

Gemeente Boxmeer**Onderwerp:**

Bestemmingsplan Pastoorsbiest.

Nummer:

8b.

AAN de Raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 29 november 2011

Aanleiding

Na beëindiging van het tuinbouwbedrijf Coenders zijn in 2007 aan de Pastoorsbiest 17 woningen gebouwd. Intussen is ook de langszij gelegen school gesloopt, zodat nu de tweede fase van het oorspronkelijke plan Pastoorsbiest ontwikkeld kan worden. Deze tweede fase houdt in de bouw van 5 geschakelde en 1 vrijstaande woning. Het voorliggend bestemmingsplan biedt niet alleen de juridisch-planologische basis voor de bouw van deze 6 woningen, maar houdt ook de juridische vertaling in van de eerste fase die na het doorlopen van een vrijstellingsprocedure tot stand gekomen is.

Rol van de gemeente

De gemeente is beslisser

Alternatieven en afwegingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 september tot en met 8 november 2011 ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend door:

1. mevrouw E. Thijssen en de heer B. van den Hork, Pastoorsbiest 33 in Boxmeer;
2. De heer J.G.M. Ronnes, Pastoorsbiest 1 in Boxmeer;
3. Woonvereniging Voormekaar, Pastoorsbiest 27 in Boxmeer;
4. Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049 in 's-Hertogenbosch.

Voor de inhoud en de beoordeling van de ingekomen zienswijzen verwijzen wij kortheidshalve naar de bij het conceptbesluit behorende bijlage I.

Wettelijke basis

Van toepassing zijn de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Financiën

De grond waarop de nieuwe woningen gebouwd worden, is eigendom van de gemeente. Vaststelling van een exploitatieplan is niet nodig omdat eventueel kostenverhaal anderszins verzekerd wordt.

Afstemming andere projecten / derden

Dit voorstel is besproken in de vergadering van de commissie Ruimte d.d. 17 januari 2012

Voorstel

Wij stellen u voor de beoordeling van de ingebrachte zienswijzen vast te stellen overeenkomstig bijlage I en het bestemmingsplan Pastoorsbiest vast te stellen overeenkomstig het ontwerp met inachtneming van de aanpassingen opgenomen in bijlage II

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,
de secretaris,

drs. ir. H.P.M. van de Loo

de burgemeester,

K.W.T. van Soest

R-VER/2011/9126

Amendement

(Bestemmingsplan Pastoorsbiest te Boxmeer)

De raad van de gemeente Boxmeer, in vergadering bijeen op 2 februari 2012;

gezien het voorstel van het college d.d. 29 november 2011;

gelet op de verschillende reacties die sedertdien zijn ingekomen en de behandeling in de commissie Ruimte d.d. 17 januari 2012;

overwegende dat de stedenbouwkundige opzet voor het ontwerpbestemmingsplan leidend moet zijn voor de totaalopzet van het plan Pastoorsbiest;

dat binnen de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet inmiddels de nodige woningen zijn gerealiseerd en dat de uitgangspunten die daarbij gelden in het bestemmingsplan in de visie van de raad onverkort moeten worden doorgevoerd;

dat de verschillende zienswijzen en nadere reacties met betrekking tot Pastoorsbiest 1 naar het oordeel van de raad tot de conclusie leiden dat ten opzichte van die uitgangspunten en zoals aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan het bouwvlak niet moet worden vergroot of aangepast, zij het dat de verbeelding in overeenstemming moet zijn met de thans bestaande situatie;

gehoord de beraadslagingen;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

Het conceptbesluit te wijzigen in die zin dat:

- I. In het conceptbesluit onder 2 voor "gegrond" moet worden gelezen "ongeground".
- II. De bij het conceptbesluit behorende bijlage I, onder 2, wordt aangepast in die zin dat de zienswijze ongegrond wordt verklaard met de toelichting als nader ter raadsvergadering besproken.
- III. De in de bij het conceptbesluit behorende bijlage II, onder 3 vermelde aanpassing van de verbeelding, niet wordt doorgevoerd en in overeenstemming dient te zijn met de thans bestaande situatie.

