

Gemeente Boxmeer**Onderwerp:**

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Bergstraat 15a, Sambeek".

Nummer: 7d.

AAN de Raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 12 januari 2010

Aanleiding

De eigenaar van een perceel grond, gelegen tussen de woningen Bergstraat 15 en 17 te Sambeek heeft al geruime tijd geleden een verzoek ingediend om op dit perceel een nieuwe woning te mogen bouwen.

In eerste instantie is dit verzoek aangemerkt als een verzoek om vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het verzoek heeft de vrijstellingsprocedure doorlopen en uiteindelijk is vrijstelling en bouwvergunning verleend.

Het bouwplan waarvoor vergunning is verleend zal echter geen doorgang vinden en de bouwvergunning is inmiddels ingetrokken.

Nu heeft de eigenaar verzocht om voor dit perceel een nieuw bestemmingsplan op te stellen, waardoor de bouw van een nieuwe woning alsnog mogelijk kan worden gemaakt.

Nadere toelichting

Omdat ons college al eerder –in de vrijstellingsprocedure- had geoordeeld dat dit perceel geschikt is voor het bouwen van een woning, hebben wij voor dit perceel een z.g. postzegelplan opgesteld, waarin de bouw van één vrijstaande woning met bijgebouwen mogelijk wordt gemaakt. In het ontwerp voor dit bestemmingsplan zijn dezelfde bouwvoorschriften opgenomen als in de recent vastgestelde komplannen van onze gemeente (o.a. Boxmeer-Noord, Vortum-Mullem, Groeningen en Overloon). Bij de eerstvolgende herziening van het komplan Sambeek (moet wettelijk gezien gebeuren vóór 2014) zullen deze zelfde voorwaarden voor het hele komgebied van Sambeek gaan gelden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 oktober tot en met 18 november 2009 ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn zijn een tweetal zienswijzen ingediend, te weten door:

1. Achmea Rechtsbijstand te Tilburg namens de heer H.J.W. van den Heuvel, Bergstraat 13, Sambeek;
2. ARAG Rechtsbijstand te Leusden namens mevrouw J. Nas, Bergstraat 15, Sambeek.

Rol van de gemeente

Beslisser.

Alternatieven en afwegingen

De beide zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend. De indieners ervan dienen als eigenaren van aangrenzende percelen als belanghebbende te worden aangemerkt. De ingediende zienswijzen zijn dus ontvankelijk.

De zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven, waarbij per onderdeel het standpunt van ons college wordt weergegeven.

Zienswijze namens de heer Van den Heuvel.

1. Gesteld wordt dat het bestemmingsplan in strijd is met het landelijk en provinciaal beleid.

Standpunt college: Zoals in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan beschreven is juist geen sprake van strijd met landelijk of provinciaal beleid. Zowel in het landelijk als het provinciaal beleid wordt bij het zoeken naar nieuwe locaties voor woningbouw juist gestreefd naar "inbreiding", oftewel zuinig ruimtegebruik. Het onderhavige perceel is gelegen binnen de begrenzingen van het komplan Sambeek en zowel links als rechts ervan staan reeds woningen. Het perceel voldoet dus geheel aan de definitie voor een "inbreidingslocatie".

2. Gesteld wordt dat geen sprake is van opvulling van een "gat" in het straatbeeld, omdat de woning aan de Bergstraat 15 slechts 4 meter achtertuin heeft grenzend aan het onderhavige perceel.

Standpunt college: Allereerst dient opgemerkt te worden dat dit geen belang is van de heer Van den Heuvel; hij woont immers op Bergstraat 13. Bovendien is het bestemmingsplan zodanig opgesteld dat de nieuwe woning moet worden gebouwd binnen een bebouwingsvlak, dat op minimaal 12 meter afstand van de achtergrens van het perceel Bergstraat 15 is gesitueerd. Met de 4 meter achtertuin erbij blijft er dus minimaal 16 meter afstand tussen de woningen.

