

Bestemmingsplan Lith Centrum - 2014

bijlage1 bij toelichting - nota van inspraak en vooroverleg



Bijlage 1

- nota van inspraak en vooroverleg

Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan en concept- toekomstperspectief 'Lith Centrum – 2014'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een beschrijving van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de 'vooroverlegreacties' van Rijk, provincie en waterschap op het voorontwerpbestemmingsplan en het concept-toekomstperspectief
- een samenvatting van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan en het concept-toekomstperspectief
- ons besluit over de vooroverleg- en inspraakreacties
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan en het toekomstperspectief
- een toelichting op ons besluit

Deze nota hoort bij het (ontwerp)bestemmingsplan als onderdeel van de toelichting.

Volgens de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een B.V. of een v.o.f.)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden.

Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen namen van natuurlijke personen in de reacties. In een apart overzicht staat wie welke reactie heeft ingediend. Dat overzicht bieden wij alleen op papier aan, dus niet digitaal.

II. INSpraak- EN VOOROVERLEGPROCEDURE

Iedereen kon het voorontwerpbestemmingsplan en het concept-toekomstperspectief van donderdag 9 januari tot en met woensdag 19 februari 2014 in het gemeentehuis bekijken. Ook stonden het voorontwerpbestemmingsplan en het concept-toekomstperspectief in deze periode op het internet. Dit hebben wij bekendgemaakt in Oss Actueel van woensdag 8 januari 2014 en op www.oss.nl.

Van donderdag 9 januari tot en met woensdag 19 februari 2014 konden 'ingezetenen' van de gemeente Oss (degenen die in Oss wonen of gevestigd zijn) en degenen die een belang hebben bij het voorontwerpbestemmingsplan en/of het concept-toekomstperspectief schriftelijk en mondeling reageren op het voorontwerpbestemmingsplan en/of het concept-toekomstperspectief. De gemeente heeft 9 inspraakreacties ontvangen.

Deze procedure ligt vast in de gemeentelijke Inspraakverordening.

Verder hebben wij het voorontwerpbestemmingsplan en het concept-toekomstperspectief voor overleg aangeboden aan de volgende instanties:

- Rijkswaterstaat Zuid Nederland
- Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving
- Waterschap Aa en Maas
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

Wij hebben het voorontwerpbestemmingsplan en het concept-toekomstperspectief ook voor overleg aangeboden aan de volgende instanties:

- Brandweer Brabant-Noord (Team Risicobeheersing)
- Ondernemersverenigingen in Oss: OIK, TIBO en 3O
- Mooiland Maasland

Op woensdagavond 22 januari 2014 heeft de gemeente een inloopbijeenkomst gehouden over het voorontwerpbestemmingsplan en het concept-toekomstperspectief. Iedereen kon daar informatie over het voorontwerpbestemmingsplan en het concept-toekomstperspectief krijgen. Het was niet mogelijk om op de bijeenkomst een inspraakreactie in te dienen.

III. REACTIES

Wij vinden de inspraakreacties ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een inspraakreactie in te dienen. Op inspraakreacties die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan.

Hieronder vatten wij alle ontvankelijke reacties samen. Daarna volgen ons besluit en een toelichting daarop.

Het kan zijn dat wij een deel van een reactie niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) reactie gelijk heeft, verklaren wij de reactie gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de reactie ongegrond. Wij kunnen een reactie ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

Burgemeester en wethouders van Oss

IV. OVERLEGREACTIES

Overlegreactie 1: het hoofd van de afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Noord-Brabant in 's-Hertogenbosch; overlegreactie gedagtekend op 17 februari 2014

Samenvatting overlegreactie

Het afdelingshoofd geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan hem geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Besluit

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en het concept-toekomstperspectief.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Toelichting van burgemeester en wethouders

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot een antwoord. Wij nemen deze voor kennisgeving aan.

Overlegreactie 2: Ondernemersvereniging TIBO; overlegreactie per e-mail ontvangen op 15 januari 2014

Samenvatting overlegreactie

De ondernemersvereniging heeft geen op- of aanmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan en de concept-toekomstvisie. Zij kan zich wel voorstellen dat er strijd zal ontstaan over het aantal parkeerplaatsen bij de lokale supermarkt en de Etos, maar ze gaan er vanuit dat ondernemersvereniging 30 op dit aspect zal reageren.

Besluit

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en de toelichting daarbij.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Toelichting van burgemeester en wethouders

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot een antwoord. Wij nemen deze voor kennisgeving aan.

Ondernemersvereniging 30 heeft inderdaad gereageerd op het onderdeel parkeren. Bij de beoordeling van die overlegreactie hebben we hier een inhoudelijke reactie op gegeven. Zie hiervoor onze toelichting op overlegreactie 3 hierna.

Overlegreactie 3: Ondernemersvereniging 30; overlegreactie per e-mail ontvangen op 17 januari 2014

Samenvatting overlegreactie

1. De ondernemersvereniging vindt dat de parkeerplaatsen in het nieuwe plan niet op de juiste plek komen te liggen. De centrumondernemers willen ze namelijk liever rondom de markt. Parkeren op de Markt zou een goede optie zijn. Daar zitten namelijk de winkels en de horecagelegenheden. Bovendien willen de wat oudere inwoners graag voor de deur parkeren.
2. Verder geeft de ondernemersvereniging aan dat er in Lith structurele onduidelijkheid is over de blauwe zones. Er staan borden, maar de lijnen op de weg verdwijnen. Bovendien wordt er niet gehandhaafd en zijn er zones op plekken waar dat niet gewenst is. De ondernemersvereniging vraagt of de gemeente – los van deze centrumplannen – de blauwe zones wil herzien en waar mogelijk verwijderen.

3. Vervolgens schrijft de ondernemersvereniging dat er in Lith scepsis bestaat over de voortgang van de plannen. Het gemeentehuis en diverse winkelpanden staan al lang leeg, wat ongewenst is in een kleine kern als Lith. Bovendien zien de ondernemers in het centrum van Lith de voorzieningen afnemen.
4. De ondernemersvereniging zou graag zien dat de sporthal groter wordt gemaakt.
5. Tot slot spreekt de ondernemersvereniging haar complimenten uit over het plan.

Besluit

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en de toelichting daarbij.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Toelichting van burgemeester en wethouders

Punt 1.

Er komen extra parkeerplaatsen bij in het gehele centrum. Ook aan het Marktpllein komen er parkeerplaatsen bij, namelijk 6 parkeerplaatsen ter hoogte van de huidige bibliotheek.

Wij hebben uitvoerig parkeeronderzoek gedaan in zowel 2010 als 2013. Er zijn 29 tellingen verricht op verschillende dagen en tijdstippen. Uit deze onderzoeken blijkt dat er ruim voldoende parkeerplaatsen zijn in de huidige situatie. Op het drukste moment staat in het centrum bijna de helft van het aantal parkeerplaatsen leeg. Uit de tellingen rondom het Marktpllein blijkt dat in de huidige situatie op de drukste momenten ook op deze locatie nog steeds plaatsen vrij zijn.

Voor het bepalen van de toekomstige parkeervraag rondom het Marktpllein zijn wij uitgegaan van de werkelijke parkeervraag op het drukste moment. Wij hebben dus gekeken naar hoeveel auto's er werkelijk geparkeerd stonden. Omdat er een multifunctionele accommodatie (MFA) aan de zuidzijde van het Marktpllein komt hebben we gekeken hoeveel parkeerplaatsen hiervoor nodig zijn. Dit aantal hebben we er bij opgeteld. Dit samen is de verwachte toekomstige parkeervraag. Er is voldoende ruimte in de huidige openbare ruimte om dit aantal parkeerplaatsen aan te leggen. Het is niet noodzakelijk dat we het Marktpllein beschikbaar stellen als parkeerterrein.

In het verleden heeft de gemeente Lith het Marktpllein juist autovrij gemaakt om de cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten van Lith verder te versterken en het centrum aantrekkelijker te maken. Het plein kan nu voor evenementen, markt en terrassen gebruikt worden. Het parkeren was vroeger niet geregeld op het Marktpllein. Bij de herinrichting heeft de gemeente Lith het parkeren geconcentreerd aan de zuidzijde van het Marktpllein. Hier zijn aan weerszijden van de weg 22 parkeerplaatsen aangelegd.

Punt 2.

Er is alleen een blauwe zone aan de oostzijde van het Marktpllein. De gemeente heeft deze blauwe zone op verzoek van de hier zittende ondernemers ingesteld. Op deze manier werd kort parkeren mogelijk en kon lang parkeren worden geweerd.

Punt 3.

Het is juist dat het gemeentehuis en diverse winkelpanden in Lith al lang leeg staan. Dit is voor de leefbaarheid van het dorp zeer ongewenst. Daarom hebben wij gezocht naar mogelijkheden om van het centrum weer het kloppend hart van het dorp te maken. Dit heeft onder andere geleid tot het plan voor een multifunctionele accommodatie op een centrale plek in het dorp. In het nu leegstaande gemeentehuis worden verschillende maatschappelijke functies, die nu nog elk in een eigen gebouw zijn ondergebracht, samengevoegd. Op deze wijze lossen wij een aantal problemen op:

- er komt een passende invulling voor het leegstaande gemeentehuis;
- het is een oplossing voor de exploitatieproblemen van de huidige Hoeve;
- op de vrijkomende locaties kunnen nu nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden die zullen bijdragen aan het verlevendigen van het centrum.

Aan een aantal (leegstaande) panden in het centrum van Lith hebben wij de bestemming 'Gemengd -1' toegekend. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan. Op deze manier hopen we dat de verkoop-/verhuurbaarheid van deze panden toeneemt.

Punt 4.

In december 2013 heeft de gemeente een bijeenkomst in de sporthal georganiseerd. Hiervoor waren alle gebruikers van de sporthal uitgenodigd om hun wensen voor de sporthal door te nemen. Tijdens die bijeenkomst hebben de gebruikers over uitbreiding alleen de wens geuit voor een grotere berging voor alle sportmaterialen. De gebruikers hebben toen – ook niet toen daar expliciet naar werd gevraagd - geen aanvullende wensen geuit over de afmeting van de hal of het speelveld.

