

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan "Achter de molen, fase 3" (Rijkevoort)

Publicatie en ter inzagelegging.

Het ontwerpbestemmingsplan "Achter de Molen, fase 3" is op 23 maart 2021 bekend gemaakt via:

- De Staatscourant
- De gemeenterubriek in het huis-aan-huisblad "Maasdriehoek/Boxmeers Weekblad"
- De gemeentelijke website www.boxmeer.nl

Het ontwerp heeft van 24 maart tot en met 5 mei 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn konden er 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 zijn een drietal zienswijzen ingediend, te weten door:

- a. Het waterschap Aa en Maas.
- b. De Provincie Noord-Brabant.
- c. De bewoner van het pand Bonkelaer 5 te Rijkevoort.

Ontvankelijkheid.

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend. De indieners dienen als belanghebbende te worden aangemerkt. De ingediende zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk.

Inhoud, beoordeling en conclusies.

1. Waterschap Aa en Maas.

Samenvatting van de zienswijze.

- Gevraagd wordt om meer informatie te geven over de toename van het verhard oppervlak in het plangebied en de manier waarop dit (met name in het openbaar gebied) gecompenseerd wordt.
- De suggestie wordt gegeven om de tekst van artikel 13 (Waterberging) anders te formuleren.
- Gevraagd wordt om de tekst van artikel 4.2.5 van de toelichting aan te passen aan het gewijzigde beleid van het Waterschap.

Beoordeling van de zienswijze.

- De toename aan verharding binnen het plangebied zal bestaan uit 30 woningen (met bijgebouwen, opritten, eventuele tuinverhardingen e.d.). In het openbaar gebied worden een aantal wegen en parkeerplaatsen aangelegd. In de regels is opgenomen dat op de eigen bouwpercelen een waterbergingsvoorziening moet worden gerealiseerd van minimaal 45 mm per m² te realiseren bebouwing. In het openbaar gebied, met name in de diverse groenstroken, zullen voorzieningen (wadi's) aangelegd worden om het overige deel van de waterafvoer te verwerken.
- Artikel 13 van de regels zal als volgt komen te luiden:
"Artikel 13. Voorwaardelijke verplichting waterberging.
13.1. Woningen die gebouwd worden binnen de bestemming "Wonen" mogen pas in gebruik genomen worden nadat:
- binnen het plangebied is voorzien in een waterbergingsvoorziening van ten minste 60 mm per m² verharding;
- van de genoemde waterbergingsvoorziening ten minste 45 mm per m² verharding is voorzien op eigen terrein.
13.2 De waterbergingsvoorzieningen als bedoeld in artikel 13.1 dienen blijvend in stand te worden gehouden.

* In artikel 4.2.5 van de toelichting wordt in de laatste alinea "2000" gewijzigd in "500".

Conclusie.

Door de genoemde wijzigingen op te nemen wordt tegemoet gekomen aan de wensen van het waterschap.

2. Provincie Noord-Brabant.

Samenvatting van de zienswijze.

- De kwalitatieve onderbouwing van de woningbehoefte is te gering. Er is nader onderzoek nodig om de behoefte aan dit programma (vrijstaande en halfvrijstaande woningen) te onderbouwen.
- In de toelichting is ten onrechte beschreven dat kwaliteitsverbetering niet aan de orde is. Omdat dit wel aan de orde is, dient alsnog omschreven te worden hoe dit aspect geregeld is.

Beoordeling van de zienswijze.

- In het door de gemeente Boxmeer in samenwerking met de regiogemeenten uitgevoerde woonwensen onderzoek 2019 is de kwalitatieve woningbehoefte binnen de gemeente Boxmeer in beeld gebracht. Het voorliggende bouwplan voorziet in een invulling met vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Uit het woonwensen onderzoek maar ook uit de signalen die vanuit Rijkevoort komen (onder andere de overleggen met de Dorpsraad en de telefonische reacties bij de gemeente van geïnteresseerde potentiële kopers) blijkt dat het voorliggende plan voorziet in de lokale behoefte.
Het woonwensen onderzoek geeft aan dat van de woningzoekers 47% een vrijstaande woning zoekt en 52% een geschakelde of 2 onder 1 kapwoning. De opmerking van de provincie dat het hier niet gaat om nultreden woningen is op zichzelf correct. Echter er zijn inmiddels concrete voorbeelden van woningen (onder andere in het plan Catharinaklooster te Sambeek) die op zichzelf niet alle basisfuncties gelijkvloers hebben maar wel (bijvoorbeeld met een personenlift) alle basisfuncties geschikt gemaakt hebben voor mensen met een lichte lichamelijke beperking. Daarmee ontstaan levensloopbestendige woningen. Deze nadere onderbouwing zal aan de toelichting worden toegevoegd/
- Aan de opmerking over het aspect kwaliteitsverbetering kan tegemoet worden gekomen door in artikel 3.2.2 van de toelichting het volgende toe te voegen:
"Omdat sprake is van een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is de gemeentelijke regeling kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing. In deze regeling is opgenomen dat ingeval van een stedelijke uitbreiding in transformatiegebied er standaard een storting van € 3,-- per m² bruto oppervlak in het gemeentelijk landschapsfonds zal worden gestort. In dit geval komt dit neer op een bedrag van 19.470 x € 3,-- = € 58.410,--. Dit bedrag wordt in de exploitatie van het plan meegenomen".
- In de toelichting van het bestemmingsplan dient ook nog een kleine (ambtshalve) wijziging aangebracht te worden. In artikel 1.2 staat ten onrechte vermeld dat het plangebied een oppervlakte heeft van 35.103 m². Dit moet zijn: 19.470 m².

Conclusie.

Door het opnemen van de genoemde wijzigingen/aanvullingen in de toelichting, wordt aan de zienswijze tegemoet gekomen.

3. De bewoner van Bonkelaer 5.

Samenvatting van de zienswijze

- Door de bouw van nieuwe woningen aan (de overzijde van) de weg Bonkelaer zal er een tekort aan parkeerplaatsen ontstaan.
- Door de nieuwbouw (die niet voorzien was) zal het uitzicht, de rust en de privacy geschaad worden en zal de eigen woning waarschijnlijk in waarde dalen.

Beoordeling van de zienswijze

- Bij de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen in een nieuwbouwplan wordt uitgegaan van normen zoals opgenomen in de meest recente versie van de Nota Parkeernormen Boxmeer. Langs de weg Bonkelaer worden 7 woningen toegevoegd, daarbij worden op de eigen percelen 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. In de openbare ruimte (middels langsparkeren) worden langs deze weg ook nog 8 parkeerplaatsen aangelegd. In

totaal worden er dus 16 parkeerplaatsen voor 7 woningen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

- Het "totaalplan" voor het gebied Achter de Molen is al vele jaren bekend en als zodanig in de structuurvisie opgenomen. Ook is/was bekend dat dit plan gefaseerd zou worden uitgevoerd. Bovendien kan nooit gegarandeerd worden dat een bepaald gebied nooit bebouwd zal worden. Indien deze bewoner aan kan tonen dat er sprake is van waardevermindering van zijn woning dan kan hij hiervoor een verzoek om vergoeding van planschade indienen.

Conclusie.

Deze zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om wijzigingen in het plan aan te brengen.

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Boxmeer in de vergadering van 18 mei 2021.

De loco-secretaris,

De burgemeester,

A.J.M. Reintjes

K.W.T. van Soest