

Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Carmelveste' Boxmeer

Gemeente Boxmeer

Reg.nr.: Z/21/731497 - D/21/1055573 / RIS 2021-R-546

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Inhoud van de nota	3
2. Procedure	4
3. Zienswijzen	5
3.1 Zienswijze 1	5
3.2 Zienswijze 2	5
3.3 Zienswijze 3	5
4. Voorgesteld Ambtshalve wijzigingen.....	10
4.1 Toelichting	10
4.2 Regels	10
4.3 Verbeelding	10

1. Inleiding

Deze 'Nota van zienswijzen' heeft betrekking op de zienswijzefase van de bestemmingsplanprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan 'Carmelveste' te Boxmeer'. Dit plan voorziet in de bouw van 19 grondgebonden woningen in het centrum van Boxmeer.

1.1 Inhoud van de nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;
- een verandering die ambtshalve wordt voorgesteld;
- Staat van wijzigingen.

2. Procedure

De gemeente Boxmeer heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Carmelveste' te Boxmeer van 7 juli 2021 tot en met 17 augustus 2021 ter inzage gelegd en eenieder de gelegenheid gegeven om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

Deze 'Nota van zienswijzen' betreft het voorstel voor een inhoudelijke reactie op de ingekomen zienswijzen. Tevens doet deze nota een voorstel voor aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. Dit kan zijn naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen of ambtshalve. De indieners van een zienswijze zijn door middel van toezending van deze nota op de hoogte gebracht van deze gemeentelijke concept reactie hierop.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan beslist de gemeenteraad in hoeverre daarin wordt meegegaan.

Indien het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp wordt het raadsbesluit onverwijld naar de overlegpartners (o.a. de provincie) gestuurd. Deze hebben 6 weken de tijd om eventueel een reactieve aanwijzing te geven.

Pas na die periode kan het raadsbesluit worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd voor zes weken. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit treedt in werking één dag na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn naast het beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

3. Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Carmelveste' te Boxmeer van 7 juli 2021 tot en met 17 augustus 2021 ter inzage gelegd. Er zijn drie zienswijze ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

3.1 Zienswijze 1

Gedateerd 7 juli 2021, ontvangen op 7 juli 2021

Zienswijze

Appellant wil graag eerst de tekening zien.

Gemeentelijke reactie

Appellant is verzocht de zienswijze aan te vullen en te onderbouwen. Hierop is geen aanvullende reactie ontvangen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of wijziging van het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.

3.2 Zienswijze 2

Gedateerd 5 augustus 2021, ontvangen op 5 augustus 2021

Zienswijze

Het waterschap geeft aan dat er voldoende waterberging wordt aangelegd en dat het ontwerpbestemmingsplan daarom geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor Kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

3.3 Zienswijze 3

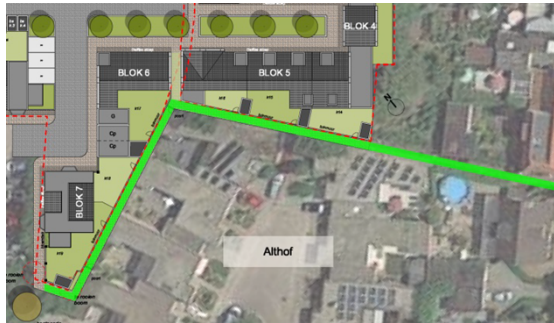
Namens meerdere appellanten

Gedateerd 15 augustus 2021, ontvangen op 16 augustus 2021

Zienswijze

- a. Appellant is teleurgesteld in de wijze waarop er 'niet' gecommuniceerd is met de bewoners van de panden direct grenzend aan het plangebied. Gesprekken met de projectontwikkelaar hebben blijkbaar al enkele jaren gelopen en de met hem gesloten overeenkomst is ook al weer ruim een half jaar oud. De in deze overeenkomst overgenomen rechten van de vorige projectontwikkelaar behelzen echter in onze optiek ook de 'plichten' van de onderliggende notarieel vastgelegde vaststellingsovereenkomst met de bewoners van de Althof.
- b. De bouw van de woningen creëert aanmerkelijk meer extra verkeersbewegingen in het gangpad achter de percelen van de Althof (10,12,14,16 en 18) en naast nr.41. Daarbij komt nog het feit dat de achteruitgangen (tuinpoorten) van de geplande woningen uitkomen op het gangpad. Mede gezien het feit dat de slaapkamers van appellanten grenzen aan het gangpad zijn tuinpoorten die uitkomend op deze gang niet gewenst. Voorgesteld wordt het pad tussen 5 blok en 6 op te heffen. Dit maakt het mogelijk de route voor voorbijgangers en bewoners van blok 2, 3 en 4 volgens de