Overigens hebben we onderzocht of we de sporthal kunnen uitbreiden. We hebben gekeken naar een maat die nodig is voor het spelen van bijvoorbeeld zaalvoetbalwedstrijden. Maar dit zou een enorme (bouwkundige) ingreep betekenen. En dat zou dan ook weer enorme kosten, zowel investeringskosten als extra exploitatiekosten, met zich meebrengen.

Punt 5.

Wij nemen de complimenten over de plannen voor kennisgeving aan.

Overlegreactie 4: Brandweer Brabant-Noord; overlegreactie per e-mail ontvangen op 30 januari 2014

Samenvatting overlegreactie

De Brandweer constateert dat wij in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan zijn ingegaan op het onderwerp Externe Veiligheid. Bovendien zullen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van transportassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, getoetst worden aan onze Beleidsvisie Externe Veiligheid. Zo nodig zullen we deze ook verantwoorden. Door deze werkwijze acht de Brandweer op dit moment het uitbrengen van een advies nu niet noodzakelijk.

Besluit

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en de toelichting daarbij.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Toelichting van burgemeester en wethouders

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot een antwoord. Wij nemen deze voor kennisgeving aan.

Overlegreactie 5: Waterschap Aa en Maas; overlegreactie per e-mail ontvangen op 31 januari 2014

Samenvatting overlegreactie

Het Waterschap verzoekt ons of wij in de toelichting van het bestemmingsplan willen verwijzen naar de uitgangspunten watertoets en het waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Aa en Maas.

Verder is het Waterschap van mening dat de contour van de primaire waterkering (dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering') onvoldoende zuidelijk ligt op de verbeelding.

Tot slot vraagt het Waterschap ons of wij in paragraaf 5.2 willen opnemen dat er, in het geval van herstructurering, een (hemel)waterkolom van 10 mm per m² moet worden afgekoppeld en verwerkt.

Besluit

Naar aanleiding van deze reactie hebben wij de toelichting en verbeelding aangepast, zoals hierna omschreven.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij hebben de toelichting van het bestemmingsplan naar aanleiding van deze reactie aangepast. In paragraaf 5.2 van de toelichting hebben wij verwezen naar de

uitgangspunten watertoets en waterbeheerplan 2010-2015 van het Waterschap. Ook hebben we in dezelfde paragraaf de gewenste passage over de (hemel)waterkolom toegevoegd. Tot slot hebben we de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – dijk' op de verbeelding aangepast. Deze zone hebben we 20 meter verder in zuidelijke richting gelegd op de verbeelding. Deze is daarmee 50 meter geworden in plaats van 30 meter.

Toelichting van burgemeester en wethouders

Wij hebben de waterparagraaf in de toelichting aangepast en verwezen naar de uitgangspunten watertoets en waterbeheerplan. Ook de passage over de (hemel)waterkolom hebben we in de toelichting opgenomen.

Het Waterschap heeft ons digitaal data aangeleverd. Hierop hebben wij gezien dat wij de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' op de verbeelding wél goed hebben aangegeven. De gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – dijk' daarentegen hebben we niet helemaal goed aangeduid op de verbeelding. Deze zone moet namelijk een breedte van 50 meter hebben in plaats van de breedte van 30 meter die wij op de verbeelding hadden aangegeven. Wij hebben deze zone nu 20 meter verder in zuidelijke richting gelegd op de verbeelding.

Tot slot hebben wij gehoor gegeven aan de wens van het Waterschap en in paragraaf 5.2 van de toelichting beschreven dat er, in het geval van herstructurering, een (hemel)waterkolom van 10 mm per m² moet worden afgekoppeld en verwerkt.

V. INSpraakREACTIES

Inspraakreactie 1

Samenvatting inspraakreactie

Inspreekster vraagt of zij de panden Marktpluin 13 en 15 als horecavoorziening mag blijven gebruiken.

Daarnaast vraagt inspreker of wij in het nieuwe bestemmingsplan voor het pand Marktpluin 13 de mogelijkheid willen opnemen om twee appartementen toe te staan. Ze wil graag dat deze appartementen hetzij door een huishouden kunnen worden bewoond, hetzij gebruikt kunnen worden voor kamerbewoning door een niet-huishouden, al dan niet voorzien van gemeenschappelijke voorzieningen.

Inspreekster wil een zo ruim mogelijke bestemming voor deze panden, bijvoorbeeld een bestemming 'Centrum' waardoor het mogelijk wordt in het pand Marktpluin 15:

- het gehele pand te gebruiken voor horeca-doeleinden inclusief een gebruik van een deel van het pand als hotel;
- een zelfstandige logiesvoorziening toe te staan in maximaal twee separate wooneenheden;
- kamerbewoning toe te staan al dan niet voorzien van gemeenschappelijke voorzieningen;
- de mogelijkheid op te nemen van maximaal twee separate woningen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Toelichting van burgemeester en wethouders

Inspreekster mag het pand Marktpluin 13-15 voor horeca blijven gebruiken. Het pand heeft in het voorontwerpbestemmingsplan namelijk de bestemming 'Horeca'. Deze bestemming staat horeca in de categorieën 1 tot en met 4 toe. Dit houdt in dat het bestemmingsplan onder andere het door inspreker gewenste gebruik van het hele gebouw als hotel danwel pension toestaat.

Het bestemmingsplan staat één woning toe boven het pand Marktpluin 13-15. Dit hebben we met een functie-aanduiding op de verbeelding aangeduid. Meer woningen vinden wij niet voorstelbaar.

De combinatie met horeca, ongunstige bereikbaarheid en ligging van de woningen, maakt dat wij deze locatie niet geschikt vinden voor meer woningen. Daar komt nog bij dat het bijbehorende parkeren niet mogelijk is op eigen terrein.

Bovendien zijn er in Lith voldoende locaties voor woningbouw beschikbaar. Wij zien geen noodzaak om mee te werken aan dit verzoek.

Inspraakreactie 2

Samenvatting inspraakreactie

Deze reactie gaat over het toekomstperspectief:

1. De gemeente verbindt maatschappelijke, ruimtelijke, beheersmatige en financiële motieven redelijk ongenueanceerd en vrij willekeurig met elkaar tot een leidend ruimtelijk perspectief. Dit betitelt zij vervolgens allesomvattend als 'integraal voorzieningenbeleid'.
2. In het toekomstperspectief vindt geen actualisatie van de situatie plaats voor wat betreft de functionaliteiten binnen het voormalige gemeentehuis. Hierdoor dreigt een groot afbreukrisico.
3. Het is niet geheel en al duidelijk wat de uiteindelijke verschijningsvorm van het voormalige gemeentehuis betekent ten opzichte van de oorspronkelijke situatie met verschillende uitbreidingen met name aan de kant van de Mgr. Bekkersstraat.
4. De gemeente houdt te star vast aan de oorspronkelijke ruimtelijke invulling. Zij houdt te weinig rekening met de wensen van ondernemers.
5. De invulling van een maatschappelijke functie op de hoek van de Mgr. Bekkersstraat en de Pastoriestraat lijkt onlogisch aangezien een dergelijke functie volgens deze inspreker thuishoort in de beoogde multifunctionele accommodatie (verder te noemen MFA).
6. De beoogde doorsteek van de MFA naar de sportzaal is uit verkeerstechnisch oogpunt zeer risicovol.
7. Als de gemeente op de hoek van de Mgr. Bekkersstraat en de Pastoriestraat een ontwikkelmogelijkheid biedt in meerdere lagen met woningen op de verdiepingen dan zou het logisch zijn dat zij deze mogelijkheid ook biedt bij de uitbreiding van de supermarkt op de hoek van de Mgr. Bekkersstraat en de Mr. Van Coothstraat.
8. Mocht de beoogde wijziging/uitbreiding met de daarbij behorende woonopties op de hoek Mgr. Bekkersstraat/Pastoriestraat niet doorgaan, dan zouden die woonopties kunnen worden gerealiseerd op de beoogde winkeluitbreiding op de hoek Mgr. Bekkersstraat/Mr. Van Coothstraat.
9. De gemeente moet ervoor zorgen dat het laden en lossen ten behoeve van de supermarkt altijd in de openbare ruimte op een veilige wijze gebeurt.
10. De gemeente moet ervoor zorgen dat er voldoende gratis parkeerplaatsen – overeenkomstig de hiervoor gestelde normen - in de directe nabijheid van de (winkel)voorzieningen zijn.
11. Het is onwenselijk dat de eigenaar/exploitant van de supermarkt bij een beoogde uitbreiding aan de achterzijde niet kan beschikken over een uitbreidingsmogelijkheid over de volle breedte van het bestaande gebouw.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan en/of toekomstperspectief

Geen.

Toelichting van burgemeester en wethouders

Punt 1:

Inspreker haalt hier twee dingen door elkaar: het 'Concept-Toekomstperspectief Centrum Lith' is niet hetzelfde als het integraal voorzieningenbeleid.

Het integraal voorzieningenbeleid is al vastgesteld door de gemeenteraad en dus al geldend beleid. Dit beleid streeft naar accommodaties die kwalitatief hoogwaardig, functioneel, bereikbaar en betaalbaar zijn. Ook moeten de accommodaties optimaal bijdragen aan de leefbaarheid in alle Osse wijken en kernen. In de huidige situatie is sprake van een overcapaciteit in ruimte in accommodaties en dit zal de komende jaren nog verder toenemen. De exploitatie van onderbezette accommodaties is op termijn niet meer

houdbaar. Dit geldt ook voor de kern Lith. Daarom heeft de gemeenteraad in 2012 besloten dat de verschillende maatschappelijke functies in Lith samen worden ondergebracht in het voormalige gemeentehuis.