Aldus besloten enz.

Ingediend door:

P.F. van der Zande (LOF)

A.G.M. Stiphout (CDA)

W.C.M.M. Bosters (SP)

Amendement aanvragen
aangenomen.

2/2/12 griffier.

Gemeente Boxmeer**Onderwerp:**

Vaststelling van het bestemmingsplan Pastoorsbiest.

Nummer:

8b.

De Raad van de gemeente Boxmeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 november 2011;

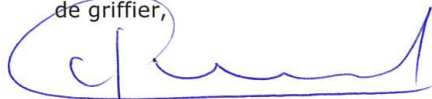
gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

1. de beoordeling van de ingekomen zienswijzen vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage I;
2. ongegrond te verklaren de zienswijze ingebracht door de heer J. Ronnes;
3. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren de zienswijze ingebracht door mevrouw E. Thijssen en de heer B. van den Hork;
4. ongegrond te verklaren de zienswijzen ingebracht door waterschap Aa en Maas en woonvereniging Voormekaar;
5. bestemmingsplan Pastoorsbiest vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende en aldus gewaarmerkte ontwerp met identificatienummer NL.IMRO.0756.BP11BmrPastBiest-ON01, met inachtneming van de aanpassingen opgenomen in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage II;
6. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Boxmeer
in zijn openbare vergadering van 2 februari 2012.

De Raad voornoemd,
de griffier,



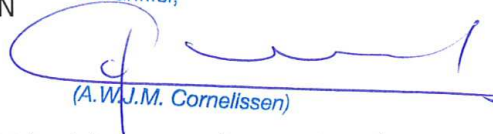
A.W.J.M. Cornelissen

de voorzitter,



K.W.T. van Soest

BIJLAGE I: BEOORDELING ZIENSWIJZEN



(A.W.J.M. Cornelissen)

A. Ontvankelijkheid

Vanaf 28 september tot en met 8 november 2011 heeft het ontwerpbestemmingsplan Pastoorsbiest ter inzage gelegen en konden zienswijzen worden ingebracht. Er zijn zienswijzen ingebracht door:

1. mevrouw E.W.C. Thijssen en de heer B. van den Hork, Pastoorsbiest 33 in Boxmeer, ontvangen 8 november;
2. de heer J.G.M. Ronnes, Pastoorsbiest 1, ontvangen 8 november;
3. Woonvereniging Voormekaar, p/a Pastoorsbiest 27, ontvangen 9 november;
4. Waterschap Aa en Maas, ontvangen 9 november.

Alle zienswijzen zijn tijdig ingekomen (verzendentheorie) en daarom als zienswijze ontvankelijk.

B. Beoordeling

1. Mevrouw E.W.C. Thijssen en de heer B. van de Hork

Inhoud:

De heer B. van den Hork en mevrouw E. Thijssen vragen:

- a. de maximale bouwhoogte op hun perceel te verhogen van 8 naar 10 meter;
- b. de aanduiding hoofdgebouw te vergroten door de inham erbij te betrekken;
- c. het bebouwingsvlak op het perceel van de familie Coenders te verkleinen.

Beoordeling:

- a. De hoogte van de bestaande woning is 8 meter, maar er is geen enkel bezwaar tegen verhoging tot 10 meter, de hoogte die op alle andere percelen is toegestaan.
- b. De genoemde inham is veroorzaakt doordat de tegen de achtergevel aangebouwde serre abusievelijk als hoofdgebouw is aangemerkt. De diepte van de woning bedraagt hierdoor 18 meter terwijl 12 meter de standaarddiepte is, tenzij de diepte bij bestaande bouw al meer is. Het hoofdgebouw heeft nu een diepte van 14 meter en daarom is het logisch dat de aanduiding hoofdgebouw deze diepte krijgt. Behoud van de diepte van 18 meter zou betekenen dat de woning uitgebreid kan worden tot veel te dicht bij de perceelsgrens van de woning het Zand 19.
- c. Schuin achter de woning van de familie Coenders staat een bijbehorend bouwwerk met een oppervlakte van ongeveer 90 m². Binnen de bestemming Wonen mogen binnen het bouwvlak bijbehorende bouwwerken worden opgericht tot een maximaal oppervlak van 60 m². Indien de grondoppervlakte achter de voorgevelrooilijn groter is dan 200 m², dan mag de 60 m² overschreden worden met 10% van het meerdere, echter tot maximaal 90 m². Het maximaal toegestane oppervlak is dus al aanwezig. Zelfs al zou de familie Coenders dit tamelijk nieuw bijbehorend bouwwerk willen verplaatsen, dan zou dat het open groene karakter van het ruim 1.500 m² (waarvan ruim 300 m² buiten het bouwvlak) grote perceel niet aantasten. Verkleining van het bouwvlak is dus niet nodig. Bovendien zou verkleining tot gevolg hebben dat een eventuele terreinafscheiding hoger dan 1 meter, niet drie meter van de weg maar ongeveer midden op het perceel geplaatst moet worden.

Voorstel:

Zienswijze **deels gegrond en deels ongegrond** verklaren.

2. De heer J.G.M. Ronnes

Inhoud:

De heer J. Ronnes vraagt om de zijdelingse grens van het bouwvlak op zijn perceel Pastoorsbiest 1 gelijk te laten lopen met (het verlengde van) de voorgevelrooilijn van de woning Van Coothstraat 40.

Beoordeling:

De reden om de woning Pastoorsbiest 1 op ruim 7 meter van de Van Coothstraat te situeren wordt in de toelichting als volgt omschreven: "De bestaande woonboerderij met tuin en weide vormt het groene hart van het plan. Rondom dit groene hart bevindt zich de bebouwing. De hoekbebouwingen aan de Van Coothstraat zijn markant en accentueren de overgang van de Van Coothstraat naar de nieuwe straat, Pastoorsbiest. Om de groene werking te versterken zijn de hoekwoningen op een grotere afstand van de Van Coothstraat gelegd dan de bestaande woningen."

Hier staat echter tegenover dat in vergelijkbare hoeksituaties de grens van het bouwvlak wel op dezelfde lijn gelegd wordt als (het verlengde van) de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning. Precies dus wat de heer Ronnes nu vraagt. Door het bouwvlak twee meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te leggen, wordt de hoekwoning Pastoorsbiest 1 niet minder markant en wordt de groene werking van het pand van de familie Coenders niet minder.

Het uitzicht behouden van de bewoners van de Van Coothstraat 40 kan overigens geen argument zijn om de zienswijze van de heer Ronnes ongegrond te verklaren. De heer Ronnes kan als hij dat uitzicht belemmeren en zelfs helemaal onmogelijk te maken door bij voorbeeld een haag te planten. Bovendien is het vaste jurisprudentie dat niemand recht heeft op uitzicht over andermans terrein.

Voorstel:

Zienswijze **gegrond** verklaren.

Bij zijn zienswijze heeft de heer Ronnes een situatietekening gevoegd die niet overeenkomt met de verbeelding die ter inzage heeft gelegen. Uit nader onderzoek is gebleken dat deze verbeelding is getekend aan de hand van het bouwplan waarvoor bouwvergunning is verleend. De situering van de in 2007 gebouwde woningen Pastoorsbiest 1, 3, 5 en 7 en het gebouw van Woonvereniging Voormekaar is in werkelijkheid echter iets anders geworden dan destijds gepland. De correctie is echter ook weer niet zo ingrijpend en heeft alleen betrekking op de bestaande situatie. Voorgesteld wordt daarom de verbeelding tegelijk met de aanpassing ten gevolge van de ingekomen zienswijzen in overeenstemming te brengen met de bestaande bebouwing.

De heer Ronnes begint zijn brief met een opmerking over de gevoerde procedure. Met name is hij verbolgen over het feit dat de voorontwerpprocedure overgeslagen is en dat wel de wijkraad en de bewoners van de Van Coothstraat en het Zand vooraf geïnformeerd zijn, maar niet de bewoners van Pastoorsbiest zelf.

