

Gemeente Boxmeer**Onderwerp:**

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Stevensbeekseweg.

Nummer:

9d.

AAN de Raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 27 november 2012

Aanleiding

Het Zoo Parc Overloon wil de bezoekers nog meer het park laten beleven door het aantal biotopen aanzienlijk uit te breiden. Voor realisering van deze plannen zijn aanvullende gronden in de omgeving nodig. Als financiële bron voor de toekomstige ontwikkeling werd al in een vroeg stadium gedacht aan een beperkte woningbouwontwikkeling op de deel van de voormalige botanische tuin. Omdat dit deel van de botanische tuin in stedelijk gebied ligt, is het idee geboren om met woningbouw niet alleen in te spelen op de belangen van het Zoo Parc, maar ook te voorzien in een voor de kern Overloon nieuwe woningbouwlocatie. Eind 2011 heeft uw raad besloten de gronden te verwerven en een bestemmingsplan ten behoeve van woningbouw voor te bereiden.

Nadere toelichting

Van 10 oktober tot en met 20 november 2012 heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend door:

1. waterschap Aa en Maas;
2. de bewoners van de woningen Lange Akker 5, 7 en 18 t/m 34 even en van de woningen Stevensbeekseweg 13 en 15;
3. ARAG, namens mevrouw N. Coenen, Lange Akker 20.

Alle drie de zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Doeltreffendheid/ doelmatigheid

De gronden zijn aangekocht en alleen een nieuw bestemmingsplan kan realisering van de geplande woningbouw mogelijk maken.

Rol van de gemeente

De gemeente is beslisser.

Zienswijzen*Inhoud zienswijze waterschap*

Waterschap Aa en Maas vraagt om in de toelichting op te nemen dat voor infiltratie/berging van het hemelwater een voorziening wordt aangelegd met een omvang die voldoet aan de eisen voor hydrologisch neutraal ontwikkelen. De benodigde omvang kan berekend worden met de HNO-tool.

Standpunt ten aanzien van de zienswijze van het waterschap

In het door uw raad vastgestelde rioleringsplan is vastgesteld 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. Hiervan is aan de Stevensbeekseweg geen sprake. Wij en ook uw raad hebben destijds geconcludeerd dat hantering van de HNO-tool te

hoge eisen stelt, waardoor de (toekomstige) bewoners gedwongen worden dure ondergrondse voorzieningen te treffen, terwijl dit veel goedkoper bovengronds opgelost kan worden. Tot slot voegen wij hier aan toe dat er geen enkel gevaar is dat er geloosd zou kunnen worden op in het beheer van het waterschap zijnde wateren.

Inhoud zienswijze omwonenden

De omwonenden zijn van mening dat:

1. de groenstrook achter de woningen Lange Akker 22 t/m 34 gehandhaafd moet blijven en geen verkapte 'speeltuin' wordt;
2. de groenstrook doorgetrokken wordt tot aan de Stevensbeekseweg;
3. de geplande fiets- en wandelpaden tussen het nieuwe plan en de bestaande situatie kunnen vervallen;
4. de halfvrijstaande woningen aan de Stevensbeekseweg niet aansluiten bij de bestaande situatie waarin langs de Stevensbeekseweg alleen maar vrijstaande woningen staan;
5. gegarandeerd moet worden dat bij tegenvallende verkoop niet op grote schaal sociale woningbouw en hoger dan 10 meter plaats gaat vinden;
6. voorkomen moet worden dat bouwrijp gemaakte percelen voor langere tijd braak blijven liggen.

Verder kondigen zij aan dat zij voor eventuele schade en/of waardevermindering de gemeente aansprakelijk zullen stellen en wijzen zij erop dat de erfafscheiding tussen de woningen aan de Lange Akker en het huidige Zoo Parc gezamenlijk eigendom van alle partijen is.

