

Wijzigingsplan Vlaamse Gaai

TOELICHTING

AANLEIDING

In de vergadering van het college van de voormalige gemeente Boxmeer d.d. 18 februari 2020 is wijzigingsplan 'Vlaamse Gaai' vastgesteld. Tegen dit wijzigingsplan is door enkele appellanten een beroepschrift ingediend en voorlopige voorziening aangevraagd. Naar aanleiding van dit beroepschrift is er overleg geweest met o.a. initiatiefnemer. In dit overleg is geconstateerd dat het zeer wenselijk is om voorafgaand aan de zitting inzake de voorlopige voorziening en het beroepschrift het vastgestelde wijzigingsplan op enkele onderdelen aan te vullen en aan te passen, zodat aan een deel van de beroepsgronden tegemoet wordt gekomen.

In de collegevergadering van 25 augustus 2020 is derhalve een herstelbesluit ex artikel 6.19 Algemene wet bestuursrecht genomen. Eén van de beroepsgronden gaat in op de aanwezigheid van twee beschermde bomen (zomereik en walnoot) die door de realisatie van het plan aangetast kunnen worden. Ten behoeve van de voorlopige voorziening is derhalve door Boomadvies Nederland op 21 augustus 2020 een Boom Effect Analyse opgesteld. De conclusie van deze analyse luidt (kort gezegd) dat de aanwezigheid van de zomereik en de walnoot niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Deze analyse is in het kader van de voorlopige voorziening in het geding gebracht.

Naar aanleiding van het beroep en ons verweerschrift is door appellant een rapport van Terra Nostra ingebracht dat het tegengestelde van de Boom Effect Analyse constateert. Dit en de inmiddels verleende omgevingsvergunning bouwen (woningbouwplan "Parc Juglans") is voor ons aanleiding geweest om door Boomadvies Nederland een geactualiseerde Boom Effect Analyse voor het wijzigingsplan te laten uitvoeren. De geactualiseerde analyse 'Boom Effect Analyse Parc Juglans, Boxmeer', d.d. 8 maart 2022, projectnummer BA200515 wb.2 is als bijlage 8 bijgevoegd. De geactualiseerde analyse bevestigt de conclusie uit de eerdere analyse, namelijk dat de aanwezigheid van de betreffende bomen de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Deze maatregelen komen er (kort gezegd) op neer dat tijdens de bouwfase een hek rondom de bomen moet worden geplaatst en dat tijdens de gebruiksfase verharding onder de kroon moet worden voorkomen en dat een erfafscheiding pas kan worden geplaatst als deze is goedgekeurd door een boomdeskundige. Borging van deze maatregelen in de planregels is niet nodig, omdat dit uitvoeringsaspecten zijn. Als de werkzaamheden worden uitgevoerd op een zodanige manier dat dit tot de dood of ernstige beschadiging of ontsiering van de bomen kan leiden, dan is daarvoor een vergunning nodig op grond van artikel 4:11 van de APV. Op die manier is al publiekrechtelijk geborgd dat de bomen niet mogen worden beschadigd.

Om echter uit te sluiten dat overeenkomstig het thans geldende wijzigingsplan toch woningen binnen de kroonprojectie en de groeiplaats van de zomereik en de walnoot gebouwd kunnen worden, wordt het bouwvlak bij twee woningen zodanig aangepast, dat de betreffende bouwvlakken niet meer binnen de kroonprojectie en de groeiplaats van de zomereik en de walnoot liggen. Op die manier kan er, ook bij een maximale invulling van het bouwplan, geen sprake zijn van een invulling die (in de ogen van appellant) niet uitvoerbaar is. Hiermee wordt aan een van de aspecten van het beroepschrift tegemoet gekomen.

Naar aanleiding van het aanpassen van de bouwvlakken in verband met de kroonprojectie is ambtshalve geconstateerd, dat de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' niet in alle gevallen op de achtergevel van de woningen uit het ingediende bouwplan is gelegen. Op de verbeelding is daarom de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' iets dieper gemaakt.

In aansluiting op het in 2018 uitgevoerde Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend Veldonderzoek (bijlage 5) is er op 9 november 2021 een Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd (bijlage 9). Uit het proefsleuvenonderzoek is gebleken dat er geen sprake is van een behoudenswaardige vindplaats in het onderzoeksgebied. Het plangebied kan derhalve archeologisch vrij worden gegeven. Het aanlegvergunningstelsel voor het uitvoeren van werkzaamheden zoals thans opgenomen in artikel 6.3 van de regels wordt met dit wijzigingsbesluit geschrapt.

Daarnaast wordt verduidelijkt dat maximaal 16 woningen zijn toegestaan. Ook is de parkeerregeling verduidelijkt. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de bezwaren van appellanten.

Voor de volledigheid zijn de onderzoeken uit de voorgaande wijzigingsplannen ook bij deze plantoelichting gevoegd.

Aanpassing van de regels

Naar aanleiding van vorenstaande aanleiding worden de regels als volgt aangepast.