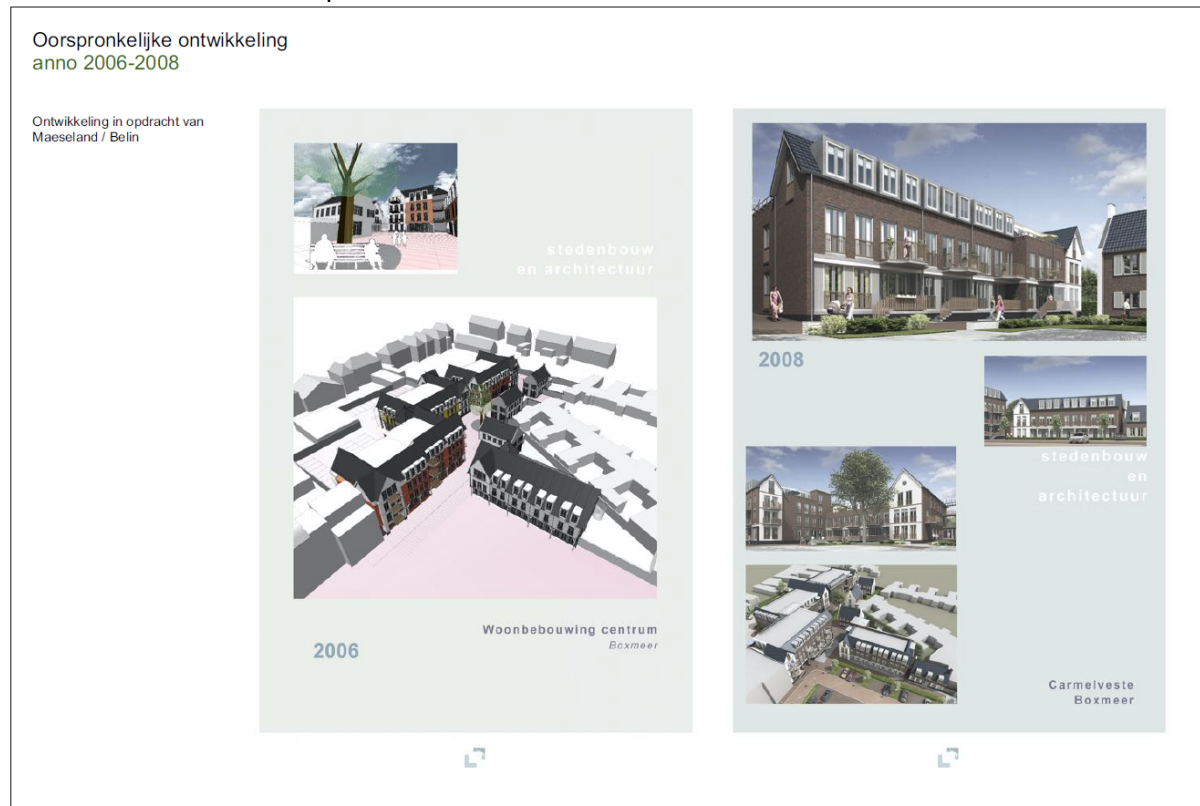
zwarte lijnen te laten verlopen. Voor de bewoners van blok 5, 6, 7 en de Althof 10,12,14,16 en 18 via de groene lijnen. Zie onderstaande schetsen. Hierover is overleg geweest met de projectontwikkelaar en die kan hiermee instemmen.