3. Gesteld wordt dat het plan voorziet in te weinig parkeergelegenheid, waardoor de parkeerdruk op de omgeving toe zal nemen.

Standpunt college: Volgens de geldende gemeentelijke parkeernormen moet bij nieuwbouw van één woning in het duurdere segment gezorgd worden voor 1,8 parkeerplaatsen op eigen terrein. In dit plan wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, zodat (ruim) aan de norm wordt voldaan. De verplichting om ook daadwerkelijk twee parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen zal worden geconcretiseerd door bij het verlenen van bouwvergunning nadere eisen te stellen (geregeld in paragraaf 3.3 van de voorschriften). Daarnaast is in artikel 3.4.2 van de voorschriften geregeld dat indien in een woning een aan huis gebonden beroep wordt uitgeoefend, eventueel extra benodigde parkeerplaatsen eveneens op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Overigens zijn dit standaardvoorwaarden, die in elk bestemmingsplan voor woongebieden voorkomen.

4. Gesteld wordt dat er onvoldoende onderzoek is verricht in het kader van de Flora- en Faunawet, omdat sprake is van een natuurgebied, terwijl bovendien op korte afstand een dassenburcht aanwezig is.

Standpunt college: Zoals hiervoor al beschreven ligt het perceel nu al binnen de begrenzingen van het komplan Sambeek. Het is al jarenlang in gebruik als tuin met bomen, struiken en gras. Hier zijn geen bijzondere natuurwaarden aanwezig. De natuurwaarden waarnaar hier wordt verwezen liggen pas in het gebied aan de overzijde van de Bergstraat.

5. Gesteld wordt dat het plan niet uitvoerbaar is, omdat een vergunning ingevolge de Wet beheer rijkswaterstaatswerken vereist is en het niet duidelijk is of deze vergunning verleend kan worden.

Standpunt college: In de toelichting bij het bestemmingsplan zit een positief advies dat door Rijkswaterstaat in het kader van de artikel 19, lid 2-procedure is uitgebracht. Er is dus geen reden om aan te nemen dat de bedoelde vergunning niet verleend zou kunnen worden.

6. Gesteld wordt dat door de bouw van een nieuwe woning het aantal verkeersbewegingen toe zal nemen en dat het gebied hier niet op berekend is.

Standpunt college: Er wordt in het bestemmingsplan gelegenheid geboden voor de bouw van één nieuwe woning. Dit zal slechts een geringe vermeerdering van het aantal verkeersbewegingen opleveren. De Bergstraat is hierop voldoende berekend.

7. Gesteld wordt dat sprake zal zijn van aantasting van het woongenot en waardevermindering van de eigen woning.

Standpunt college: Dit zijn geen onderwerpen die in de zienswijzenfase aan de orde dienen te komen. Wanneer een eigenaar van mening dat sprake is van waardevermindering van zijn woning (planschade) kan hij via een aparte procedure hiervoor een claim bij de gemeente indienen.

Zienswijze namens mevrouw Nas.

1. Gesteld wordt dat sprake zal zijn van aantasting van het woongenot en waardevermindering van de eigen woning.

Standpunt college: Zie hiervoor onder punt 7.

2. Gesteld wordt dat door de aanleg van parkeerplaatsen en aantrekkend verkeer overlast zal ontstaan in de vorm van geur- en geluidhinder.

Standpunt college: Er komt slechts één nieuwe woning met de normaal daarbij behorende verkeersbewegingen. Het is normaal dat er in een straat met woningen verkeersbewegingen plaatsvinden. Van de hier bedoelde overlast zal geen of niet in beduidende mate sprake zijn.

3. Bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijkheid om in de nieuwe woning een aan huis gebonden beroep uit te oefenen.

Standpunt college: Dit is een standaardvoorwaarde die in elk bestemmingsplan voor woongebieden voorkomt. Dus ook in de eigen woning van mevrouw Nas is dat toegestaan. Overigens staat ook in elk bestemmingsplan dat een aan huis gebonden beroep te allen tijde ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie. De vrees dat het uit kan groeien tot iets grootschaligs delen wij niet.