Bij het integraal voorzieningenbeleid hebben wij onder meer gekeken naar demografische ontwikkelingen en leerlingenprognoses. Het aantal klassen voor de school en het programma van eisen voor de multifunctionele accommodatie stemmen wij hierop af. Ook trends hebben wij verankerd in het integraal voorzieningenbeleid. Doel is onder andere de vervolmaking van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Op deze manier streeft de gemeente naar een duurzaam en toekomstbestendig voorzieningenbeleid voor de kern Lith.

In het concept-toekomstperspectief 'Centrum Lith' beschrijft de gemeente de eisen en voorwaarden voor de ontwikkeling van het centrum van Lith. De richting is voor een deel al aangegeven door besluiten die de raad eerder heeft genomen, zoals onder andere het integraal voorzieningenbeleid. Daarnaast wordt de richting gestuurd door aanwezige kansen en kwaliteiten in het centrum.

Punt 2:

De belangrijkste voorwaarde waar de multifunctionele accommodatie aan moet voldoen is dat het gebouw duurzaam in gebruik moet zijn. Wij hebben dit ook al beschreven in het concept-toekomstperspectief. Dit betekent dat het gebouw veel veranderingen moet kunnen opvangen omdat activiteiten en behoeftes steeds veranderen. Om die reden zetten wij in op een gebouw dat zo flexibel mogelijk is. Daardoor kan gebruik wisselen zonder dat we het gebouw daarvoor moeten aanpassen. Het gebouw zal dus flexibel en multifunctioneel worden. Op deze manier perken wij het afbreukrisico zo veel mogelijk in. Bovendien houden wij al rekening met toekomstige ontwikkelingen doordat we kiezen voor een kwalitatief hoogwaardige, functionele, bereikbare en een betaalbare accommodatie. Zoals wij hiervoor onder 1 al hebben geschreven, hebben we bij het programma van eisen voor de multifunctionele accommodatie bovendien ook al rekening gehouden met demografische ontwikkelingen en leerlingenprognoses.

Punt 3:

Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat het concept-toekomstperspectief een blauwdruk of definitief stedenbouwkundig plan aangeeft. Het doel van het concept-toekomstperspectief is dat het kaders, kwaliteiten en kansen, visie, beeldconcept en randvoorwaarden laat zien waarbinnen het centrum en dus ook de multifunctionele accommodatie zich kan ontplooiën. Daarnaast geeft het voorontwerpbestemmingsplan het bouwvlak en de maten aan waar de te nieuwbouw aan moet voldoen. Het is niet de functie van het toekomstperspectief en ook niet van het bestemmingsplan dat zij exact vastleggen hoe een gebouw er moet uitzien.

De architectuur van het gebouw is niet strikt vastgelegd. Dat is een bewuste keuze. Er zijn namelijk meerdere goede oplossingen voorstelbaar op deze specifieke locatie. Wel hebben we aangegeven dat het een veelzijdig en alzijdig gebouw moet zijn, met een uitnodigende uitstraling en openbaar karakter. Het gebouw mag er uit springen en opvallen. Maar het moet wel een gebouw zijn dat past in het Lithse, dorpse decor.

Wat ook duidelijk is, is dat het mogelijk wordt de multifunctionele accommodatie aan de zijde van de Mgr. Bekkersstraat uit te breiden. In combinatie met een herinrichting van de openbare ruimte krijgt deze straat dan ook weer echt het karakter van een straat.

Punt 4 + punt 11:

Met de ondernemer hebben wij alle mogelijke opties voor uitbreiding bekeken. Uitbreiding is mogelijk in zuidelijke en in westelijke richting, maar ook een combinatie van deze richtingen is mogelijk. Wat de gemeente betreft zijn alle drie mogelijke opties bespreekbaar. Ook bij het parkeren hebben wij gekeken hoe we het aantal parkeerplaatsen maximaal kunnen maken. Voor het laden en lossen hebben we in overleg met de ondernemer een goed plan gemaakt.

In tegenstelling tot wat de inspreker aangeeft, kan de supermarkt over de volle breedte worden uitgebreid. Echter, de supermarkt kan niet uitbreiden met een zuiver rechthoekig volume over de gehele lengte. Er is een hap uit het rechthoekige volume. Deze zit aan de achterzijde, ter hoogte van het magazijn. Heel problematisch hoeft dit niet te zijn voor de inrichting van de supermarkt.

Een zuiver rechthoekig volume als uitbreiding voor de supermarkt is niet mogelijk omdat wij het nieuw geplande woongebied achter de supermarkt dan heel lastig kunnen verkavelen. Het woongebied wordt dan wezenlijk kleiner. Er ontstaan onlogische

kavelmaten en -verhoudingen. De ontsluiting is moeizaam en er ontstaan nare, onoverzichtelijke hoeken en nissen. Dit heeft negatieve effecten op de woonkwaliteit en leefbaarheid. De negatieve effecten voor de supermarkt zijn veel kleiner, aangezien deze in de plattegrond en lay-out van de winkel opgelost kunnen worden.

Punt 5:

Op dit moment is geen maatschappelijke functie mogelijk op de hoek Mgr. Bekkersstraat en Pastoriestraat. Er geldt een bestemming detailhandel. In de toekomst is een gezondheidscentrum op deze plek voorstelbaar, zoals wij ook hebben beschreven in het toekomstperspectief. Binnen de MFA is een dergelijke functie ook mogelijk.

Punt 6:

In Lith liggen de verschillende woonwijken als een schil om het centrum heen. Door het vrijkomen van de locaties De Hoeve en de school komen er ook nog twee nieuwe woonlocaties vlakbij het centrum bij. In tegenstelling tot deze inspreker vinden wij dat door aanleg van een voetpad tussen de multifunctionele accommodatie en de sporthal juist een mooie kans ontstaat om het centrum vanuit de verschillende woonwijken te voet goed en veilig toegankelijk te maken. Voetgangers kunnen in de nieuwe situatie over een grotendeels vrijliggend voetpad, via een rechtstreekse route, veilig van en naar het centrum. Wij zien hier een duidelijke meerwaarde ten opzichte van de huidige situatie. Wij zijn het dan ook helemaal niet eens met de mening van inspreker die vindt dat aanleg van dit voetpad verkeerstechnisch zeer risicovol is. Overigens motiveert inspreker deze stelling helemaal niet.

Punt 7:

De situatie op de hoek Mgr. Bekkersstraat/Pastoriestraat is vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien niet vergelijkbaar met de situatie op de hoek Mgr. Bekkersstraat/Mr. van Coothstraat. Dat op de hoek Mgr. Bekkersstraat/Pastoriestraat een grotere bouwmassa voorstelbaar is, heeft te maken met het feit dat deze bebouwing de ruimtelijke beëindiging vormt van een grote pleinruimte, het Antoon Coolenplein. Als we het plein een bepaalde intimiteit willen geven is hogere bebouwing gewenst. De al aanwezige bebouwing rondom het plein is ook al hoger. Bijvoorbeeld de kerk en de pastorie. De bebouwing op de hoek Mgr. Bekkersstraat en Mr. van Coothstraat vormt ruimtelijk geen beëindiging van een grote pleinruimte. Het is bebouwing aan een straat. De bebouwing aan de overzijde van de Mr. van Coothstraat is kleinschalig van aard. Hier begint een woonwijk. Ook aan de achterzijde van de supermarkt gaat het centrumgebied over in een woonwijk. Stedenbouwkundig gezien vinden wij een hoogte-accent niet gewenst op deze plek. Woningbouw boven de winkels is ruimtelijk gezien misschien voorstelbaar binnen de huidige bouwmassa. Het bestemmingsplan biedt op dit moment deze mogelijkheid niet. Inspreker zal op het moment dat hij zo'n bouwplan wil uitvoeren met een ruimtelijke onderbouwing moeten aantonen dat woningbouw binnen de bestaande bouwmassa ruimtelijk en functioneel aanvaardbaar is. Ook zullen wij moeten toetsen aan het Portefeuillemanagement Woningbouw (PFM). Het PFM geeft overzicht en inzicht in de geplande woningbouw en hoe deze aansluit bij de prognoses. PFM is een systematiek waarmee wij strategische afwegingen kunnen maken en prioriteiten kunnen stellen zodat uiteindelijk de juiste woning voor de juiste doelgroep op de juiste plek komt.

Punt 8:

Er is op dit moment geen reden om aan te nemen dat de woningbouw op de hoek Mgr. Bekkersstraat/Pastoriestraat niet doorgaat. Maar dat neemt niet weg dat wij eerst zullen moeten kijken naar de ruimtelijk-functionele aanvaardbaarheid van woningen op de plek die inspreker wenst. Ook zullen wij moeten toetsen aan PFM. Dit sluit aan bij onze toelichting zoals wij die hebben geschreven onder 7.

Punt 9:

Wij zijn het in zoverre met inspreker eens dat de supermarkt op een veilige wijze moet laden en lossen. Wij zijn het echter niet met inspreker eens dat dit altijd in de openbare ruimte moet gebeuren. Het geldende bestemmingsplan regelt dat laden en lossen op eigen terrein moet gebeuren. Dit is echter niet de praktijk. De supermarkt heeft het eigen terrein afgeschermd met een haag en gebruikt deze ruimte als opslagterrein. Laden en lossen is dan ook niet mogelijk op dit terrein. Vaak staat de vrachtwagen op de openbare weg. Dit leidt regelmatig tot onveilige situaties.

In overleg met de inspreker hebben we gezocht naar een definitieve en veilige oplossing. Deze oplossing hebben we in de plannen gevonden doordat we de opslag hebben verplaatst en ruimte hebben gemaakt in het openbaar gebied. De vrachtwagen hoeft dan niet meer op de openbare weg stil te staan. Deze oplossing is onderdeel van een totaaloplossing. In die oplossing breidt de supermarkt uit aan de achterzijde en krijgt de gehele gevel langs de Mr. van Coothstraat een representatief karakter. De opslag van de supermarkt verplaatst naar de achterzijde. De ruimte langs de Mr. van Coothstraat wordt geheel openbaar gebied en eigendom van de gemeente. Dichtbij de toegang van de winkel worden nog enkele parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarachter komt de nieuwe laad- en losstrook. Door de nieuwe parkeerplaatsen en de laad-en losstrook achter elkaar, parallel aan de rijbaan van de Mr. Van Coothstraat te situeren, komt er ook voldoende ruimte voor de voetgangers.