Standpunt ten aanzien van de zienswijze van de omwonenden

Ad 1 en 2. Uit gesprekken met omwonenden op 12 en 19 november is duidelijk geworden dat de discussie met name betrekking heeft op de groenstroken. De omwonenden twijfelen aan het toekomstig onderhoud van de groenstrook achter de woningen Lange Akker 22 t/m 34 door de gemeente, waardoor de afschermdende werking teniet wordt gedaan. Vooral bestaat de vrees dat hun percelen via deze groenstrook betreden worden. De bewoners zien graag de strook in hun eigendom komen, zodat zij zelf met eigen beplanting de gewenste privacy kunnen realiseren.

Wij zijn geneigd deze wens van de bewoners in te willigen en de groenstrook in eigendom over te dragen. Hetzelfde geldt voor het huidig verbindingspad langs de woningen Lange Akker 20 en Stevensbeekseweg 15, dat dan kan dienen als groenstrook tussen deze twee woningen en het plangebied.

De bewoners van de panden Lange Akker 5 en 7 hebben moeite met de bouw van drie woningen tegenover hen langs de woning Lange Akker 20, waardoor een groot deel van het groen, waar zij nu zicht op hebben, verdwijnt. Voor deze drie woningen ligt een strook met de bestemming 'Verkeer', waardoor deze woningen op een behoorlijke afstand van de woningen Lange Akker 5 en 7 komen te liggen. Het is echter niet de bedoeling dat op deze strook parkeermogelijkheden worden aangebracht, maar slechts twee opritten naar de drie woningen. Daarbij wordt er naar gestreefd om zoveel mogelijk groen te handhaven en zo nodig bij te planten. Het is echter niet te voorkomen dat er zicht op die drie woningen is. Dit kan alleen voorkomen worden door dat plandeel totaal anders in te delen. Juist dit plandeel maakt echter deel uit van de termijnafpraak met het Zoo Parc in de anterieure overeenkomst, zodat een andere indeling niet mogelijk is. Ad 3. Uitgangspunt is dat de nieuwe wijk volledig onderdeel van de kern Overloon gaat uitmaken. Het moet geen geïsoleerde wijk worden. Om echter veranderingen in het verkeersgebruik van de bestaande straten in de bestaande wijk zo veel mogelijk te beperken, is er voor gekozen om tussen de bestaande en nieuwe wijk geen verbinding voor gemotoriseerd verkeer te leggen. Voor voetgangers en fietsers zijn korte routes en doorsteekjes wel uiterst wenselijk en daarom zijn twee fiets- en voetpaden opgenomen. Het oostelijk pad dient dan tevens als vervanging voor het huidig pad tussen Lange Akker en Stevensbeekseweg, dat omgevormd wordt naar een groenstrook.

Ad 4. De woningen die aan de Stevensbeekseweg staan geven mede uiting aan de woningen die in de wijk erachter gebouwd gaan worden. Hierbij is ook als uitgangspunt gehanteerd dat er een wat geleidelijke overgang tussen het open buitengebied en de dichter bebouwde dorpskern wordt gemaakt. De percelen aan de Stevensbeekseweg zijn in de verkavelingopzet dermate groot, dat er met de halfvrijstaande woningen, gemengd met de vrijstaande woningen, vorm wordt gegeven aan zowel de presentatie van de wijk als de geleidelijke overgang.

Ad 5. De bouw van sociale huurwoningen sluiten wij niet uit, maar het bestemmingsplan kent geen ontheffingsmogelijkheden van de maximale goot- (6,5 meter) en nokhoogte (10 meter). Gestapelde hoogbouw past gewoon niet in die omgeving.

Ad 6. Een fasering wordt concreet nader uitgewerkt in het kader van de civieltechnische voorbereiding en het feitelijk bouwrijp maken van het plangebied.

Resumerend: tot op het laatst hebben wij overleg gevoerd met de omwonenden hetgeen geresulteerd heeft tot onderstaande gewijzigde tekening, waarin het verbindingspad veranderd is in een groenstrook en de groenvlakken voor de drie nieuwe woningen aan de Lange Akker vergroot zijn. Deze wijziging leidt niet tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen.