4. Gesteld wordt dat in het nieuwe bestemmingsplan te ruime bouwmogelijkheden worden geboden voor de woning en de bijgebouwen, met name door het ontbreken van een maximale inhoudsmaat. Daarnaast is er nog de mogelijkheid om bij woningen vergunningvrije bouwwerken op te richten.

Standpunt college: Zoals in de inleiding reeds gesteld zijn in dit bestemmingsplan de bouwvoorschriften opgenomen die de laatste jaren standaard in alle bestemmingsplannen voor komgebieden worden opgenomen. Inderdaad staat in de voorschriften geen maximale inhoudsmaat, maar doordat geregeld is dat het hoofdgebouw (de woning) binnen een bouwvlak moet worden gebouwd is in combinatie met voorschriften over de maximale hoogte en goothoogte toch sprake van een maximaal te bouwen inhoud. Ook de regeling voor bijgebouwen is niet anders dan in andere bestemmingsplannen, deze geldt ook in het gehele komgebied van Sambeek. Dat bij woningen ook vergunningvrije bouwwerken mogen worden opgericht is juist, maar dat kun je niet uitsluiten in een bestemmingsplan. Bovendien is de oppervlakte aan vergunningvrije bouwwerken per perceel wettelijk vastgesteld op maximaal 30 m².

5. Gesteld wordt dat het bestemmingsplan te ruime mogelijkheden biedt voor ondergronds bouwen, doordat geen maximale oppervlaktemaat voor ondergronds bouwen is opgenomen.

Standpunt college: In artikel 6.1 van de voorschriften staat dat ondergronds bouwen uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak voor de woning. Hiermee is dus tevens de maximale oppervlakte vastgelegd.

6. Gesteld wordt dat geen sprake is van opvulling van een "gat" in het straatbeeld, omdat de woning aan de Bergstraat 15 slechts 4 meter achtertuin heeft grenzend aan het onderhavige perceel.

Standpunt college: Zie de reactie t.a.v. de zienswijze van de heer Van den Heuvel onder punt 2.

7. Gesteld wordt dat door het bouwplan de waterhuishouding ter plaatse verstoord zal worden.

Standpunt college: Op het onderwerp "waterhuishouding" komen wij verderop in dit voorstel nog terug. Uit de berekeningen die opgenomen zijn in de waterparagraaf behorende bij het bestemmingsplan blijkt dat zelfs bij volledige benutting van de maximale bouwmogelijkheden van dit bestemmingsplan geen wateroverlast voor de omliggende percelen te duchten is.

8. Gesteld wordt dat het plan niet uitvoerbaar is, omdat een vergunning ingevolge de Wet beheer rijkswaterstaatswerken vereist is en het niet duidelijk is of deze vergunning verleend kan worden.

Standpunt college: Zie de reactie t.a.v. de zienswijze van de heer Van den Heuvel onder punt 5.

9. Gesteld wordt dat er geen deugdelijke stedenbouwkundige motivering aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt en dat de woning niet passend is in de omgeving.

Standpunt college: Zoals hiervoor al beschreven is de Bergstraat een gewone woonstraat met uitsluitend woningen. Er wordt nu gelegenheid geboden om één extra woning toe te voegen, die moet voldoen aan de normaal geldende bouwvoorschriften. Wij zien derhalve niet in waarom een nieuwe woning hier niet zou passen. Zoals in de inleiding al beschreven voldoet het perceel geheel aan de definitie voor een "inbreidingslocatie".

10. Gesteld wordt dat er onvoldoende onderzoek is verricht in het kader van de Flora- en Faunawet.

Standpunt college: Zie de reactie t.a.v. de zienswijze van de heer Van den Heuvel onder punt 4.