In het bestemmingsplan hebben wij voor de uitbreiding van de supermarkt en voor het aanleggen van de laad- en losstrook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In het toekomstperspectief hebben we de ruimtelijke kwaliteit beschreven waaraan deze ontwikkelingen moeten voldoen.

Punt 10:

Wij hebben uitvoerig parkeeronderzoek gedaan in zowel 2010 als in 2013. Onder andere de exploitant van de supermarkt hebben we betrokken bij dit parkeeronderzoek. We hebben in totaal 29 tellingen verricht op verschillende dagen en tijdstippen. Uit deze onderzoeken blijkt dat er ruim voldoende parkeerplaatsen zijn in de huidige situatie. Op het drukste moment staat in het centrum bijna de helft van het aantal parkeerplaatsen leeg. Uit tellingen in de Mgr. Bekkersstraat blijkt dat er op het drukste moment nog steeds voldoende plaatsen vrij zijn. Het aantal parkeerplaatsen in de huidige situatie voldoet.

Voor het bepalen van de toekomstige parkeervraag in de Mgr. Bekkersstraat zijn we uitgegaan van de werkelijke parkeerdruk op het drukste moment. We hebben dus gekeken naar hoeveel auto's er daadwerkelijk geparkeerd stonden. We hebben gekeken volgens de CROW-normen. CROW is een onafhankelijke kennisorganisatie onder andere op het gebied van openbare ruimte en verkeer en vervoer. We hebben gekeken hoeveel parkeerplaatsen er extra nodig zijn voor de nieuwe ontwikkelingen aan de Mgr. Bekkersstraat. Dan gaat het om de uitbreiding van de supermarkt maar ook de nieuwe ontwikkelingen verderop in de straat. Deze parkeerplaatsen hebben we bij het aantal huidige benodigde parkeerplaatsen opgeteld. Dit samen is de verwachte toekomstige parkeervraag. Er is voldoende plaats in de openbare ruimte om dit aantal parkeerplaatsen te realiseren. In de huidige situatie zijn in de Mgr. Bekkerstraat 40 parkeerplaatsen beschikbaar. Bij herinrichting van deze straat kunnen we maximaal 54 parkeerplaatsen realiseren. Ook zijn er parkeerplaatsen beschikbaar aangrenzend aan de Mgr. Bekkersstraat. Op zaterdagen bijvoorbeeld zijn er rond de MFA 30 parkeerplaatsen beschikbaar. Dan is de school dicht en is de parkeervraag zeer laag. Deze plaatsen liggen op zeer korte loopafstand van de winkels. De afstand is korter dan de normen van de CROW voorschrijven.

In de huidige situatie is het parkeren gratis. Op basis van de huidige inzichten zien we geen noodzaak dit aan te passen.

Inspraakreactie 3

Samenvatting inspraakreactie

Deze reactie gaat over het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspreker heeft in zijn inspraakreactie op het toekomstperspectief, die wij hiervoor onder nummer 2 hebben beschreven, een aantal specifieke wensen voor de locatie van de supermarkt beschreven. Hij gaat er vanuit dat wij bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan, deze wensen ook echt zullen verwezenlijken.

Verder vindt deze inspreker dat de gemeente ten onrechte stelt dat in de huidige situatie geen sprake is van een parkeerprobleem. De gemeente gaat hierbij voorbij aan de geldende parkeernormen op basis van het geldende gemeentelijke parkeerbeleid. Tegelijkertijd stelt de gemeente dat zij voor toekomstige uitbreidingen strikt de geldende parkeernormen zal hanteren. Dit is volgens inspreker onlogisch en inconsequent en dit zal in de toekomst bij realisering van de beoogde uitbreidingen tot parkeerproblemen leiden.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Toelichting van burgemeester en wethouders

Voor de beoordeling van het eerste deel van deze reactie verwijzen wij naar onze toelichting zoals wij die hebben gegeven bij inspraakreactie 2.

Voor de beoordeling van het deel van deze reactie dat gaat over parkeren verwijzen wij specifiek naar onderdeel 10 van onze toelichting op inspraakreactie 2.

Inspraakreactie 4

Samenvatting inspraakreactie

Reactie op het toekomstperspectief:

1. Inspreker vindt het profiel van de Mgr. Bekkersstraat van 4,5 meter te smal voor de bevoorrading van het pand Mgr. Bekkersstraat 7, waarvoor de vrachtwagens via de Mgr. Bekkersstraat komen aanrijden. Verder vraagt inspreker om het profiel aan te passen aan de ruimte voor uitstalling van goederen voor het pand Mgr. Bekkersstraat 7. Dit gebeurt hier al sinds de bouw van dit pand en vindt plaats op 4 meter eigen terrein voor het pand.
2. Inspreker vindt het niet nodig dat de gemeente de laad- en losplaats voor Novalux Etos Latour verplaatst. Het laden en lossen gebeurt hier af en toe op de Mgr. Bekkersstraat omdat automobilisten parkeren voor de inrit.
3. Inspreker is verbaasd dat er een voetpad komt tussen zijn woning Marktplaan 19 en de winkel in de Hoeve (eveneens zijn eigendom) naast zijn woning. Deze buitenruimte is bedoeld voor het laden en lossen van de winkels.
4. In het toekomstperspectief geeft de gemeente aan dat zij diverse parkeeronderzoeken heeft gedaan en dat zij de dagen en tijdstippen heeft gekozen in overleg met de ondernemers aan de Mgr. Bekkersstraat. Met deze inspreker, zelf ook ondernemer aan deze straat, heeft de gemeente echter geen overleg gevoerd. Inspreker vindt dat het parkeeronderzoek niet representatief is voor de werkelijke parkeerdruk en dat de gemeente niet waarborgt dat er voldoende parkeerplaatsen zijn in de directe omgeving van de winkels aan de Mgr. Bekkersstraat.
5. Over de toekomstscenario's schrijft inspreker dat aangepast model 1 alleen een reëel scenario is als er overeenstemming komt in de onderhandelingen die hij momenteel voert met de gemeente. Over model 2 schrijft hij dat in de nieuwe situatie de parkeerplaatsen tot tegen de voordeur van zijn pand Mgr. Bekkersstraat 1 komen te liggen. Inspreker wil dat de huidige ruimte voor de winkel, waarvan inspreker eigenaar is, ten minste moet blijven bestaan voor winkelend publiek. Doordat ook de parkeerplaatsen voor de Mgr. Bekkersstraat 7 dicht bij de winkel komen te liggen geeft dit een beperking voor het huidige gebruik van de strook eigen grond voor de winkel. Inspreker vindt het niet nodig dat de laad- en losplaats voor vrachtwagens wordt verplaatst naar de Pastoriestraat. Hij vraagt of de gemeente de Mgr. Bekkersstraat níet smaller wil maken en enkele parkeerplaatsen wil laten vervallen zodat een vrachtwagen kan laden en lossen tussen Mgr. Bekkersstraat 1 en 7.

Reactie op het voorontwerpbestemmingsplan:

Toelichting

Allereerst reageert inspreker op de paragrafen 3.6 en 4.7 over parkeren. De inhoud van dit deel van de reactie komt overeen met de reactie op de toekomstvisie zoals wij die hebben beschreven onder punt 4. We volstaan hier met een verwijzing naar de beschrijving van die reactie.

Over paragraaf 4.6 schrijft deze inspreker dat als er geen overeenstemming komt tussen de gemeente en hem over het voetpad tussen Mgr. Bekkersstraat 1 en 7, het laden en lossen niet zal wijzigen en zal plaatsvinden tussen Mgr. Bekkersstraat 1 en 7.

Regels

- a. Inspreker schrijft dat de bestemmingsomschrijving in artikel 4 van het nieuwe bestemmingsplan een beperking is ten opzichte van de doeleindenbeschrijving in het geldende bestemmingsplan "Mgr. Bekkersstraat". Bovendien mag hij volgens het geldende bestemmingsplan op de gehele bovenverdieping (meerdere) woningen bouwen, terwijl hij volgens het nieuwe bestemmingsplan maar één woning mag bouwen. Inspreker vraagt of de gemeente het nieuwe bestemmingsplan op deze onderdelen wil aanpassen aan het geldende plan.
- b. De indiener van deze reactie vraagt of de gemeente artikel 8.2 onder 3 van het geldende bestemmingsplan, over ondergeschikte bouwdelen, op wil nemen in het nieuwe plan.
- c. Verder vraagt deze inspreker of de gemeente de eigen grond voor de panden Mgr. Bekkersstraat 1 en 7 wil bestemmen voor de uitstalling van goederen. Hij gebruikt deze grond daar al heel lang voor.
- d. Inspreker vraagt of de gemeente de bestemming 'Verkeer-Verblijf' in het nieuwe plan wil aanpassen aan de geldende bestemming voor zover het zijn gronden voor de panden Mgr. Bekkerstraat 1 en 7 en naast het pand Mgr. Bekkerstraat 1 betreft.
- e. Over artikel 24.3 onder f denkt inspreker dat hiermee wordt bedoeld "als beschreven in artikel 24.4".
- f. Het bestemmingsplan geeft in artikel 24 een paar keer aan dat de wijziging niet in strijd mag zijn met het toekomstperspectief "Centrum Lith, toekomstperspectief". Volgens inspreker leidt dit tot rechtsonzekerheid omdat tegen het toekomstperspectief na vaststelling geen beroep meer mogelijk is. Daarom vraagt hij of de gemeente de van belang zijnde delen van het toekomstperspectief in het bestemmingsplan wil opnemen zodat geen verwijzing hiernaar meer nodig is.

