

Bestemmingsplan Roderweg 37a

Nota van zienswijzen en nota van wijzigingen

Behorende bij raadsbesluit van 9 september 2014, nummer..... tot vaststelling van het bestemmingsplan Roderweg 37a

Nota van zienswijzen en nota van wijzigingen

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Roderweg 37a' heeft met ingang van 11 april 2014 tot en met 22 mei 2014 ter inzage gelegen. Kennisgeving hiervan heeft plaatsgevonden op donderdag 10 april 2014 in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en in het plaatselijk weekblad Brabants Centrum. Het ontwerp bestemmingsplan was digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Een papieren exemplaar van het ontwerpplan lag ter inzage in het gemeentehuis en in de openbare bibliotheek in Boxtel.

Gedurende deze termijn van zes weken stond de mogelijkheid open voor het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad. Binnen de termijn is een zienswijze ingediend door de heer ing. J.M.A. Clemens van Amitec, namens de heer A. Welvaarts en Installatiebedrijf A. Welvaarts, Roderweg 37, 5298 NB Liempde. Deze zienswijze is ontvankelijk. De reclamanten zijn in de gelegenheid gesteld om tijdens een hoorzitting op 9 september 2014 hun zienswijze nader toe te lichten aan de commissie Ruimtelijke Zaken.

2. Nota van zienswijzen

Onderstaande tabel bevat een samenvatting van de zienswijze. De laatste kolom van de tabel bevat de overwegingen en besluitvorming van de gemeenteraad over deze zienswijzen.

3. Nota van wijzigingen.

Onderstaande nota van wijzigingen bevat een overzicht van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan zoals dit ter inzage heeft gelegen. De laatste kolom verwijst naar de letter van de betreffende zienswijze naar aanleiding waarvan de wijziging heeft plaatsgevonden. Daarnaast zijn er nog enkele ambtshalve wijzigingen naar aanleiding van geconstateerde omissies in het ontwerpbestemmingsplan.

Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen/conclusie raad
1.	Amitec, de heer ing. J.M.A. Clemens namens de heer A. Welvaarts en installatiebedrijf A. Welvaarts, Roderweg 37, 5298 NB Liempde Brief, 19 mei 2014 Ontvangen, 20 mei 2014	a. Niet duidelijk is wat precies wordt bedoeld met het 'ommetje'. In de toelichting is hierover niets terug te vinden. Is deze opgenomen om de historische situatie te herstellen? Is het 'ommetje' openbaar toegankelijk? Indien dit het geval is, dient de noodzaak goed onderbouwd te worden. Het pad ligt immers pal langs de werkplaats van het installatiebedrijf. Door de realisatie van een openbaar pad komt de openbare orde in het geding. Indien er geen sprake is van een openbaar pad dan ontbreken de voorzieningen om ongewenste bezoekers uit te sluiten. b. Binnen de bestemming verkeer mag niet worden verhard, maar de gevolgen hiervan worden niet in de regels of toelichting vermeld. Het niet verharden kan leiden tot overlast. Te denken valt aan: stofoverlast, steenslag en extra geluidsbelasting. Daarnaast is een onverharde pad of weg niet geschikt voor een rollator of rolstoel. Ook dient een onverhard pad/weg vaker te worden onderhouden vanwege een beperkte duurzaamheid.	a. Het ommetje is openbaar toegankelijk. Dit is opgenomen in het programma van eisen dat in het kader van het bestemmingsplan is opgesteld. Dit is niet duidelijk gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan zal op dit punt daarom gewijzigd worden vastgesteld. In de anterieure overeenkomst die is gesloten met de familie Vorstenbosch zijn verplichtingen opgenomen voor het onderhoud. Het eerste, brede deel van het ommetje zal de familie Vorstenbosch gebruiken om te rijden naar de parkeerplaats die behoort bij de nieuw te bouwen woning. Het smalle deel van het pad zal alleen worden gebruikt als wandelpad en daarom ook worden afgesloten met een poort. Hierdoor wordt overlast voorkomen. In de regels en toelichting is echter nog opgenomen dat het pad niet mag worden onderbroken door hekken of andere bouwwerken. Op de inrichtingsschets die als bijlage is bijgevoegd zijn de poorten echter wel aangegeven. Dit wordt aangepast in de toelichting en regels. De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan zal op dit punt daarom gewijzigd worden vastgesteld. b. Het eerste deel van het pad zal door de familie Vorstenbosch worden gebruikt als inrit naar de parkeerplaatsen van de woning. De parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd op de bestemming "Tuin". Verder is er een toegang naar het openbare ommetje dat wordt afgesloten door middel van een poort. Hiervoor is gekozen zodat wordt voorkomen dat er gemotoriseerd verkeer op het pad komt. Door het beperkte gebruik door gemotoriseerd verkeer zal er nauwelijks sprake zijn van overlast. Bovendien wordt een (deels) onverhard pad minder snel gebruikt door gemotoriseerd verkeer dan een verhard pad.

Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen/conclusie raad
		In het bestemmingsplan is niet aangegeven wie verantwoordelijk is voor het onderhouden van het pad. Opvallend is dat het pad uitkomt op een verkeerssluis, waardoor het pad beperkt bereikbaar is (een vrachtwagen of auto kan niet in een keer de draai maken) c. In de toelichting wordt verwezen naar het bestemmingsplan "Kom Liempde" van 2002. Dit bestemmingsplan is niet meer van kracht. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan het bestemmingsplan Liempde dat op 17 december 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. d. In de toelichting is aangegeven dat de nieuwe woning moet ogen als zijnde een schuur. De woning moet in stedenbouwkundig, architectonisch en constructief opzicht ondergeschikt zijn aan de bestaande woning Roderweg 37.	In de regels en toelichting is echter nog opgenomen dat het pad niet mag worden onderbroken door hekken/poorten. Op de inrichtingsschets die als bijlage is bijgevoegd zijn de poorten echter wel aangegeven. Dit wordt aangepast in de toelichting en regels. In de anterieure overeenkomst is geregeld dat de familie Vorstenbosch verantwoordelijk is voor het onderhoud van het pad. Voor het perceel waarop de nieuwe woning wordt gerealiseerd ligt inderdaad een verkeerssluis. Deze zorgt er niet voor dat de toegang naar de nieuw te bouwen woning wordt belemmerd. De zienswijze is gegrond voorzover in de regels en toelichting is opgenomen dat het pad niet mag worden doorbroken door hekken. Het bestemmingsplan zal op dit punt daarom gewijzigd worden vastgesteld. Voor het overige is de zienswijze ongegrond en zal dan ook niet leiden tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. c. Het bestemmingsplan Liempde is door de gemeenteraad vastgesteld op 17 december 2013. Dit betekent dat in de toelichting het verkeerde bestemmingsplan is aangehaald. De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan zal op dit punt daarom gewijzigd worden vastgesteld. d. Vanwege de situering en het materiaalgebruik is sprake van een ruimtelijke eenheid. Juist vanwege de nabijheid van de bestaande woning op nummer 39 is er sprake van een ruimtelijke eenheid. Dit is in de toelichting nauwelijks uitgewerkt. De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan zal op dit punt daarom gewijzigd worden vastgesteld.

Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen/conclusie raad
		De afstand tussen de woning op nummer 39 en de nieuwe woning is zo minimaal dat niet meer van een ruimtelijke eenheid kan worden gesproken. Ook is in de toelichting aangegeven dat het beoogde pad 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens moet worden geplaatst zodat een haag kan worden geplaatst. Op de plankaart heeft deze strook ook de bestemming "Verkeer". Daarnaast is niet duidelijk wie er verantwoordelijk is voor het onderhoud van de haag. e. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd betreffende de geluidsbelasting van het wegverkeer m.b.t. het bouwplan. Dit is niet gebeurd en daarom mist het ontwerpbestemmingsplan een goede afweging. f. Ter plaatse is sprake van een rustige woonwijk en niet van gemengd gebied. Volgens de handreiking Bedrijven en Milieuzonering geldt dan een richtafstand van 30 meter voor geluid. Deze richtafstand wordt overschreden. In de nabijheid is een LPG station gevestigd met geluidsuitstraling naar de omgeving. Nergens blijkt er dat dit ook is onderzocht. Door het toevoegen van de woning wordt het installatiebedrijf beperkt in zijn activiteiten.	In de anterieure overeenkomst is geregeld dat de familie Vorstenbosch verantwoordelijk is voor het onderhoud aan de haag. Het deel waar de haag wordt aangeplant zal op de verbeelding de bestemming groen krijgen. De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan zal op dit punt daarom gewijzigd worden vastgesteld. e. Om aan te tonen dat er in het kader van de goede ruimtelijke ordening wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat, is er alsnog een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek toont aan dat er na realisatie van de woning sprake is een goed woon- en leefklimaat. De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan zal op dit punt daarom gewijzigd worden vastgesteld. f. Voor het bestemmen van de nieuwe geluidsgevoelige bestemming (woning) in de buurt van bestaande bedrijven, waaronder het bedrijf van de heer Welvaarts, is de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering als hulpmiddel gebruikt. Bij de beoordeling (hoofdstuk 4.8 Bedrijven en milieuzonering) is het aspect geluid betrokken. Uitgangspunten voor de beoordeling zijn: - Ter plaatse is sprake van functiemenging, in de directe omgeving is kleine bedrijvigheid gelegen. Uitgangspunt voor de beoordeling is gemengd gebied; - De volgens de handleiding aan te houden afstand van de woning tot de bestemming bedrijf is 10 meter, aan deze afstand wordt voldaan;

Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen/conclusie raad
		Om te mogen afwijken van de richtafstand uit de VNG brochure en in het kader van het Activiteitenbesluit had de initiatiefnemer moeten aantonen dat de ontwikkeling geen beperkingen voor het loodgietersbedrijf met zich meebrengt. g. In artikel 5.2.1 wordt de mogelijkheid geboden om binnen de bestemming tuin de woning te vergroten. Dit betekent dat binnen de gevaarcontour van 10 meter (gasflessenopslag) kan worden gebouwd. In artikel 7.5 afwijkingsbevoegdheid voor een bedrijf aan huis. Hiervoor geen akoestische onderbouwing.	- In de directe nabijheid van het bedrijf, en binnen 50 meter, zijn meerdere woningen gelegen. De nieuwe woning geeft geen onaanvaardbare belemmering voor de bedrijfsuitoefening van bestaande bedrijven; - De bedrijfsbestemming van het garagebedrijf (LPG tankstation) is gelegen op 50 meter van de woning en voldoet daarmee aan de volgens de richtlijn aan te houden grootste afstand voor gevaar. Gelet op vorenstaande wordt voldaan aan de VNG richtlijn "Bedrijven en milieuzonering". De oprit is ten behoeve van personenverkeer van en naar de nieuwe woning. Dit leidt niet tot noemenswaardige geluidshinder. Om dit aan te tonen is alsnog een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï uitgevoerd. Het onderzoek wordt als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan. Daarnaast worden bevindingen verwerkt in de toelichting. De zienswijze is gegrond voorzover deze ziet op het ontbreken van het akoestisch onderzoek. Het bestemmingsplan zal op dit punt daarom gewijzigd worden vastgesteld. Voor het overige is de zienswijze ongegrond en zal dan ook niet leiden tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. g. Het is inderdaad zo dat op basis van artikel 5.2.1 van de regels erkers, serres en andere gebouwen mogen worden opgericht. Dat zou inderdaad kunnen betekenen dat de afstand tussen de woning en de perceelsgrens met nummer 37 geen 10 meter meer bedraagt. Dit wordt aangepast door middel van het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid. De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan zal op dit punt daarom gewijzigd worden vastgesteld.

Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen/conclusie raad
		De inrit komt dichtbij de woning van de familie Welvaarts te liggen. h. Er kan niet worden ingestemd met de berekening die is opgenomen t.a.v. het groepsrisico. In de brief van de Brandweer wordt aangegeven dat ingangen van woongebouwen op minder dan 15 meter dienen te zijn gelegen van de openbare weg die geschikt is voor eerstelijns hulpvoertuigen. Er wordt niet voldaan aan deze eis (meer dan 40 meter). In de toelichting is aangegeven dat er sprake is van een seniorenwoning, er is geen informatie aanwezig over de aanwezigheid van minder zelfredzame personen. Alleen het berekenen van het groepsrisico is niet voldoende voor een goede onderbouwing. In het plan is niets terug te vinden over het advies van de brandweer om te wijzen op de risico's van het LPG-station.	In artikel 7.5 is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het uitoefenen van een bedrijf aan huis. Alleen wanneer wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden kan er sprake zijn van een bedrijf aan huis. Het opgenomen afwegingskader biedt voldoende garanties om overlast te voorkomen. De zienswijze is ongegrond en zal dan ook niet leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. h. De woning is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van het LPG tankstation. Voor de berekening van het groepsrisico is uitgegaan van de LPG groepsrisico berekeningsmodule. Het groepsrisico blijft ruim onder de orientatiewaarde, gelet hierop is het uitvoeren van een volwaardige QRA niet vereist. Verder merken wij op dat de toevoeging van 1 woning geen noemenswaardige bijdrage heeft aan de hoogte van het groepsrisico. Wij vinden, mede gelet het positieve advies van de brandweer, het groepsrisico aanvaardbaar. Ten aanzien van zelfredzaamheid komt de brandweer tot de conclusie dat deze van de bewoners rondom het LPG tankstation als goed kan worden beschouwd. Volgens het brandweeradvies voldoet verder de bereikbaarheid via het openbaar wegennet van het gebied rondom het LPG tankstation. Ook de bereikbaarheid van het LPG tankstation wordt als goed beschouwd. Gelet op vorenstaande is de realisatie van de woning vanuit het aspect externe veiligheid geen bezwaar. De zienswijze is ongegrond en zal dan ook niet leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen/conclusie raad
		i. Initiatiefnemer dient aan te tonen dat het plan ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Bij het eerste ontwerp zat nog een aanvraag omgevingsvergunning. Deze ontbreekt nu. Het blijkt dat de woning op nummer 39 te koop wordt aangeboden. De financiële haalbaarheid van het nieuwe plan wordt in twijfel getrokken. De percelen kunnen apart van elkaar worden verkocht. De strekking van artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek is hierbij van belang. Bij ongewijzigde vaststelling van het plan, overweegt reclamant om een verzoek tot planschade in te dienen.	i. In eerste instantie zijn het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een vrijstaande woning gelijktijdig behandeld. Het college van burgemeester en wethouders heeft deze mogelijkheid op grond van artikel 3.30 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van de zienswijze die ten aanzien van dit plan is ingediend door de familie Welvaarts is ervoor gekozen om een nieuw ontwerpbestemmingsplan op te stellen. Initiatiefnemers hebben vervolgens aangegeven de aanvraag pas na het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure in te willen dienen om zodoende de kosten te spreiden. Dit is uiteraard mogelijk. Het is zeker geen verplichting om een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning gecoördineerd te behandelen. Er is niet gebleken dat de initiatiefnemer niet kan voldoen aan hetgeen is opgenomen in de anterieure overeenkomst. Het is inderdaad zo dat naast de koop van de woning en bijbehorend perceel er ook een mogelijkheid is om het perceel te kopen waarop de nieuwe woning wordt gebouwd. Initiatiefnemer is gerechtigd om de rechten en plichten die voortvloeien uit de anterieure overeenkomst over te dragen zolang de belangen van de gemeente niet worden geschaad. Op basis van een advertentie van een makelaar kan niet worden gesteld dat gemeentebelangen worden geschaad. Het staat reclamant vrij om over te gaan tot het indienen van een verzoek tot planschade. Te zijner tijd zal moeten worden beoordeeld of een dergelijk verzoek moet worden gehonoreerd. De zienswijze is ongegrond en zal dan ook niet leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Nota van wijzigingen

Attentie : daar waar in de regels een wijziging plaatsvindt (toevoeging, schrappen) gaat dit gepaard met een gelijktijdige vernumming van de daarop volgende regels

Nr.	Toelichting/Regels/ Verbeelding	Wijziging	Aanleiding
1.	Toelichting	Aanvulling in de toelichting ten aanzien van het ommetje	Zienswijze a
2.	Toelichting/regels	In paragraaf 2.3.1 van de toelichting opnemen dat poorten/hekken zijn toegestaan op de bestemming Verkeer/onverhard Artikel 6.2.1 sub b schrappen	Zienswijze a/b
3.	Toelichting	Paragraaf 2.2.1 van de toelichting wordt bestemmingsplan Kom Liempde vervangen door bestemmingsplan Liempde	Zienswijze c
4.	Toelichting	Aanvulling in de toelichting over ruimtelijke eenheid die de nieuwe woning heeft	Zienswijze d
5.	Verbeelding	Het deel waar de haag is/wordt aangeplant zal de bestemming groen krijgen. Deze strook is één meter breed (i.p.v. verkeer)	Zienswijze d
6.	Toelichting	De resultaten van het akoestisch onderzoek worden verwerkt in de paragraaf 4.4. Het rapport wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.	Zienswijze e/f
7.	Regels	In artikel 5 wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor erkers, serres en andere gebouwen	Zienswijze g