Gelet op de hiervoor vermelde standpunten komen wij tot de conclusie dat de ingediende zienswijzen ongegrond zijn, met inachtneming van hetgeen hierna vermeld wordt over de waterhuishouding.

Waterhuishouding.

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. Bij brief van 16 november 2009 heeft deze instantie advies uitgebracht. Geadviseerd wordt om ambtshalve een wijziging aan te brengen in paragraaf 4.7 (Waterparagraaf) van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Dit advies wordt door ons overgenomen. De gewijzigde tekst van paragraaf 4.7 is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Wettelijke basis/referendabiliteit

Wet ruimtelijke ordening.

Financiën

Omdat dit bouwplan al is ingediend onder vigeur van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening is de Grexwet in deze niet van toepassing.

Met de initiatiefnemer is een z.g. "planschadeovereenkomst" afgesloten, zodat de gemeente geen financieel risico loopt.

Afstemming andere projecten/derden

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie, de Inspectie ruimtelijke ordening en het waterschap. Met uitzondering van het waterschap (zie hiervoor) hebben deze instanties geen op- of aanmerkingen gemaakt.

Voorlichting

Het bestemmingsplan zal na vaststelling op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt.

Voorstel

Wij stellen uw raad voor:

- de reactie van Waterschap Aa en Maas ambtshalve in het bestemmingsplan te verwerken;
- de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
- het bestemmingsplan "Bergstraat 15a, Sambeek" met inachtneming van de genoemde ambtshalve wijziging vast te stellen overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan, zoals dit ter inzage heeft gelegen.

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,
de gemeentesecretaris,

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

de burgemeester,

K.W.T. van Soest

Bij het onderwerp: Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Bergstraat 15a, Sambeek".

Liggen de volgende stukken ter inzage:

1. Ontwerpbestemmingsplan, zoals dit ter inzage heeft gelegen;
2. Ingediende (2) zienswijzen;
3. Reactie van Waterschap Aa en Maas d.d. 16 november 2009 inzake watertoetsadvies/ ambtshalve wijziging;
4. Gewijzigde tekst van paragraaf 4.7 van de toelichting.

De volgende stukken zijn als bijlage meegezonden:

1. Verbeelding bestemmingsplan Bergstraat 15a, Sambeek;
2. Gewijzigde tekst van paragraaf 4.7 van de toelichting.

Gemeente Boxmeer**Onderwerp:**

Vaststelling van het bestemmingsplan "Bergstraat 15a, Sambeek".

Nummer:

7d.

De Raad van de gemeente Boxmeer;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 januari 2010;

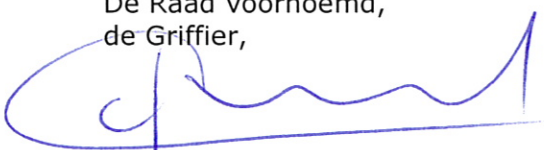
gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

- I. de ingediende zienswijzen, ingediend namens de heer H.J.W. van den Heuvel, Bergstraat 13, Sambeek en mevrouw J. Nas, Bergstraat 15, Sambeek, ontvankelijk en ongegrond te verklaren, zulks overeenkomstig het voorstel van burgemeester en wethouders;
- II. ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Bergstraat 15a, Sambeek", zoals dit ter inzage heeft gelegen, ambtshalve een wijziging aan te brengen, inhoudende een wijziging van de tekst van paragraaf 4.7 (Waterparagraaf) van de toelichting;
- III. de verbeelding aan te passen als aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening waarbij de aanduiding bijgebouwen is verkleind tot aan de westgrens van het bouwvlak;
- IV. het bestemmingsplan "Bergstraat 15a, Sambeek", met inachtneming van de onder II en III bedoelde wijzigingen, vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Boxmeer
in zijn openbare vergadering van 11 februari 2010.

De Raad voornoemd,
de Griffier,



A.W.J.M. Cornelissen

de Voorzitter,



K.W.T. van Soest

4.7 Waterparagraaf

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheden tot de realisatie van een groot aantal m² aan verhard oppervlak.

