

Reg. nr.:

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

Datum:

Onderwerp

Raadsvoorstel vaststelling bestemming Raadhuisplein 2 Liempde

Besluit

Ag. nr.: 11
Reg. nr.: 1310422
Datum: 26-11-13

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Raadhuisplein 2 Liempde

Status

Besluitvormend

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Raadhuisplein2 Liempde overeenkomstig bijgevoegde nota van zienswijzen en wijzigingen gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met eerdere bekendmaking van het besluit tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Raadhuisplein 2 Liempde;

Inleiding

Omdat woningbouw binnen het plangebied zowel wat betreft gebruik als ruimtebeslag een passende invulling is, is besloten principe medewerking te verlenen aan het verzoek van de heer Saris om achter op het perceel Raadhuisplein 2 de bouw van 3 woningen mogelijk te maken. Nadat met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst is gesloten met daarin het kostenverhaal en wederzijdse rechten en plichten, is de bestemmingsplanprocedure gestart.

Beoogd effect

De bouw van drie vrijstaande woningen mogelijk te maken.

Argumenten

Woningbouw is gezien de ligging van het plangebied in het centrum van Liempde een passend gebruik. Bebouwing met vrijstaande woningen is in het centrum van Liempde waar hoofdzakelijk vrijstaande woningen aanwezig zijn ook niet vreemd en omdat het plangebied ruim genoeg is kan voldoende afstand aangehouden worden met omringende bebouwing. Verder dient in dit geval Gedeputeerde Staten gevraagd te worden om niet de termijn van 6 weken af te hoeven wachten voordat het raadsbesluit algemeen gepubliceerd kan worden, omdat verwacht wordt dat geen provinciale belangen in het geding zijn. Ook dient standaard aangegeven te worden dat geen exploitatieplan vastgesteld wordt omdat anderszins in het kostenverhaal is voorzien via een anterieure overeenkomst.

Kanttekeningen

n.v.t.

Ag. nr.: 11

Reg. nr.: 1310422

Uitvoering en planning

Na vaststelling van het plan ligt het 6 weken ter inzage en kunnen degene die een zienswijze hebben ingediend desgewenst een beroepschrift indienen bij de Raad van State. Wanneer dit niet het geval is, is het plan daags na het verloop van de ter inzage termijn onherroepelijk en kan de benodigde omgevingsvergunning worden verleend.

Communicatie

Degene die een zienswijze hebben ingediend krijgen het raadsbesluit schriftelijk toegezonden.

Financiën

Is geregeld in de anterieure overeenkomst

Inbreng adviesorganen

n.v.t.

Duurzaamheid

Is geregeld in de anterieure overeenkomst

Werkgelegenheid

n.v.t.

Boxtel, 22-10-13

Burgemeester en wethouders van Boxtel,

de secretaris,
drs. J.K. Fraanje

de burgemeester,
M. Buijs



Bijlagen

1. Zienswijzen, de nota van zienswijzen en wijzigingen

Ter inzage

1. Dit ontwerp plan kan worden geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl
(NL.IMRO.0757.BP07Raadhuispl2-OTW1)

Contactpersoon

Hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling mevr. M. Snellen, msn@boxtel.nl, 0411-655911

Ag. nr.: 11
Reg. nr.: 1310422

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22-10-13 ;

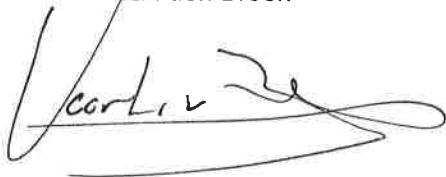
gehoord de commissie Ruimtelijke Zaken;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Raadhuisplein2 Liempde overeenkomstig bijgevoegde nota van zienswijzen en wijzigingen gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met eerdere bekendmaking van het besluit tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Raadhuisplein 2 Liempde;

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering 26-11-13;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,
Mw. Ir. V.M.E. van den Broek



de voorzitter,
M. Buijs



Nota van zienswijzen en wijzigingen
Ontwerp bestemmingsplan Raadhuisplein 2 Liempde

	Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1.	J.v.d.Pasch Sanders, Geelders 2a 5283 VS Boxtel	Men maakt bezwaar tegen de ontsluiting van het plangebied via de Parkstraat omdat: - De ontsluiting is te smal; - Er zijn binnen het plangebied onvoldoende parkeerplaatsen waardoor parkeeroverlast gevreesd wordt in de Parkstraat; - De ontsluiting op de Parkstraat is onoverzichtelijk en daardoor gevaarlijk; - Bouwverkeer via de Parkstraat geeft veel overlast en schade aan wegen en bebouwing.	- De toegangsweg (blijvend privé eigendom) is voldoende breed voor het gebruik als inrit naar de 3 woningen; De zienswijze is ongegrond. - In het ontwerpplan is in de toelichting een inrichtingschets opgenomen waar onvoldoende parkeervakken ingetekend zijn. Deze schets zal zodanig worden aangepast dat er behalve 3 garages in totaal binnen het plangebied minimaal 2 parkeerplaatsen per woning beschikbaar zijn die ook voor bezoekers parkeren gebruikt kunnen worden. Zienswijze gegrond. - De ontsluiting op de Parkweg is als inrit naar de drie woningen net zo overzichtelijk als alle andere inritten aan de Parkweg. Gezien de functie van de inrit en de geringe verkeersintensiteit op de Parkweg worden hier geen problemen voorzien. Zienswijze ongegrond - Bouwverkeer tijdens de bouw van de nieuwe woningen is slechts tijdelijk van aard en zal indien nodig via een bouwveiligheidsplan behorend bij de omgevingsvergunning worden geregeld. Zienswijze ongegrond
2.	A.van Dijk Parkstr.10 5298 CE Liempde	Zie nr. 1	Zie nr. 1
3.	T.Oerlemans Parkstr.7 5298 CE Liempde	Zie nr. 1	Zie nr. 1
4.	J.Voets Parkstr.9 5298 CE Liempde	Zie nr. 1	Zie nr. 1
5.	M.Pel Parkstr.11 5298 CE Liempde	Zie nr. 1	Zie nr. 1
6.	H.Bakx Parkstr.15 5298 CE Liempde	Zie nr. 1	Zie nr. 1
7.	M.Jooren Parkstr.2 5298 CE Liempde	Zie nr. 1	Zie nr. 1
8.	J.Vingerhoets Parkstr.1 5298 CE	Zie nr. 1	Zie nr. 1

Nota van zienswijzen en wijzigingen
Ontwerp bestemmingsplan Raadhuisplein 2 Liempde

