Reg.nr.: Z/21/734433 Documentnummer D/21/1060039 RIS 2021-R-549

Ontwerpbestemmingsplan 't Hulder

Nota van zienswijzen.

Publicatie en ter inzagelegging.

Het ontwerpbestemmingsplan 't Hulder is op 20 juli 2021 bekendgemaakt via:
- De Staatscourant
- De gemeenterubriek in het huis-aan-huisblad "Maasdriehoek/Boxmeers Weekblad"
- De gemeentelijke website www.boxmeer.nl

Het ontwerp heeft van 21 juni tot en met 31 augustus 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn konden zienswijzen worden ingebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan was gedurende de inzagetermijn te raadplegen via de websites www.boxmeer.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens lag een papieren versie van het plan ter inzage in het gemeentehuis.

Tijdens de inzagetermijn is door Brunet Advocaten te Nijmegen namens een negental omwonenden van het plangebied een gezamenlijke zienswijze ingediend.

Ontvankelijkheid.

De zienswijze is binnen de daarvoor geldende termijn ingediend. De omwonenden dienen als belanghebbende te worden aangemerkt. De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Inhoud, beoordelingen en conclusies.

Samenvatting van de zienswijze.
- In het ontwerpbestemmingsplan wordt onvoldoende geborgd dat de plannen voorzien in de behoefte aan levensloopbestendige en/of levensloopgeschikte woningen. Dergelijke woningen zouden uit maximaal één bouwlaag dienen te bestaan.
- Door het totaal van de bouwregels kunnen er vrij forse woningen en bijbehorende bouwwerken gebouwd worden, zelfs tot op de perceelsgrenzen. Dit kan leiden tot aantasting van privacy en woongenot.
- Wanneer het plangebied opgehoogd wordt ontstaat het risico dat water uit het gebied afvloeit naar omliggende percelen.
- De verplichting om voorzieningen voor waterberging in het plangebied aan te leggen en in stand te houden is niet geborgd in de planregels.
- De aanleg en instandhouding van bepaalde groenelementen (zoals beschreven in de toelichting) worden niet geborgd in de planregels.
- Bestemmingsplan is niet uitvoerbaar omdat er nog geen ontheffing op basis van de natuurwetgeving is verleend. Ook is er nog steeds een bewoonde dassenburcht aanwezig en is de verontreiniging van de bodem onvoldoende vastgesteld.
- In het plangebied zijn onvoldoende parkeerplaatsen voorzien. Bovendien is de aanleg van parkeerplaatsen in het openbaar gebied niet geborgd in de planregels.

Beoordeling van de zienswijze.
- In artikel 5.2.1 is onder a. opgenomen dat uitsluitend levensloopbestendige en/of levensloopgeschikte woningen mogen worden gebouwd. Dit zal bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst worden. En volgens de begripsomschrijvingen behorende tot het bestemmingsplan is een levensloopgeschikte woning een woning die geschikt is, of op eenvoudige wijze

geschikt te maken is, voor bewoning in de verschillende stadia van de huishoudensontwikkeling en levensfasen door levensloopbestendig te (ver)bouwen. Deze definitie staat niet in de weg aan het bouwen in twee bouwlagen, mits die tweede bouwlaag op eenvoudige wijze (bijvoorbeeld door het aanbrengen van een traplift) geschikt te maken is.

- In het plan moeten levensloopbestendige en/of levensloopgeschikte woningen worden gebouwd. Deze zullen de meeste (of alle) functies op de begane grond krijgen. Hiervoor is een wat ruimere oppervlakte op de begane grond nodig. In totaal kunnen volgens de regels hoofdgebouwen met een oppervlakte van 150 m² en bijbehorende bouwwerken met een oppervlakte van 60 m² worden gebouwd. Of deze maximale oppervlaktes gehaald kunnen worden is ook afhankelijk van de overige bouwregels en de oppervlakte van de kavel. Doordat gebouwd moet worden binnen het bouwvlak blijven in ieder geval aan de voorkant de nodige m²-s onbebouwd. Vrijstaande woningen moeten aan beide zijden op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd en halfvrijstaande woningen aan één zijde op 3 meter. Bijbehorende bouwwerken mogen wel tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, echter bij vrijstaande woningen slechts aan één zijde. In de regels voor bijbehorende bouwwerken staat bovendien een bepaling dat achter de voorgevelrooilijn een aaneengesloten open ruimte van 30 m² aanwezig moet zijn. Het volledig vol bouwen van achtertuinen is hierdoor niet toegestaan. Daarnaast is sprake van een forse beperking van de bouwmogelijkheden in de hoogte door de aanduiding "maximaal 1 bouwlaag" op de verbeelding. Ter vergelijking: in een standaardbestemmingsplan mag een bijbehorend bouwwerk tot in de achterste perceelsgrens worden gebouwd met een hoogte van 5,50 meter, in dit bestemmingsplan is dit beperkt tot 3,20 meter. Wanneer gebouwd wordt tot aan de (zijdelingse of achterste) perceelsgrens zijn bovendien de regels van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.
- Het totale plangebied wordt zodanig ingericht dat al het water afgevoerd wordt naar de centrale waterberging in het openbaar gebied. Het laten afvloeien van water naar de omliggende percelen is (zoals in de zienswijze ook gesteld wordt) op basis van het Burgerlijk Wetboek sowieso niet toegestaan.
- In de toelichting van het bestemmingsplan is op uitvoerige wijze beschreven hoe de waterberging in het gebied geregeld wordt. In de regels is dit echter niet als verplichting opgenomen. Dit zal opgelost worden door de regels op dit onderdeel aan te vullen.
- Hetzelfde geldt voor de aanleg en behoud van groenelementen. Ook dit zal in de regels aangevuld worden.
- Er is wel een ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming verleend. Eén van de voorwaarden in deze ontheffing is dat de plannen pas uitgevoerd mogen worden nadat de dassenburcht is verdwenen. Dit staat aan de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Wel kan het zo zijn dat het bouwproject pas later (na verdwijning van de burcht) kan worden uitgevoerd. Uit onderzoek is gebleken dat er slechts een geringe bodemverontreiniging voorkomt. Indien nodig kan dit tegen relatief geringe kosten gesaneerd worden. Dit kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan niet in gevaar brengen. De tekst van het onderdeel "Milieukundig bodemonderzoek" in paragraaf 6.3 van de toelichting zal hierop aangepast worden.
- Allereerst dient opgemerkt te worden dat in artikel 5.2.1 onder d. in de bouwregels een foutje staat. Zoals ook in de toelichting is beschreven moet per woning 1 parkeerplaats (en geen 2) op eigen terrein worden aangelegd. Enkel bij de woning die georiënteerd wordt op de straat Hulder moeten 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Deze regel dient bij de vaststelling gewijzigd te worden. In de toelichting is in paragraaf 6.5 beschreven dat de totale parkeerbehoefte voor het plangebied is berekend op 29 parkeerplaatsen. Op basis van de genoemde regel worden 14 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd, daarnaast worden 15 parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden aangelegd.

Ter borging van de aanleg van deze 15 parkeerplaatsen zullen de regels hierop aangevuld worden.

Conclusie.
De ingediende zienswijze is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond. Voor zover gegrond kan hieraan tegemoet worden gekomen door de genoemde wijzigingen/aanvullingen in de toelichting en de regels op te nemen.
De ingediende zienswijze geeft derhalve geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Boxmeer in de vergadering van 14 september 2021.

De loco-secretaris, De burgemeester,

A.J.M. Reintjes K.W.T. van Soest