In kader van het eerdere bouwplan is uitgegaan van de volgende vooronderstellingen. In de nieuwe situatie is ca. 248 m² aan daken aanwezig, daarnaast zal er ca. 150 m² aan verhardingen gecreëerd worden. Het hemelwater afkomstig van de daken wordt geïnfiltreerd middels een infiltratiepoel die onderdeel uitmaakt van de toekomstige tuin bij de woning, zodoende is er sprake van een dubbelfunctie. Voor een verharde oppervlakte van 400 m² is een infiltratiepoel vereist van 13 m³. Indien het verharde oppervlak groter wordt zal middels een berekening moeten worden aangetoond hoeveel de extra berging moet bedragen. Daarnaast dient de infiltratiepoel een inhoud te hebben van ten minste 70 m³ ter compensatie van de beperking van het waterbergende vermogen van het winterbed van de Maas. De totale inhoud van de infiltratiepoel (of poelen) dient dus bij een verharde oppervlakte van 400 m² minimaal 83 m³ te bedragen.

Schoon hemelwater wordt dus gescheiden van vuil water. Hergebruik van hemelwater is geen optie, derhalve wordt geïnfiltreerd. Dit conform het stappenschema uit de "Beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas".

Ter plaatse is sprake van een zogenaamde enkeerdgrond, bestaande uit fijn zand. De doorlaatbaarheid van de bodem is met een infiltratiecapaciteit van 50 centimeter per dag redelijk goed te noemen. Het project is gelegen binnen grondwatertrap 7 met een gemiddeld hoogste grondwater stand van meer dan 140 centimeter en een gemiddelde laagste grondwaterstand van meer dan 160 centimeter. De combinatie van fijne zandgrond en een diepe grondwaterstand zorgen voor een goede infiltratie in de bodem. Het project zal geen effect hebben op de grondwaterstanden waardoor sprake is van "Hydrologisch neutraal bouwen".

Het water van de verhardingen zal op het perceel zelf infiltreren, dus zonder tussenkomst van de infiltratiepoel. Bij extreme regenval zal het water van de daken via de bladvangsters op het eigen perceel stromen. Hierdoor is er geen overlast te verwachten voor percelen van omliggende eigenaren.

Uitvoering van het project zal leiden tot extra afvalwater, hoofdzakelijk huishoudelijk afvalwater. Dit water zal worden geloosd op de riolering. Zoals hierboven reeds aangegeven is er sprake van een gescheiden systeem.

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is als gevolg van het bouwplan niet te verwachten. Gezien het lage peil ter plekke wordt de woning onderkelderd. In het kader van het voorgenomen bouwplan zijn slechts beperkte grondwerkzaamheden te verwachten. Deze beperken zich tot het bouwrijp maken van de locatie alsmede uitgravingswerkzaamheden ten behoeve van de fundering en kelder.

in een voorgaand stadium, de vrijstellingsprocedure, heeft Rijkswaterstaat aangegeven geen bezwaar te hebben tegen dit project, mits een compensatie van het waterbergend vermogen *van ten minste 70 m3 wordt gecreëerd*.

Gezien de ligging binnen het waterbergend winterbed van de Maas dient zowel het Waterschap Aa en Maas als Rijkswaterstaat een advies uit te brengen in het kader van de Watertoets. Beide instanties hebben in kader van de vrijstellingsprocedure een positief advies uitgebracht in het kader van de Watertoets (bijlage 3).