Inhoud zienswijze ARAG

Volgens ARAG:

1. wordt het woon- en leefklimaat van cliënte aangetast;
2. ontbreekt een groenstrook langs de woning van cliënte;
3. ontbreekt er in het plangebied voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen aan te leggen zodat er parkeeroverlast ontstaat die zich zal verspreiden naar de aangrenzende straten;
4. is er onvoldoende aandacht besteed aan de belangen van cliënte, waardoor het zorgvuldigheids-, motiverings- en evenredigheidsbeginsel geschonden worden;
5. valt uit het ontwerpbestemmingsplan niet op te maken wie voor de kosten van de plannen zal opdraaien.

Standpunt ten aanzien van de zienswijze van ARAG

Ad 1 en 2. Door een overdracht van het verbindingspad (hierboven onder ad 1.) zal er nauwelijks tot geen sprake meer zijn van een aantasting van het woon- en leefklimaat van cliënte.

Ad 3. Op bladzijde vijf van de toelichting wordt onder straatprofiel omschreven dat aan de ene zijde van de straat een parkeerstrook (rabatstrook) wordt opgenomen en aan de

andere zijde een loopstrook. Omdat het een 30 kilometergebied betreft, is het niet nodig om overal een loopstrook te hebben. Uitgangspunt is een straatprofiel met de volgende maatvoering: twee meter parkeerstrook, vijf meter gemengde rijbaan, twee meter loopstrook. Bij de eenrichtingsverkeerstraten zal aan de zijde van de woningen een gecombineerde parkeer-loopstrook van twee meter en een rijbaan van drie meter uitgangspunt zijn.

Ad 4. Herhaaldelijk is overleg geweest met de omwonenden, zeker met cliënte van ARAG, die zelf namens de andere omwonenden de zienswijze opgesteld en ingediend heeft.

Ad 5. De kosten van het plan komen ten laste van de gemeentelijke grondexploitatie.

Wettelijke basis

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

Financiën

De gronden zijn eigendom van de gemeente. Een gebiedje ter grootte van ongeveer 5.000 m² is in eigendom van Zoo Parc gebleven. Voor de ontwikkeling van dit gebiedje is met Zoo Parc een anterieure overeenkomst gesloten. Vaststelling van een exploitatieplan is niet nodig omdat in kostenverhaal anderszids is voorzien.

Afstemming andere projecten / derden

Niet van toepassing.

Voorlichting

Het raadsbesluit en het vastgestelde plan worden zes weken ter inzage gelegd.

Voorstel

Wij stellen u voor de ingekomen zienswijze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan Stevensbeekseweg ongewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,
de secretaris,


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

de burgemeester,


K.W.T. van Soest

Bij het onderwerp bestemmingsplan Stevensbeekseweg horen de volgende bijlagen:

1. R-VER/2012/14976 conceptbesluit
2. R-VER/2012/14796, 15109 en 15111 ingekomen zienswijzen
3. R-VER/2012/14980 verbeelding
4. R-VER/2012/14981 regels
5. R-VER/2012/14982 toelichting
6. R-VER/2012/14983 overzichtskaartje
7. R-VER/2012/15061 en 15062 overeenkomst en bijlage

Gemeente Boxmeer**Onderwerp:**

Vaststelling van het bestemmingsplan Stevensbeekseweg.

Nummer:

9d.

De Raad van de gemeente Boxmeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 november 2012;

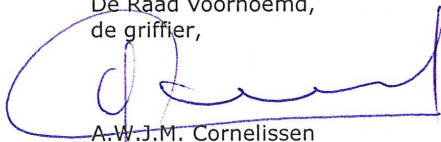
gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

1. de zienswijze van het Waterschap Aa en Maas ongegrond te verklaren;
2. de zienswijze van de bewoners van de Lange Akker en Stevensbeekseweg deels gegrond te verklaren;
3. de zienswijze van ARAG ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan Stevensbeekseweg vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende en aldus gewaarmerkte ontwerp met identificatienummer NL.IMRO.0756.BP12OvIStevensbeek-ON01;
5. geen exploitatieplan vast te stellen omdat kostenverhaal via een anterieure overkomst geregeld is.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Boxmeer
in zijn openbare vergadering van 6 december 2012.

De Raad voornoemd,
de griffier,



A.W.J.M. Cornelissen

de voorzitter,



K.W.T. van Soest