Verbeelding

1. Inspreker vraagt of de gemeente de aanduiding 'karakteristiek' op de woning Pastoriestraat 1 wil verwijderen omdat dit naar zijn mening geen gemeentelijk monument is.
2. Vervolgens constateert deze inspreker dat de bestemmingsgrens 'detailhandel' uit het geldende bestemmingsplan niet geheel overeen komt met de nieuwe plankaart. Hij vraagt daarom of de gemeente de bestemmingsgrens 'detailhandel' uit het geldende bestemmingsplan wil overnemen.
3. Dit onderdeel komt overeen met wat we hebben beschreven onder a onder het kopje "regels". We volstaan hier met een verwijzing naar de beschrijving van die reactie.
4. Inspreker vraagt of wij het bouwvlak voor de percelen Mgr. Bekkersstraat 1 en 7 willen wijzigen zodat het overeenkomt met het geldende bestemmingsplan
5. Ook voor de strook grond tussen De Hoeve en Marktplaats 19 vraagt inspreker of de gemeente de bestemming uit het geldende bestemmingsplan wil overnemen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan en/of toekomstperspectief

Wij hebben op de verbeelding de functieaanduiding 'laad- en losplaats' opgenomen tussen de panden Mgr. Bekkersstraat 1 en 3. In verband hiermee hebben wij in de regels van de bestemming 'Detailhandel - 2' een regel opgenomen over het laden en lossen ter plaatse van deze aanduiding.

Ook hebben wij in artikel 24.3 onder f van de regels een verkeerde verwijzing hersteld: dit artikellid moet verwijzen naar artikel 24.4.

Toelichting van burgemeester en wethouders

Toelichting op het concept-toekomstperspectief

Punt 1:

Bij herinrichting van de Mgr. Bekkersstraat gaan wij uit van een straat van in totaal 6,5 m breed en niet van 4,5 m breed zoals de inspreker aangeeft. Het straatprofiel is opgebouwd uit een wegvak van 4,5 m breed met aan weerszijden een extra strook van 1 m. In totaal dus 6,5 m breed. Dit is ruim voldoende voor de bevoorrading door vrachtwagens. Een auto en vrachtauto kunnen elkaar tegelijkertijd passeren bij dit profiel.

Onder 5, hierna, geven wij onze toelichting op de uitstalling van goederen. Wij verwijzen daarnaar.

Punt 2:

Het laden en lossen, met name van de grote vrachtwagens, vindt structureel plaats in de openbare ruimte op de Mgr. Bekkersstraat. Het geldende bestemmingsplan regelt echter dat dit op eigen terrein moet gebeuren. Omdat de ruimte die daarvoor bestemd is tussen de winkels geheel of gedeeltelijk vol staat met goederen en buitenopslag staat de vrachtwagen op straat. Niet omdat de inrit geblokkeerd is maar omdat de ruimte niet beschikbaar is. Dit levert onveilige situaties op. Volgens eigen opgave van de inspreker in een gesprek van 12 november 2013 onder andere over dit onderwerp, komt er:

- 6 maal per week een grote vrachtwagen van 18 m;
- 4 maal per week een auto met grote aanhangwagen;
- 6 maal per week een grote bakwagen;
- 4 à 5 maal per week een bestelbusje.

Dit is niet af en toe maar structureel. Een veilige oplossing is van groot belang.

Punt 3:

Deze ruimte is eigendom van de gemeente. De fietsenwinkel heeft deze grond zonder toestemming in gebruik genomen om fietsen te stallen. Ook is er een hek geplaatst om dit gebied af te schermen.

De grond heeft de bestemming 'verkeer en verblijf'. Deze ruimte is in ieder geval bedoeld als vluchtroute voor de bovengelegen woningen. Hij moet daarom vrij van obstakels blijven. Een combinatie met een voetpad is daardoor geen enkel probleem.

Punt 4:

In tegenstelling tot wat de inspreker beweert is hij wel degelijk betrokken bij het parkeeronderzoek. In het voorjaar van 2010 heeft de gemeente een overleg gehad met de inspreker. Daarbij waren naast de inspreker eveneens aanwezig de wethouder van de voormalige gemeente Lith, de heer Verkuijlen, de stedenbouwkundige van de gemeente en de exploitant van de supermarkt. Beide ondernemers hebben toen aangegeven wat zij de drukste tijdstippen en dagen vonden. Op die momenten hebben wij geteld. Op uitdrukkelijk verzoek van de ondernemers hebben we geteld in augustus vanwege de verwachte toeristen, hebben we er niet geteld in september vanwege de kermis en hebben we juist op vrijdagochtenden geteld, wat in het geheel niet gebruikelijk is bij parkeertellingen.

In 2013 hebben we het onderzoek herhaald in een andere periode van het jaar. Daarbij hebben we nog extra tijdstippen meegenomen. Het heeft tot vergelijkbare resultaten geleid. Met 29 tellingen waaruit een consistent beeld blijkt, kunnen we het parkeeronderzoek zeer zeker representatief noemen.

Toen we de parkeerbalansen opstelden, hebben we als uitgangspunt genomen dat er voldoende parkeerplaatsen op de goede plek aanwezig zijn. Per deelgebied hebben we gekeken hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn en of de loopafstand niet te groot is. Daarbij gaan we uit van kortere loopafstanden dan de normen aangeven. Wij gaan er namelijk vanuit dat mensen in dorpen gewend zijn om op korte afstand van de bestemming te parkeren. Er zijn dus voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving.

Punt 5:

Over model 1: het klopt dat dit model pas een reëel scenario is als de eigenaar, in dit geval de inspreker, meewerkt. Het plan zit echter zo in elkaar dat zonder de medewerking van de inspreker de rest van het plan wel doorgang kan vinden. De multifunctionele accommodatie kan gerealiseerd worden, evenals de nieuw geplande woningen op de huidige locatie van de school en de uitbreiding van de supermarkt.

In model 2 komen de parkeerplaatsen niet tegen de voordeur van het huidige pand aan te liggen. Er zit een beperkte afstand tussen die op het smalste punt 1,40 m is. Omdat de lengte van het stuk waar deze afstand geldt maar heel kort is, is dit acceptabel. Het model gaat overigens uit van volledige herinrichting van de Mgr. Bekkersstraat. Dit is echter niet noodzakelijk. Als inspreker model 2 wenst, wijzigt er niets aan de huidige situatie. De parkeervraag blijft hetzelfde. Stel dat de supermarkt wel uitbreidt, dan is het niet noodzakelijk dat wij de gehele Mgr. Bekkersstraat herinrichten. Wij kunnen er bijvoorbeeld

ook voor kiezen om ter plaatse van Mgr. Bekkersstraat 1 alleen langspaarkeerplaatsen te maken. Dan zijn er voldoende parkeerplaatsen aanwezig in de straat en de inspreker behoudt zijn ruimte voor de winkel.

De huidige ruimte voor de winkel ter plaatse van Mgr. Bekkersstraat 7, waarvan inspreker eigenaar is, blijft beschikbaar voor winkelend publiek. De parkeerplaatsen liggen op gemeentelijk eigendom. In de plannen komen deze circa 1,5 m dichter bij de winkel te liggen maar blijven op gemeentelijk eigendom. De huidige 4 tot 5 meter eigendom voor de winkel die dan overblijft is ruim voldoende voor het winkelend publiek.

Over de door inspreker gewenste ruimte voor uitstalling van goederen merken wij nog het volgende op:

Het staat niet ter discussie dat de strook grond waarop inspreker zijn goederen wil uitstallen zijn eigendom is. De gemeente heeft de inrichting echter betaald en onderhoudt en beheert deze strook ook al meer dan 10 jaar. Het komt erop neer dat inspreker 4 meter uitstallingsruimte wil houden op een strook grond waarvan de ondergrond zijn eigendom is. Maar gelet op wat hiervoor staat is deze grond wel openbaar in de zin van artikel 1 lid 2 van de Wegenwet.

De voormalige gemeente Lith had geen uitstallingsbeleid. Individuele vergunningen heeft zij niet of nauwelijks verleend. Vaak, zoals ook in dit geval, is er sprake van het plaatsen van uitstallingen zonder dat de gemeente daarvoor toestemming heeft verleend. In gevaarlijke of anderszins niet acceptabele situaties kunnen wij ondernemers hierop aanspreken op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV). Artikel 2:10 van de APV regelt namelijk dat het "verboden is de weg of een weggedeelte anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan, als het beoogde gebruik gevaar oplevert voor de bruikbaarheid van de weg of voor het doelmatig en veilig gebruik daarvan". In zo'n geval kunnen wij voor onder andere uitstallingen regels stellen.

Als onderdeel van de centrumplannen voor Lith biedt de concept-toekomstvisie de mogelijkheid om de Mgr. Bekkersstraat te herinrichten. Wij vinden namelijk dat de ruimte tussen de huidige gebouwen aan beide kanten van de Mgr. Bekkersstraat niet goed in verhouding is. Het is nu niet echt een plein maar ook niet echt een straat. Aan de zuidzijde van de multifunctionele accommodatie staan wij de mogelijkheid voor nieuwbouw toe. Daardoor komt de bebouwing aan beide zijden van de straat dichter bij elkaar en wordt de Mgr. Bekkersstraat een echte straat. Maar dit heeft ook tot gevolg dat er minder openbare ruimte beschikbaar is. De strook grond van de ondergrond waarvan deze inspreker eigenaar is, kan daarom in het belang van de nieuwe inrichting, de functie en het gebruik van de openbare ruimte aangepast worden. Het algemene belang moet hier naar onze mening zwaarder wegen dan het belang van deze inspreker.

Voor onze toelichting op het laden en lossen verwijzen wij naar onze toelichting onder punt 2 en voor onze toelichting op de wegbreedte verwijzen wij naar onze toelichting onder punt 1.

Toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan

Toelichting

Voor onze reactie op het onderdeel parkeren verwijzen wij hier naar onze reactie zoals we die hebben beschreven in onderdeel 4 van onze reactie op het Toekomstperspectief. Het laden en lossen is volgens het geldende plan verplicht op eigen terrein. Aangezien inspreker duidelijk aangeeft dat hij wil dat het laden en lossen op het terrein tussen de winkels plaatsvindt zullen wij dit ook op die manier opnemen op de verbeelding met de functieaanduiding 'laad- en losplaats'. Bij de herinrichting zullen we hiermee rekening houden.

Regels

Punt a.

Met deze inspreker hebben we afgesproken dat wij, zolang de onderhandelingen die wij met inspreker voeren nog niet zijn afgerond, de geldende planologische regeling zoveel mogelijk zullen overnemen. Daarbij hebben we ook rekening gehouden met de huidige situatie. Dit hebben we vertaald in dit voorontwerpbestemmingsplan. De regels in dit

bestemmingsplan sluiten aan bij de regels in andere Osse bestemmingsplannen. Het kan hierdoor voorkomen dat er kleine verschillen zitten tussen deze regels en de regels uit het geldende bestemmingsplan. Als er al sprake is van een beperking gaat het om een minimale beperking en is dat dus aanvaardbaar. Zo komt in de bestemmingsomschrijving van het voorontwerpbestemmingsplan het begrip 'publieksverzorgende ambacht' niet meer voor, omdat dit een begrip is dat wij in onze standaard-regels niet kennen en waarvan ook niet duidelijk is welke functies hiermee precies bedoeld worden. Verder zijn wij het niet eens met de stelling van inspreker dat het geldende bestemmingsplan toestaat dat op de gehele bovenverdieping (meerdere) woningen mogen worden gebouwd. De doeleindenomschrijving van de bestemming 'Detailhandel' in het geldende bestemmingsplan spreekt namelijk over "detailhandelsdoeleinden...met de daarbij behorende...woningen". Hieruit blijkt duidelijk dat het om dienstwoningen moet gaan. Zoals wij met inspreker hebben afgesproken hebben we in het voorontwerpbestemmingsplan de geldende situatie overgenomen, en daarom de drie bestaande woningen boven de winkels aan de Mgr. Bekkersstraat als zodanig bestemd. Hierbij hebben we overigens geen onderscheid gemaakt tussen bestaande dienst- en burgerwoningen. Er is hier dan ook zeker geen sprake van een beperking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Punt b.

Het is juist dat in het vorige bestemmingsplan balkons en erkers waren toegestaan. Maar, zoals wij hiervoor onder ad a al hebben geschreven: wij werken nu met de Osse Standaard. In die standaard hebben we ervoor gekozen dat we erkers en balkons alleen regelen voor de woonbestemmingen. Want het is niet gebruikelijk en niet praktisch om erkers toe te staan bij winkels. Verder is het mogelijk maken van balkons voor deze locatie een theoretische mogelijkheid. De drie woningen die hier al aanwezig zijn (en meer mogen er niet bijkomen) hebben alle al een royale buitenruimte. Twee woningen hebben een inpandig balkon, en één woning heeft een heel dakvlak als mogelijk dakterras. Gezien de bestaande situatie vinden wij het toevoegen van een uithangend balkon niet realistisch.

Punt c.

Voor onze toelichting op de uitstallingsruimte beperken wij ons hier tot een verwijzing naar onderdeel 5 van de Toekomstvisie.

Punt d.

De doeleindenomschrijvingen van het vigerende bestemmingsplan en het voorontwerpbestemmingsplan komen voor de Mgr. Bekkersstraat inhoudelijk overeen. Dat de doeleindenomschrijving van het voorontwerpplan ook doeleinden noemt die in de Mgr. Bekkersstraat feitelijk niet voorkomen, heeft ermee te maken dat deze bestemming voor de meeste straten in het centrum van Lith geldt. Maar in het geldende bestemmingsplan geldt deze bestemming alleen voor de Mgr. Bekkersstraat waardoor de bestemming helemaal is toegespitst op de feitelijke situatie van de Mgr. Bekkersstraat. De bestemming 'Verkeer – Verblijf' uit het voorontwerpbestemmingsplan komt uit onze gemeentelijke standaard die wij voor alle bestemmingsplannen in Oss gebruiken.

Punt e.

De verwijzing in artikel 24.3 onder f is inderdaad onjuist: dit artikellid moet verwijzen naar artikel 24.4.

Punt f.

Wij vinden het onnodig om dingen dubbel te regelen: datgene wat we al in het Toekomstperspectief hebben vastgelegd hoeven we dus niet ook nog een keer te beschrijven in het bestemmingsplan. Bovendien zal er een einde komen aan de veronderstelde onzekerheid op het moment dat het Toekomstperspectief wordt vastgesteld. Het feit dat geen beroep mogelijk is, maakt het Toekomstperspectief niet rechtsonzeker.

Verbeelding

Punt 1.

Het pand Pastoriestraat 1 is een gemeentelijk monument. De karakteristieke gebouwen die het bestemmingsplan aanduidt, zijn overigens niet alleen monumenten, maar ook gebouwen en bouwwerken die geen monument in de zin van de Monumentenwet zijn. In deze laatste categorie gaat het vooral over panden die nog geen monumentale status

hebben, maar die we toch vanuit architectonisch, stedenbouwkundig, landschappelijk of cultuurhistorisch oogpunt waardevol genoeg vinden om te behouden.

Punt 2.

Het is juist dat de bestemmingsgrens "Detailhandel-2" uit het nieuwe bestemmingsplan niet helemaal overeen komt met de bestemmingsgrens van de bestemming "Detailhandel" uit het geldende bestemmingsplan. De bestemmingsgrens ligt iets verder terug van de straat. Maar de bouwgrens aan de Mgr. Bekkersstraat loopt wel gelijk in beide plannen. In beide bestemmingplannen mogen gebouwen uitsluitend achter de bouwgrens worden opgericht. In zoverre is er dus geen sprake van een beperking.

Punt 3.

Voor onze reactie op dit onderdeel: zie punt a onder 'regels'.

Punt 4.

Dat wij in het voorontwerpbestemmingsplan twee bouwvlakken hebben opgenomen in plaats van één zoals in het geldende plan heeft met de systematiek van de plannen te maken. Het geldende bestemmingsplan legt in de regels vast dat de bebouwing zodanig moet worden gesitueerd op het bouwperceel dat de bevoorrading geheel op eigen terrein kan plaatsvinden. In het nieuwe bestemmingsplan gebruiken we een andere systematiek en hebben we op de verbeelding duidelijk gemaakt waar de ruimte voor laden en lossen is. Dit is feitelijk trouwens ook de enige plaats waar het laden en lossen op eigen terrein nog kan plaatsvinden.

Punt 5.

In tegenstelling tot wat inspreker beweert heeft de strook tussen de Hoeve en Marktplaats 19 ook in het geldende bestemmingsplan al de bestemming 'Verkeer en verblijf'. Voor het overige verwijzen wij voor onze toelichting op dit onderdeel van de inspraakreactie naar onderdeel 3 van onze toelichting op de reactie over het Toekomstperspectief.

Inspraakreactie 5

Samenvatting inspraakreactie

1. Indieners van deze reactie vrezen geluidsoverlast van de nieuwe openbare doorgaande weg die aan de westzijde van de woning Mr. van Coothstraat 7 komt te lopen en die gebruikt zal worden om rond te rijden en te laden en lossen.
2. Verder zijn zij ook bang voor geluidsoverlast vanwege de extra parkeerplaatsen die worden aangelegd voor de nieuwe woningen aan de westzijde van hun woning.
3. Ook het looppad van de nieuwe school naar de gymzaal geeft volgende insprekers extra geluidsoverlast.
4. Voor het geval de woningen aan de westzijde geen patio's worden, vrezen deze insprekers voor de privacy in hun achtertuin omdat de nieuwe bewoners dan vanuit de ramen op de verdieping over hun schutting kunnen kijken. Het maaiveld van hun woning ligt namelijk lager dan dat van de percelen om hun heen. Zij willen graag met de gemeente overleggen of hun schutting verhoogd moet worden zodat zij overlast van het achterterrein tot een minimum kunnen beperken.
5. Insprekers vrezen geluidsoverlast van de laad- en losplek van de supermarkt die in zuidelijke richting wordt verschoven en daardoor dichterbij hun woning komt.
6. Door de bouwmogelijkheid voor een woning ten noorden van de woning van insprekers vrezen zij verlies van uitzicht omdat deze woning dichterbij de Mr. van Coothstraat wordt gesitueerd dan de huidige school nu staat.
7. Als de onder punt 6 genoemde nieuwe woning onverhoopt geen zadeldak krijgt dat loodrecht op de Mr. van Coothstraat staat en als de dakgoten niet op gelijke hoogte komen te zitten met die van de woning van insprekers, dan vrezen zij voor een slechte esthetische aansluiting op hun woning.
8. Insprekers hebben nu vrij zicht op de Mr. van Coothstraat in noordelijke richting. Als de rooilijn van de nieuw te bouwen woning verder naar achteren wordt gesitueerd heeft dat een positief effect op de toegestane bouwhoogte van een schutting bij die woning.

9. Insprekers willen graag dat als bij de nieuwe woning een garage mag worden gebouwd, deze aan de noordzijde moet worden gesitueerd omdat zij dan geen last hebben van extra verkeer op en naast hun oprit.
10. Omdat er tijdens de bouw van de woningen trillingen zullen ontstaan is er kans op scheurvorming in de woning van insprekers. Zij wensen daarom een nulmeting zodat zij eventuele schade kunnen vaststellen. Ook wensen zij dat ze in geval van schade schadeloos gesteld worden.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Toelichting van burgemeester en wethouders

Punt 1.

