 separate rechtsgangen (eerst tegen het bestemmingsplan en vervolgens tegen de omgevingsvergunning) geconfronteerd.</p> <p>De zienswijze is op dit punt ongegrond.</p>
--	--	--	---

Nota van zienswijzen			
<i>Nr.</i>	<i>Naam/adres reclamant</i>	<i>Samenvatting zienswijze gericht tegen de omgevingsvergunning</i>	<i>Reactie college</i>
1	Brief, 11 december 2018, Ontvangen, 11 december 2018 Kenmerk, GC18.0021670	Er is geen onderzoek gedaan naar de bodemkundige effecten van de voorgenomen bouw op de bouwkundige staat van de woningen aan de Beneluxlaan.	Om de veiligheid tijdens de bouwwerkzaamheden te garanderen is het voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden om voorafgaand aan de werkzaamheden een veiligheidsplan te overleggen. Dit plan dient ook in te gaan op bodemkundige effecten van het bouwen op de woningen in de omgeving.

--	--	--	--

Nota van wijzigingen

4.1 Inleiding

Onderstaand overzicht bevat een overzicht van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Princenlant 4. De ontvangen zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan of het besluit ten aanzien van de omgevingsvergunning. Wel worden enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld naar aanleiding van geconstateerde omissies in het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit.

4.2 Overzicht van de wijzigingen

Tabel 3: wijzigingen

Wijziging	Toelichting op wijziging	Aanleiding
Bestemmingsplan Princenlant 4		
Toelichting		
Bezonningsstudie toevoegen als bijlage bij de toelichting	Hiermee wordt aangetoond dat er niet meer schaduwwerking optreedt door realisatie van de bebouwing	Ambtshalve wijziging

Regels		
Artikel 3.2.1 opnemen: bouwen gebouwen mogelijk binnen bestemmingsvlak en maximale bouwhoogte 5 meter.	Het is duidelijker om expliciet bouwregels op te nemen. Voor de bouwhoogte van 5 meter is gekozen om evt. de realisatie van een geluid reducerend scherm mogelijk te maken.	Ambtshalve wijziging

Artikel 4.2.1 “kelders” aanpassen Kelders toestaan onder het bouwvlak.	De titel geeft aan dat het over hoofdgebouwen gaat. Onderdeel e. gaat ook over ondergrondse bouwwerken in de vorm van een parkeerkelder die daarmee onderdeel vormen van het hoofdgebouw. De regel dat deze kelders binnen het gehele bestemmingsvlak zijn toegestaan is dan strijdig met onderdeel a.	Ambtshalve wijziging
Artikel 4.4.1 sub onder 3 “of bijbehorend bouwwerk verwijderd”	In dit artikel gaat het over bijbehorende bouwwerken terwijl in artikel 4.2. wordt aangegeven dat deze niet zijn toegestaan	Ambtshalve wijziging
Artikel 4.2.2 redactie aanpassen in “Er mogen geen bijbehorende bouwwerken worden opgericht”	Zin loopt niet	Ambtshalve wijzigingen
Artikel 6.2 artikel 9 Woningwet verwijderen	Artikel 9 Woningwet bestaat niet meer sinds 2014	Ambtshalve wijziging
Artikel 8.1 sub a verwijderen	Dit artikel bevat een afwijkingsmogelijkheid in relatie tot het profiel van wegen of de onderlinge aansluiting daarvan terwijl het bestemmingsplan daar geen regels over bevat	Ambtshalve wijziging
Artikel 8.2 verwijderen	Deze worden ter plaatse niet toegestaan	Ambtshalve wijziging
Artikel 9 toevoegen “nota Parkeernormen Gemeente Boxtel als vastgesteld door het bevoegd gezag op 20 maart 2007” dan wel een later door de gemeente Boxtel vastgestelde notitie”	Er moet concreter worden verwezen naar beleid	Ambtshalve wijziging
Artikel 10 toevoegen overgangsrecht bouwwerken	Overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken ontbreekt	Ambtshalve wijziging