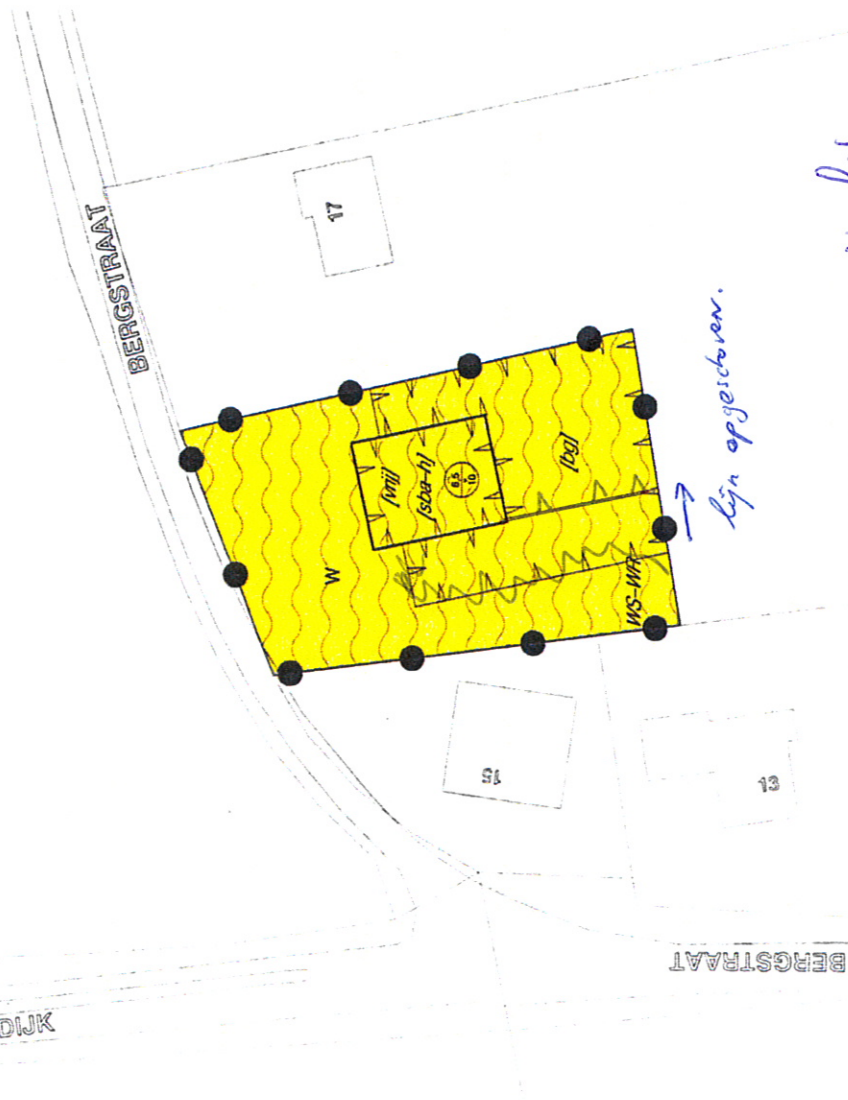
Omdat de vrijstelling is ingetrokken en momenteel niet duidelijk is wat de verharding in de toekomst gaat zijn, zal bij een nieuw bouwplan, advies gevraagd dienen te worden bij de hoofdingenieur- directeur van Rijkswaterstaat.

Eveneens zal een vergunning in het kader van de Wet beheer rijkswaterstaatwerken (Wbr) aangevraagd dienen te worden.

croonen Adviseurs

Legenda

- Grens van het bestemmingsplan
- Bestemmingen
 - Wonen
 - W
- Aanduidingen
 - Waterstaat – Waterbergend rivierbed
 - bouwvlak
 - bijgebouwen
 - specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw
 - vrijstaand
 - maximale goot- en bouwhoogte (m)
- Verklaringen
 - Bestaande bebouwing en kadastrale grenzen



Behoort bij raadsbesluit d.d. 11 februari 2010

Mij bekend,
De Griffier,

(A.W.J.M. Cornelissen)

Datum: juli 2009
Tekeningnummer: TEK01-BX000143-01A

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hof van Holtenlaan 7 5243 SR Boornstelen Postbus 435 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 F (073) 523 39 99 E info@croonen.nl www.croonenadviseurs.nl
KvK 11105532