Allereerst willen wij hier toelichten dat de door inspreker genoemde "nieuwe openbare doorgaande weg" géén ontsluitingsweg is, maar slechts een nieuwe woonstraat die nodig is voor het nieuwe woongebied op de huidige schoollocatie. Wij gaan dit woongebied ontsluiten via twee toegangen vanaf de Pastoriestraat. Het nieuwe woongebied zal uit ongeveer 10 woningen bestaan waarvan er ongeveer 9 worden ontsloten vanaf de Pastoriestraat. Een dergelijk aantal woningen zal slechts een beperkt aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen. Het gaat dan om gemiddeld 6 verkeersbewegingen per woning per dag. De toename van de verkeersdruk met circa 54 voertuigbewegingen per dag is dus beperkt.

Voor het laden en lossen voor de Etos-Latour zullen we waarschijnlijk naar een oplossing zoeken aan de Pastoriestraat. De vrachtwagens die hier komen laden en lossen zullen niet door de nieuwe woonstraat rijden, maar via de Mgr. Bekkersstraat en Pastoriestraat. Het laden en lossen van de supermarkt hebben we in de plannen geregeld op een nieuwe laad- en losstrook aan de zijde van de Mr. van Coothstraat. Deze vrachtwagens zullen dus ook niet door de nieuwe woonstraat rijden.

Punt 2.

Zoals we al hebben aangegeven bij ad 1 gaat het om een beperkte toename van het aantal woningen en bijbehorende parkeerplaatsen. In de huidige situatie zijn er zes parkeerplaatsen en een schoolplein dat direct grenst aan het perceel van inspreker. In de nieuwe situatie komen er ongeveer 12 parkeerplaatsen maar is er geen school meer maar een rustig gelegen woongebiedje van ongeveer negen woningen. Met de komst van de nieuwe ontwikkelingen zal het geluid dan ook afnemen en niet toenemen zoals inspreker stelt.

Punt 3.

Het gedeelte van het Liths schoolpad dat nieuw zal worden aangelegd ligt verder van de woning van deze insprekers dan de al bestaande paden waarover schoolkinderen nu ook al naar de gymzaal lopen. Bovendien zal met de sloop van de school ook het geluid van op het schoolplein spelende kinderen uit de directe omgeving van de woning van insprekers verdwijnen. In die zin zal er dus sprake zijn van een forse afname van het geluid van spelende kinderen.

Punt 4.

Insprekers wonen in het hart van Lith, vlakbij het centrum. Mensen die in een dergelijke omgeving wonen moeten rekening houden met een intensievere bebouwing van het gebied. Bovendien sluit de toegestane bouwhoogte van de nieuwe woningen aan de westzijde van het perceel van insprekers – maximaal 7 meter – goed aan bij de overige bebouwing in het gebied.

Het plan past binnen het beleid van rijk, provincie en gemeente dat uitgaat van zuinig ruimtegebruik en is niet in strijd met een goede ruimtelijke onderbouwing.

Bovendien kunnen mensen op grond van vaste rechtspraak aan een bestemmingsplan geen blijvende rechten ontleen. Een recht op "vrij" uitzicht, vooral in een stedelijke omgeving, bestaat dan ook niet.

Punt 5.

Het is juist dat de nieuwe laad- en losplaats voor de supermarkt dicht bij de woning van insprekers komt dan in de huidige situatie. Maar ook in de nieuwe situatie is er nog steeds sprake van een afstand van zo'n 27 meter tussen de woning van insprekers en het dichtstbij gelegen punt van de voorgenomen laad- en losstrook.

Verder verwijzen wij voor onze toelichting op het laden en lossen voor de supermarkt naar onze toelichting op onderdeel 9 van inspraakreactie 2.

Wij vinden dat het vanwege een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is dat we de laad- en losstrook op deze wijze verplaatsen.

Punt 6.

Voor onze toelichting op dit onderdeel van de reactie verwijzen wij allereerst naar onze toelichting op onderdeel 4 van deze reactie. Hierbij merken we nog op dat voor de nieuwe woning(en) een maximale goothoogte van 6 en een maximale bouwhoogte van 10 meter geldt. Bij het bepalen van de hoogte van deze woning(en) hebben wij aansluiting gezocht bij de bestaande woningen aan de Mr. van Coothstraat.

Punt 7.

Allereerst vinden wij dat we bij de voorgestane stedenbouwkundige invulling van het gebied veel aandacht hebben besteed aan een goede overgang van het echte centrumgebied naar de aangrenzende woonomgeving. De gekozen bouwhoogten sluiten hierbij aan.

Verder zullen de nieuwe bouwplannen te zijner tijd worden beoordeeld door de Welstandscommissie. Deze Welstandscommissie heeft de wettelijke taak om te beoordelen of het uiterlijk van het gebouw, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Deze commissie zal dus de goede esthetische aansluiting van de nieuwe woning op de woning van insprekers bewaken. Dit is geen bestemmingsplan-aspect.

Punt 8.

Zoals we ook al in het concept-toekomstperspectief hebben vermeld hebben we geen definitief stedenbouwkundig plan gemaakt dat helemaal dichtgetimmerd is en voorschrijft hoe de verschillende gebieden eruit moeten komen te zien. Waar de rooilijn voor de nieuwe woning(en) komt te lopen hebben we in deze plannen dan ook nog niet vastgelegd. Dit werken we pas uit bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Punt 9.

In alle Osse bestemmingsplannen tekenen wij een bouwvlak in op de plaats waar het hoofdgebouw, in dit geval dus een woning, moet komen. Wij schrijven niet voor waar aan- en bijgebouwen gebouwd moeten worden, als dit maar binnen de woonbestemming is. Overigens is het – als een bouwplan aan de daarvoor gestelde voorwaarden voldoet – zelfs mogelijk een garage vergunningsvrij te bouwen.

Punt 10.

Het uitvoeren van een nulmeting is een onderwerp dat niet thuishoort in de bestemmingsplanprocedure.

Overigens verwachten wij hier, gezien de situatie ter plaatse en gezien de afstand tussen de nieuwe woning(en) en de woning van insprekers, niet dat er trillingsschade zal ontstaan.

Als inspreker toch een nulmeting wenst zal hij dit te zijner tijd zelf met de ontwikkelaar van de naastgelegen woning moeten regelen.

Inspraakreactie 6

Samenvatting inspraakreactie

De indiener van deze reactie vindt dat hij door de bestemmingsregels die gelden voor zijn perceel juist meer beperkt wordt in zijn activiteiten dan dat ze worden verruimd naar de huidige invulling. Daardoor kunnen zij toekomstige mogelijkheden zoals het combineren van cursus met toerisme niet verwezenlijken. Op dit moment biedt de geldende bestemming op het perceel – agrarisch blok – meer mogelijkheden dan de voorgenomen bestemming in het nieuwe bestemmingsplan.

Verder constateert hij dat voor de meeste aangrenzende percelen aan het Marktpllein de bestemmingen wel verruimd worden naar een bestemming 'Gemengd'. Om die reden zou het gepast zijn dat voor het perceel Marktpllein 17, waar dagelijks activiteiten plaatsvinden, deze gemengde bestemming ook zou gelden. Inspreker wil graag dat de voorgenomen bestemming zodanig wordt verruimd dat ook alle bedrijfsactiviteiten erin passen. Volgens inspreker houdt de gemeente bij het toekennen van de bestemmingen geen rekening met het woongenot van de bewoners. Met het verruimen van de bestemming van de andere percelen worden zij zelfs beperkt in hun woongenot. Het gevolg zal zijn dat de economische waarde van het gehele complex zal verminderen. Tot slot heeft deze inspreker een alternatief voorstel. Hij stelt voor om in het verlengde van de nieuwbouwwoningen op het "Hoeve-terrein" langs het wandelpad "weesje", aansluitend meerdere woningen te bouwen tot aan het perceel van de Hertog Jan. Daarbij wordt een ontsluiting aan de achterzijde gecreëerd voor zowel de buurman van inspreker als inspreker zelf en kan de ontsluiting aan de voorzijde op het Marktpllein komen te vervallen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Toelichting van burgemeester en wethouders

Allereerst merken wij op dat de bestemming 'Wonen – Vrijstaand' die dit perceel in het voorontwerpbestemmingsplan krijgt, de mogelijkheid biedt van een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van 2 kamers. Verder staat deze bestemming aan huis gebonden activiteiten toe met een bedrijfsvloeroppervlakte van 35 m². Wij kunnen bovendien met een afwijkingsprocedure zowel de bed en breakfast-functie als de aan huis gebonden activiteiten nog verder vergroten als zo'n verzoek aan bepaalde voorwaarden voldoet. Met een afwijkingsprocedure kunnen we ook groepsmatige activiteiten onder voorwaarden mogelijk maken.

Wij zijn dan ook van mening dat het bestemmingsplan ruime gebruiksmogelijkheden biedt voor dit perceel. Wij vinden dat er geen sprake is van een beperking van planologische mogelijkheden in vergelijking met het geldende bestemmingsplan waarin dit perceel een agrarisch bouwvlak heeft. Wij hebben aan dit pand een woonbestemming toegekend omdat het feitelijk ook een woning is en er geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf.

De reden dat we aan de percelen aan de overzijde de bestemming gemengde doeleinden hebben gegeven en aan dit perceel niet, heeft te maken met het verschil in omvang van de bebouwing, de ligging van de bebouwing, de huidige bestemming en de langdurige leegstand van een aantal panden aan de overzijde. De bebouwing aan de overzijde is niet te vergelijken met de bebouwing van inspreker. De bebouwing aan de overzijde is kleinschalig, heeft al een detailhandels-, horeca- en/of woonbestemming. Er is bij een aantal panden sprake van langdurige leegstand. Daarom hebben we gekozen voor een gemengde bestemming. Aangezien het kleinschalige panden zijn is het geen bedreiging voor de beperkte markt voor bijvoorbeeld winkelvoorzieningen. En mocht een pand geen andere invulling kunnen krijgen, dan kan er altijd nog een woning van gemaakt worden. Vanwege het kleinschalige karakter is het effect op het parkeren minimaal. Het pand van de inspreker is grootschalig. Een andere invulling dan de huidige brengt in ieder geval een grootschalige parkeervraag met zich mee en leidt tot verdringing. Er is namelijk volgens het Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) geen ruimte om grootschalige detailhandel toe te voegen. Ook horeca is er voldoende. Wij zien daarom geen reden de bestemming gemengd toe te kennen aan het perceel van deze inspreker.