	Liempde		
9.	P.Legius Parkstr.3 5298 CE Liempde	Zie nr. 1	Zie nr.1
10.	Waterschap De Dommel Postbus 10001 5280 DA Boxtel	De in de toelichting van het plan aangegeven mogelijkheden voor waterberging van hemelwater worden in twijfel getrokken. Gevraagd wordt om de haalbaarheid van de te kiezen voorziening aan te tonen door op hoofdlijnen uitgewerkte oplossingsrichtingen.	In het plan worden enkel oplossingsmogelijkheden aangehaald zonder voldoende onderbouwde oplossingsrichtingen. In overleg met het Waterschap wordt een aangepaste waterparagraaf geschreven. Zienswijze gegrond
11.	Achmea Rechtsbijstand Postbus 10100 5000 JC Tilburg namens M. van Dijk Parkstraat 10 5298 CE Liempde	- Er gaan door de ontsluiting op de Parkstraat verkeersgevaarlijke situaties ontstaan. - Door een openbare erftoegangsweg pal langs het perceel Parkstraat 10 ontstaan voor de kinderen Van Dijk gevaarlijke situaties. - Reclamant ziet graag de inrit naar het plangebied, verplaatst richting Raadhuisplein - Gevreesd worden toekomstige geluid en stankhinder vanwege de nieuwe ontsluiting; - men verwacht parkeerproblemen wanneer er per woning 1 garage en 1 parkeerplaats wordt aangelegd; - Het woongenot wordt negatief aangetast vanwege het uitzicht aan de achterzijde en de openbare nieuwe erftoegangsweg en men vreest een waardedaling van de eigen woning;	- Gezien het feit dat het een beperkte verkeerstoename betreft voor 3 woningen op de Parkstraat. Dit een straat is met een geringe verkeersintensiteit, die wel breed genoeg is voor het verwerken van het bestaande verkeer inclusief de toename afkomstig van de 3 nieuwe woningen worden, waardoor er geen verkeersproblemen verwacht worden. Zienswijze ongegrond - Het betreft een bestaande privé inrit die in de toekomst gebruikt gaat worden als inrit naar 3 woningen. Er wordt niet ingezien waarom nu speciaal deze inrit in een straat met veel inritten voor gevaarlijke situaties zal zorgen; Zienswijze ongegrond - Er is geen zwaarwegende ruimtelijke of andere reden aanwezig waardoor de inrit verplaatst zou moeten worden. Zienswijze ongegrond - Het geluidniveau en de uitlaatgassen van verkeer behorend bij drie woningen is (zo hier al sprake van zou zijn) niet zodanig hinderlijk dat hierdoor geen bouwmogelijkheid gemaakt zou moeten worden voor de drie woningen in het plangebied. Zienswijze ongegrond - Zie zienswijze nr.1 onderdeel gegronde zienswijze. Zienswijze gegrond - In vergelijking met de bouw/gebruik mogelijkheden op grond van het geldend bestemmingsplan (Gemengde doeleinden) is het zeer twijfelachtig of er sprake zal zijn van een waardevermindering en zeker geen onaanvaardbare vermindering. Aangezien woningbouw op ruime afstand van omringende bebouwing binnen een centrumgebied als een passende invulling moet worden aangemerkt, is de verwachting dat er geen sprake van een buitensporige waardedaling cq aantasting

Nota van zienswijzen en wijzigingen
Ontwerp bestemmingsplan Raadhuisplein 2 Liempde

			van het woongenot zal zijn. Overigens kan altijd nog na afronding van de bestemmingsplanprocedure een afzonderlijk verzoek om planschadevergoeding gedaan worden. Zienswijze ongegrond
12.	P.v.d.Ven Parkstraat 16 5298 CE Liempde	Vreest voor aantasting van de privacy het uitzicht vanwege de toegestane bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen (9m.)	De afstand van de woning van reclamant tot de nieuwe woning is minstens 30 meter en dat is in een centrumgebied zeer ruim te noemen. De overlast (voorzover in de toekomst aanwezig) is mede daardoor maatschappelijk gezien aanvaardbaar. Ook is een hoogte van 9 meter een in de omgeving normale hoogte voor een vrijstaande woning. Tevens is het de bedoeling dat vanaf de straat het binnenhofje als woonlocatie herkenbaar is. De woningen moeten daarbij een zekere massa hebben om zichtbaar te kunnen zijn. Zienswijze ongegrond

Nota van wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Raadhuisplein 2 Liempde

- Naar aanleiding van de gegronde zienswijze dient hoofdstuk 5.10 van de toelichting aangepast te worden. De inhoud van het hoofdstuk "parkeren" wordt als volgt aangepast: In het plangebied wordt bij iedere woning een garage en een parkeerplaats opgenomen. Verder worden binnen het plangebied nog eens 3 parkeerplaatsen opgenomen voor algemeen gebruik. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeernormenbeleid zoals vastgelegd in de notie Parkeernormen gemeente Boxtel binnen de bebouwde kom 2007. Verder wordt de bouwplanschets op blz.18 vervangen door een waarop de 6 parkeerplaatsen zijn ingetekend.
- De bestaande waterparagraaf (hoofdstuk 5.7) in de toelichting van het plan zal worden vervangen door een in samenspraak met het Waterschap opgestelde nieuwe waterparagraaf.