- c. In artikel 9 Algemene afwijkingsregels' is opgenomen dat kleinschalige verblijfsrecreatie is toegestaan tot maximaal 10 bedden. Dit is niet passend voor voorliggend plangebied.
- d. Artikel 4.5.1 Aan huis gebonden beroep maakt internetverkoop mogelijk en meer in het bijzonder het hebben van een afhaalbalie. Dit laatste zou, indien dit in het gangpad zou zijn ('pakketjes afhalen aan de achterzijde') de verkeersbewegingen onacceptabel groot maken. Door geen tuinpoorten toe te staan die uitkomen op deze gang, zoals gesteld onder a., zou aan dit bezwaar tegemoet komen.
- e. De Steenstraat is aanmerkelijk hoger gelegen dan de Althof. Momenteel staat bij hevige regenval de Althof één- à tweemaal per jaar blank. Zozeer dat de trottoirbanden niet meer zichtbaar zijn. Een groot deel van het gebied gelegen tussen de Steenstraat en de Althof gaat en/of bebouwd cq verhard worden waardoor de wateropnamecapaciteit van de bodem sterk afneemt. Het plan voorziet, buiten de reguliere rioldimensionering, niet in extra maatregelen om waterafvoer te garanderen.
- f. In overweging wordt gegeven om de doorgang tussen Althof nrs. 18 en 41 naar het gangpad af te sluiten zodat een echt Althof ontstaat zoals dit ook bij de nieuw geplande woningen (blok 3-4-5) het geval is. Het gangpad zal daarmee, in combinatie met het onder 1. voorgestelde, nagenoeg exclusief voor de aanwonenden en de voetgangers/fietsers tussen de Carmelietenstraat-Oost en het Titus Brandsmaplein zijn.
- g. Het geprojecteerde blok 7 bevindt zich binnen twee meter van de erfgrans en is voorzien van ramen met direct uitzicht op het aangrenzende perceel. Dit in onze optiek wettelijk niet toegestaan.
- h. Het grootste bezwaar richt zich op de twee geprojecteerde woningen (blok 7) aan de zuidzijde van het plein. Vanuit stedenbouwkundig- maar vooral uit welstandsoogpunt verdient blok 7 een andere invulling. De 'aansluiting' met Blok5 (links) en de zichtbare gevels van de Althof 'is ver te zoeken' Blok 7 heeft meer een commerciële dan een stedenbouwkundig insteek. Appellanten pleiten er voor om geen etagewoningen te realiseren, maar alle goothoogten van de woningen rondom de Althof even hoog te maken als de platte daken van de bungalows in de Althof.

Reactie gemeente

- a. De projectontwikkelaar heeft inderdaad enkele jaren geleden aan de gemeente de vraag gesteld of de gemeente eventueel bereid was om op de locatie van project Carmelveste een ander plan te laten realiseren.



De oorspronkelijke ontwikkeling voor de bouw van 60 appartementen en 4 vrijstaande woningen is in deze tijd en op die plaats echter niet realistisch. De gemeente heeft daarom op het verzoek van de projectontwikkelaar positief gereageerd. Er zijn enkele studies door de projectontwikkelaar gedaan en uiteindelijk is er het plan van 19 grondgebonden woningen uitgekomen.

Alvorens een bestemmingsplanprocedure opgestart gaat worden, moet er eerst een zogenaamde anterieure exploitatie en realisatieovereenkomst gesloten worden. Die moet, nadat die tweezijdig getekend is, binnen twee weken gepubliceerd worden. Daarna wordt vaak pas met de eerste schetsen van de bouwplannen naar buiten getreden.

De ontwikkelaar heeft er vervolgens voor gekozen, gezien de complexiteit van de binnenstedelijke herontwikkeling en aansluiting bestaande omgeving, de plannen eerst nog een stap verder uit te werken zodanig om te controleren dat de ontwikkeling geheel past in relatie tot de bestaande erfgrenzen en bestaande bebouwingen en het aanwezige hoogte verschil tussen de Steenstraat en Titus Brandsmaplein. Vervolgens zijn deze plannen nogmaals ter controle naar de gemeente verzonden en zijn de plannen daarna eind mei in individuele gesprekken met de omwonenden voor de eerste keer besproken. Gehoopt was op een eerdere openbare informerende fysieke presentatie, maar door de coronamaatregelen bleek dat steeds niet mogelijk. Uiteindelijk is toch maar gekozen voor een digitale presentatie op 23 juni 2021, twee weken voor de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

Aangaande de 'plichten' van de onderliggende vaststellingsovereenkomsten is dit een afspraak tussen de ontwikkelaar en enkele bewoners van de Althof. De gemeente is hier geen partij in. De ontwikkelaar zal dan nieuwe passende afspraken voor de voorliggende herontwikkeling met de bewoners moeten maken.