Artikelen 1 Begripsbepalingen

Elk bestemmingsplan moet een unieke IMRO-code hebben. Omdat het wijzigingsplan op onderdelen wordt gewijzigd en vastgesteld moet ook de IMRO-codering worden gewijzigd. De IMRO-codering wordt NL.IMRO.1982.WPBmrVIGaai-VA03

Artikel 5 Wonen

Aan de doeleindenomschrijving wordt toegevoegd dat maximaal 16 woningen zijn toegestaan. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de bezwaren van appellanten.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming)

Uit het Archeologisch bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO) blijkt er geen sprake is van een behoudenswaardige vindplaats in het onderzoeksgebied. Het aanlegvergunningstelsel voor het uitvoeren van werkzaamheden zoals opgenomen in artikel 6.3 van de regels van het op 25 augustus 2020 vastgestelde wijzigingsplan vervalt om die reden.

Artikel 11.1 (parkeerregeling bouwen en gebruik)

- a. De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsmede dat (indien er behoefte is aan ruimte voor laden en lossen van goederen) voor het laden en lossen van goederen op eigen terrein in voldoende mate moet zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- b. Bij omgevingsvergunning om te bouwen wordt conform de meest recente Nota Parkeernormen Boxmeer bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid met dien verstande dat indien voornoemde Nota wordt gewijzigd, aan de hand van de nieuwe Nota wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien de Nota Parkeernormen Boxmeer wordt ingetrokken zonder dat er een nieuwe Parkeernota wordt vastgesteld, zal aan de hand van de publicatie van CROW 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 381) worden bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Als gebruik in strijd met het wijzigingsplan geldt het (veranderen van het) gebruik van gronden of bouwwerken, indien niet in voldoende mate parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsmede (indien er behoefte is aan ruimte voor laden en lossen van goederen) voor het laden en lossen van goederen niet voldoende voorzieningen op eigen terrein worden getroffen. Conform de meest recente Nota Parkeernormen Boxmeer wordt bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid, met dien verstande dat indien voornoemde Nota wordt gewijzigd, aan de hand van de nieuwe Nota wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien de Nota Parkeernormen Boxmeer wordt ingetrokken zonder dat er een nieuwe Parkeernota wordt vastgesteld, zal aan de hand van de publicatie van CROW 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 381) worden bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

Aanpassing van de verbeelding

Gezien het gestelde onder 'Aanpassing van de regels' wordt de verbeelding zodanig aangepast, dat de opgenomen bouwvlakken (en de aanduiding 'bouwaanduiding – specifieke bouwaanduiding hoofdgebouw') ter plaatse van de zomereik en de walnoot niet meer binnen de kroonprojectie en de groeiplaats liggen. Het bouwvlak wordt ter plaatse van die woningen op de zijgevel van de woningen gelegd. Op die manier kunnen er geen woningen binnen de kroonprojectie worden gerealiseerd.

De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' is iets dieper gemaakt waardoor deze op de achtergevel van de woning is gelegen.

De IMRO-codering wordt gewijzigd naar NL.IMRO.1982.WPBmrVIGaai-VA03.

UITVOERBAARHEID

1. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het verhaal van kosten anderszins is verzekerd en ook aan de voorwaarden van artikel 6.12 Wro is voldaan. In dit wijzigingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omdat deze aanpassing van het geldende wijzigingsplan tegemoet komt aan een aspect van het ingediende beroepsschrift heeft er geen participatie plaatsgevonden. Er wordt verder geen wezenlijk ander plan vastgesteld. De betreffende wijzigingen van de planregels zijn van ondergeschikte aard en strekken ter verduidelijking.

Adviezen en rapporten

In aanvulling op de eerdere bijlagen bij de plantoelichting, worden de volgende bijlagen toegevoegd:

- Boom Effect Analyse Parc Juglans, Boxmeer', d.d. 8 maart 2022, projectnummer BA200515 wb.2
- Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven: Sambeekseweg 21, 25 en 27, Gemeente Boxmeer (NB). Een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, Transect-rapport 3625, d.d. 09-11-2021, projectnummer 21020087.

Dit betekent, dat de volgende bijlagen bij deze toelichting horen:

1. Quickscan flora en fauna d.d. 21 december 2018, Tritium advies.
2. Verkennend bodemonderzoek d.d. 14 januari 2019, Tritium advies.
3. Quickscan Externe veiligheid d.d. 31 maart 2019, Omgevingsdienst Brabant-Noord.
4. Akoestisch onderzoek d.d. 17 december 2018, Tritium advies
5. Archeologisch onderzoek en inventariserend veldonderzoek d.d. 28 december 2018, Transect.
6. Rapport waterparagraaf d.d. 14 januari 2019, Tritium advies.
7. Rapport onderzoek stikstofdepositie d.d. 15 januari 2020, Tritium advies.
8. Boom Effect Analyse Parc Juglans, Boxmeer', d.d. 8 maart 2022, projectnummer BA200515 wb.2
9. Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven: Sambeekseweg 21, 25 en 27, Gemeente Boxmeer (NB). Een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, Transect-rapport 3625, d.d. 09-11-2021, projectnummer 21020087.