In tegenstelling tot wat de heer Ronnes stelt, is de voorontwerp(inspraak)fase op grond van de Wet ruimtelijk ordening niet meer verplicht. Gezien de geringe omvang van het plangebied en omdat het grootste deel betrekking heeft op bestaande bebouwing is er voor gekozen meteen een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. De wijkraad Boxmeer Oost is op 6 juli 2011 en de direct omwonenden zijn op 13 juli 2011 geïnformeerd om reden dat dit is vastgelegd in de overeenkomst die enkele jaren geleden met hen is aangegaan en waarin afspraken zijn vastgelegd over onder meer de maximale goot- en bouwhoogte van de te bouwen woningen. Conform afspraak zijn zowel genoemde omwonenden en wijkraad als de bewoners van Pastoorsbiest vooraf schriftelijk in kennis gesteld van de formele start van de bestemmingsplanprocedure.

3. Woonvereniging Voormekaar**Inhoud:**

Woonvereniging Voormekaar vraagt evenals mevrouw Thijssen en de heer Van den Hork om het bebouwingsvlak op het perceel van de familie Coenders zodanig te verkleinen dat bebouwing alleen mogelijk is aan de zuidwest- en zuidoostzijde zodat het groene open karakter van het perceel behouden blijft.

Beoordeling:

Zie hiervoor onder 1.c.

Voorstel:

Zienswijze **ongegrond** verklaren.

4. Waterschap Aa en Maas

Inhoud:

Waterschap Aa en Maas is van mening dat bij de berekening van de te bergen hoeveelheid hemelwater onjuiste normen gehanteerd zijn. Volgens de door het waterschap gehanteerde HNO-tool (hydrologisch neutraal ontwikkelen) moet voor de nieuwe woningen globaal tussen de 40 en 50 mm. hemelwater per m² verhard oppervlak worden opgevangen en geïnfiltreerd.

Beoordeling:

Deze zienswijze moet eigenlijk worden beschouwd als een advies om de HNO-tool te gebruiken. In het door de gemeenteraad vastgestelde rioleringsplan is vastgelegd dat in de gemeente Boxmeer ongeacht de bodemsamenstelling een ondergrondse berging van 28 mm/m² voldoende wordt geacht, tenzij sprake is van een overlastgebied of een gebied dat daarnaar toe afvoert en een berging van 45 mm/m² geëist wordt. Hiervan is in Pastoorsbiest geen sprake.

Hantering van de HNO-tool stelt volgens de gemeenteraad te hoge eisen, waardoor de (toekomstige) bewoners gedwongen worden dure ondergrondse voorzieningen te treffen, terwijl dit veel goedkoper bovengronds opgelost kan worden. Zo ook in dit geval: straks zal bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woningen een bouwpeil geëist worden van minimaal 20 cm boven peil van de weg. Samen met een berging van 28 mm/m² wordt hiermee hetzelfde effect bereikt als bij het hanteren van de HNO-tool.

Voorstel:

Zienswijze **ongegrond** verklaren.

ARCHIEFEXEMPLAAR

Reg.nr.: R-VER/2011/9163

BIJLAGE II: OVERZICHT AANPASSINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

De Verbeelding:

1. Op de percelen Pastoorsbiest 1 t/m 33 het bouwvlak en de specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw in overeenstemming brengen met het bestaande.
2. Op het perceel Pastoorsbiest 33 de maximale bouwhoogte wijzigen van 8 in 10.
3. Op het perceel Pastoorsbiest 1 het bouwvlak zodanig vergroten dat de zijdelingse grens van het bouwvlak op gelijke hoogte ligt als de voorgevel van de woning Van Coothstraat 40 en de voorste grens van het bouwvlak op 2 meter achter het verlengde van de voorgevel van de woning Pastoorsbiest ligt.

Een aangepaste verbeelding is bijgevoegd.

Behoort bij raadsbesluit d.d. 2 februari 2012

Mij bekend,
De Griffier,


(A.W.J.M. Cornelissen)