- b. In de huidige situatie loopt midden door de planlocatie het Potjes Pèdje vanaf de Steenstraat richting het Titus Brandsma Plein. Zo maakt dit pèdje een verbinding via de achtererven van de Steenstraat met het Hoogkoorgebied. Potjes Pèdje loopt hierbij direct achter de woningen van Althof (10,12,14,16 en 18) en naast nr.41. Het Potjes Pèdje maakt onderdeel uit van de historische structuur van Boxmeer. Uitgangspunt in de Structuurvisie Centrum Boxmeer, het beeldkwaliteitplan Centrum Boxmeer en het bestemmingsplan Centrum Boxmeer is behoud en versterking van de historische structuur die mede kenmerkend is voor het centrum en de beleving ervan bepaalt. Bij de stedenbouwkundige uitgangspunten van het onderhavige plan Carmelveste is dit als harde randvoorwaarde meegegeven. De situering van de noordzijde van de Althof, de woningen van de appellanten, is bepaald door dit Pèdje. Dit Pèdje heeft de richting van de woningen hier bepaald. Voor de leesbaarheid en het begrijpen van de doorgemaakte ontwikkeling van een stedenbouwkundige structuur is behoud van dergelijke bepalende elementen van belang. Met het opheffen van het pad tussen blok 5 en 6 wordt het uitgangspunt van behouden van pèdjes losgelaten en wordt de afleesbaarheid van de historische structuur verzwakt. Vanuit dit oogpunt was het beter geweest als het Potjes Pèdje nog strakker behouden zou zijn gebleven dan in het voorliggende plan het geval is. Hier heeft echter de huidige bouwpraktijk en financiële haalbaarheid geprevaleerd boven de meest optimale handhaving van het Potjes Pèdje. Door middel van de materialisering van het pèdje blijft de koppeling van beide delen wel afleesbaar.
- c. De mogelijkheid voor het onder voorwaarden toestaan van kleinschalige verblijfsrecreatie (bed&breakfast) is in alle bestemmingsplannen van de gemeente Boxmeer opgenomen. Eén van de voorwaarden is dat de kleinschalige verblijfsrecreatie in het hoofdgebouw moet plaatsvinden. Ook moet de woning blijvend bewoond worden als hoofdverblijf waarbij de bewoner tijdens het kleinschalig recreatief gebruik aanwezig moet zijn. Ook mag de oppervlakte niet meer dan 60 m² bedragen en dient er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig te zijn. De combinatie van voorwaarden zoals opgenomen in de regeling zorgt er voor dat toepassing van deze regeling niet tot excessen leidt.
- d. Het hebben van een afhaalbalie is gekoppeld aan het aanbieden van producten via internet. Het realiseren van een afhaalbalie voor elders gekochte artikelen valt niet onder het begrip internetverkoop. Het toestaan van internetverkoop binnen de bestemming Wonen is in alle nieuwere bestemmingsplannen van de gemeente opgenomen en heeft tot nu toe niet geleid tot overlast of excessen.
- e. Er worden in de openbare ruimte robuuste waterbergingen aangelegd van tenminste 45mm/m² verhard oppervlak. Het regenwater wordt binnen het plangebied verzameld en daarna verzameld onder het Titus Brandsmaplein. Dit plein wordt nadat de woningen gereed zijn aangepakt waarbij ook de wateropgave uit de omgeving aangepakt wordt. Regenwateroverlast moet na afronding van alle werkzaamheden dus ook voor de bestaande woningen aan Althof tot het verleden behoren.
- f. De doorgang tussen de woningen Althof 18 en 41 is gelegen buiten het plangebied van Carmelveste en valt derhalve buiten de scoop van onderhavig bestemmingsplan. Afsluiting van openbare ruimten is verder overigens een verkeerskundige aangelegenheid waarvoor een Verkeersbesluit genomen dient te worden en maakt geen onderdeel uit van een bestemmingsplan.
- g. Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, bepaalt de wet (art. 5:50 BW) dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn doorzichtbare vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. De afstand van blok 7 tot de geprojecteerde erfgrens bedraagt minimaal twee meter. Aan de bepaling van artikel 5:50 BW wordt derhalve voldaan.

Overigens geeft de meest dichtbij gelegen gevelopening op de eerste plaats zicht op de achterbouw van de woning aan de Althof en pas schuin weggijkend zicht op de patio van de achtergelegen woningen.

- h. Blok 7 is volledig georiënteerd op het Titus Brandsmaplein. Daarom worden aan deze bebouingswand andere vormgevingseisen gesteld dan aan de bebouwing in het hof. Bij de te ontwikkelen bebouwing aan het Titus Brandsmaplein is aansluiting gezocht bij een wat modernere architectuur en iets hogere bouwhoogte in aansluiting op de bestaande bebouwing rondom dit plein. Overigens zal de woning van blok 6 nauwelijks tot niet zichtbaar zijn vanaf het Titus Brandsmaplein en ook niet in één gevelvlak ligt met de woningen van blok 7 maar ver teruggesprongen ligt, achter de achtergevel van blok 7. De zichtrelatie tussen blok 7 en blok 6 zal hierdoor beperkt zijn. Blok 7 staat op korte afstand van blok 1 die dezelfde architectuur heeft. Voor een eventueel dakterras bij Blok 7 geldt hetzelfde artikel 5:50 BW. De uitbouw van Blok 7 ligt al ruim 3,5 m van de eigen erfgrens en ruim 5 m van de erfgrens Althof. Hiermee wordt ook voldaan aan dit artikel. In de basis is er overigens geen dakterras aanwezig. In de kopgevel zit een draaikiep raam, geen tuindeuren.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of wijziging van het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.

4. Voorgesteld Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld.

4.1 Toelichting

Niet van toepassing.

4.2 Regels

Niet van toepassing.

4.3 Verbeelding

Niet van toepassing.