Over het alternatieve voorstel merken wij het volgende op: de woningen die op de locatie van de Hoeve gebouwd worden, hebben een duidelijke plaatsbepaling op en ligging aan de Pastoor van Hapertstraat of zijn daarmee verbonden. Eventuele woningen achter op het perceel van inspreker liggen niet aan een openbare weg die geschikt is voor een goede bereikbaarheid van woningen. Ook hebben ze geen duidelijke plaatsbepaling op de openbare ruimte. Ze staan in de achtertuin van inspreker en kijken uit op andere achtertuinen. De woningen liggen geïsoleerd, horen nergens bij en zijn lastig te bereiken. De woonkwaliteit van deze woningen is zeer twijfelachtig. Dit is geen geschikte plek voor woningbouw. Er is ook geen noodzaak om woningen in de achtertuin te realiseren. Er zijn

voldoende locaties voor woningbouw in Lith beschikbaar waarbij wel sprake is van een goede ruimtelijk-functionele invulling. Dit alles leidt tot de conclusie dat wij woningbouw op deze locatie geen goed plan vinden.

Inspiraakreactie 7

Samenvatting inspraakreactie

Deze inspreker vraagt aan de gemeente of hij op zijn perceel Lithsedijk 21 twee extra appartementen mag toevoegen. Verder vraagt hij of hij de huidige bestemming horeca inclusief logiesfunctie met dienstwoning mag behouden. Dit komt erop neer dat inspreker op dit adres vijf woningen en twee kamers voor logies wil.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Toelichting van burgemeester en wethouders

Deze inspreker wil dat wij binnen de bestaande bebouwing op zijn perceel, vijf woningen en twee kamers voor logies toestaan. Dit blijkt uit de bij de inspraakreactie ingediende tekeningen. Eén van die vijf woningen betreft de bestaande dienstwoning. Daarnaast wil hij dat we de huidige horecabestemming handhaven.

In het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Horeca'. Deze bestemming staat onder andere een hotel of pension en ook een café toe. Ook staat deze bestemming één dienstwoning toe. Zowel het bieden van logies als het café met dienstwoning zijn dus mogelijk binnen het nieuwe bestemmingsplan.

Over het toevoegen van extra woningen kunnen we het volgende zeggen:

In het Provinciaal Waterplan 2010-2015 staat dat in het winterbed (rivierbed) nieuwe permanente verblijfsfuncties zoals woningen niet zijn toegestaan. De door inspreker gewenste woningen liggen binnen deze zone. Wij kunnen dan ook geen medewerking verlenen aan dit verzoek.

Overigens zijn wij in z'n algemeenheid ook van mening dat het toevoegen van woningen in relatie tot de in het bestemmingsplan toegestane horecafunctie ruimtelijk ongewenst is. Meer in het bijzonder kunnen we daar nog het volgende aan toevoegen.

De hoofdmasa van het pand van inspreker is georiënteerd op de Lithsedijk. De twee woningen die al aanwezig zijn in het langwerpige bouwblok daarachter, liggen niet aan de Lithsedijk en liggen geïsoleerd. Dit langwerpige bouwblok bestaat feitelijk uit twee aanbouwen achter elkaar. Deze twee aanbouwen liggen in de uiterwaarden. Wij vinden dat woningen niet passen in de ruimtelijke karakteristiek van dit gebied. De woningen aan de Lithsedijk zijn namelijk allemaal georiënteerd op deze dijk en niet op de rivier.

Woningbouw op de door inspreker gewenste locatie tast bovendien het kenmerkende dorpsilhouet vanaf de rivier aan. De door deze inspreker gewenste woningen in het langwerpige bouwblok vinden wij ruimtelijk dan ook ongewenst.

Bijgebouwen, als zij beperkt zijn in omvang en aantal, passen hier ruimtelijk gezien wel. Deze zijn namelijk ondergeschikt aan de hoofdmasa.

Tot slot zijn er in Lith voldoende locaties voor woningbouw beschikbaar.

Inspiraakreactie 8

Samenvatting inspraakreactie

Deze inspreker spreekt eerst zijn waardering uit voor het feit dat de voorliggende plannen de structuur van het "padendorp" versterken. Ook is inspreker blij met de voorgenomen realisering van de nieuwe paden.

Het nieuwe pad vanaf de Mgr. Bekkersstraat geeft een unieke kans dat het Marktplaatsrechtstreeks wordt verbonden met het Engwijkpad en het Brugpad.

In eerdere plankaarten was de padenstructuur ondersteund en ingetekend.

Nu staat die rechtstreekse verbinding echter niet meer op de kaarten en loopt het pad kriskras door de wijk via het Putwijkpad naar de Zeuven Wilgenstraat. De kracht van het nieuwe pad maar ook de ontsluiting van het plan worden hierdoor ernstig aangetast.

Inspreker vraagt of de gemeente het pad Mgr. Bekkersstraat naar de Zeuven Wilgenstraat volgens het voorstel van inspreker wil realiseren en de verbinding vanuit de Zeuven Wilgenstraat visueel wil ondersteunen tot aan het Engwijkpad en het Brugpad. Hierbij zou de gemeente in de plannen dan ook de aansluitpunten zoals opgenomen in het Padenplan moeten visualiseren.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Toelichting van burgemeester en wethouders

Het is op dit moment niet haalbaar om het pad rechtstreeks door te laten lopen. Het pad loopt over particuliere eigendommen waar zich op dit moment tuin en bijgebouwen bevinden. Maar dit is wel een wens voor de toekomst. Daarom hebben wij gekozen voor een gefaseerde aanleg van het nieuwe pad. Het eerste deel van het pad sluit aan bij de al bestaande paden (Putwijkpad). Wanneer in de toekomst de mogelijkheid zich voordoet, kunnen we het pad alsnog rechtdoor trekken.

Op de pagina's 18 (figuur 4.1), 20 (figuur 4.3) en 25 (figuur 5.1) van het concept-toekomstperspectief hebben we de gewenste doortrekking van het pad trouwens al in beeld gebracht.

Inspraakreactie 9

Samenvatting inspraakreactie

De reactie van deze insprekers heeft betrekking op het voorontwerpbestemmingsplan voor de locatie van de supermarkt.

Allereerst vinden deze insprekers het niet wenselijk dat de laad- en loszone wordt verplaatst. De nieuwe locatie zal voor omwonenden meer overlast gaan veroorzaken dan de huidige locatie. De supermarkt leeft de regelgeving omtrent laad- en lostijden naar hun mening namelijk maar zelden na. Verder vinden zij dat het verplaatsen van deze zone niet goed is voor de verkeersveiligheid. Zij stellen daarom voor om de versmalling die nu in het gebouw zit, intact te laten zodat de vrachtwagens verder van de straat kunnen lossen. Hierdoor zal naar hun mening zowel de geluids- als parkeeroverlast voor omwonenden enorm verminderen.

In de tweede plaats kunnen deze insprekers zich niet vinden in de grootte van de ruimte die mogelijk zal worden gemaakt voor het magazijn. Het is voor hen niet duidelijk waarom de uitbreidingsmogelijkheid van de winkel is vergroot van 8 naar 20 meter. Deze vergroting verslechtert het uitzicht van de woningen parallel aan de supermarkt.

Insprekers vragen daarom of de uitbreiding van de supermarkt niet kan worden beperkt tot 250 m². Met deze uitbreiding heeft de supermarkt naar hun mening voldoende uitbreidingsmogelijkheden en behouden de omwonenden hun uitzicht.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Toelichting van burgemeester en wethouders

Voor onze toelichting op de reactie over de laad- en loszone verwijzen wij hier in eerste instantie naar onze toelichting op onderdeel 9 van inspraakreactie 2. In tegenstelling tot deze insprekers vinden wij, zoals uit die toelichting blijkt, dat het verplaatsen van de laad- en losstrook de verkeersveiligheid en de parkeersituatie ter plaatse juist ten goede komt. Wij vinden daarom dat het in verband met een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is dat we de laad- en losstrook op deze wijze verplaatsen.

Dat de laad- en lostijden ter plaatse niet worden nageleefd is niet iets dat een bestemmingsplan kan en moet oplossen.

De versmalling in het gebouw betreft een inham van 1 m diep met een lengte van ongeveer 14 m. Deze inham is niet breed en lang genoeg voor een vrachtwagen.

De omvang van de uitbreidingsmogelijkheid die het voorontwerpbestemmingsplan aan de supermarkt biedt heeft ermee te maken dat de supermarkt zijn formule wil moderniseren. Sinds de bouw van de supermarkt in 1996 is er nog geen uitbreiding mogelijk geweest. Doordat de school naar het voormalige gemeentehuis verplaatst, ontstaat er voor het eerst ruimte achter de supermarkt waardoor deze kan uitbreiden. De modernisering van de supermarkt betekent concreet dat er een versafdeling in de supermarkt komt, waarvoor meer winkelvloeroppervlak nodig is. Ook is er meer oppervlak nodig om een breder assortiment te kunnen bieden, bredere gangpaden te maken en meer ruimte voor ontmoeten te maken, bijvoorbeeld een koffiehoek. Dit alles past niet op een oppervlak van 250 m². Een oppervlak van 250 m² is onvoldoende om de supermarkt toekomstbestendig te maken. Een goede en moderne supermarkt is een essentieel element voor de leefbaarheid van Lith. Daarom is de uitbreiding verruimd van 250 naar 500 m².

Voor onze toelichting op de reactie over het uitzicht van de woningen parallel aan de supermarkt, beperken wij ons hier tot een verwijzing naar onze toelichting op onderdeel 4 van inspraakreactie 5.