

Notitie motivatie bestemmingsvlak

Omgevingsvergunning uitbreidingsplan Aardsbroek Kronenberg

Aan: Gemeente Horst aan de Maas, mevr. L. Hillen en de heer S. Berendsen
Onderwerp: Motivatie lichte afwijking van bestemmingsplanvlak Kronenberg Zuidwest
Datum: 6-8-2021
Versie: 1.0
Opsteller: Drs. Ing. S.M.H. Jansen MRE

Inleiding

De gemeente Horst aan de Maas heeft eind 2020 het bestemmingsplan “Kronenberg Zuidwest” vastgesteld. In de nadere uitwerking is gebleken dat het parkeren opgelost zou moeten worden buiten het exploitatiegebied aan de Meerweg en in het groene speelgebied.

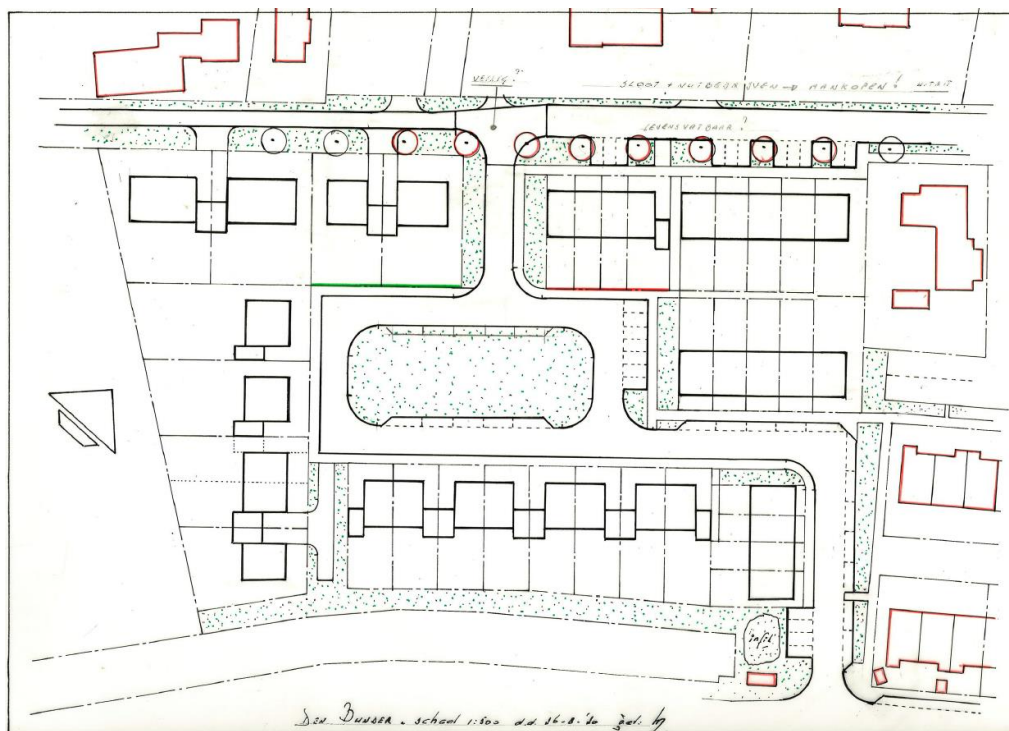
Gezamenlijk met Hertoghhave Projectontwikkeling en stedenbouwkundig bureau Kragten is het plan verbeterd, zodat het aan de parkeernorm kan voldoen binnen het exploitatiegebied, verkeersveilig is en stedenbouwkundig een mooi geheel wordt.

In de uitwerking komen de bouwblokken op een 3-tal plekken net buiten de verbeelding, waardoor er een uitgebreide omgevingsvergunning noodzakelijk is die binnen de College afwijkingbevoegdheden past.

Deze notitie beschrijft de ontstaansgeschiedenis aan en de verbeteringen, zodat het College haar besluit om medewerking te verlenen kan onderbouwen.

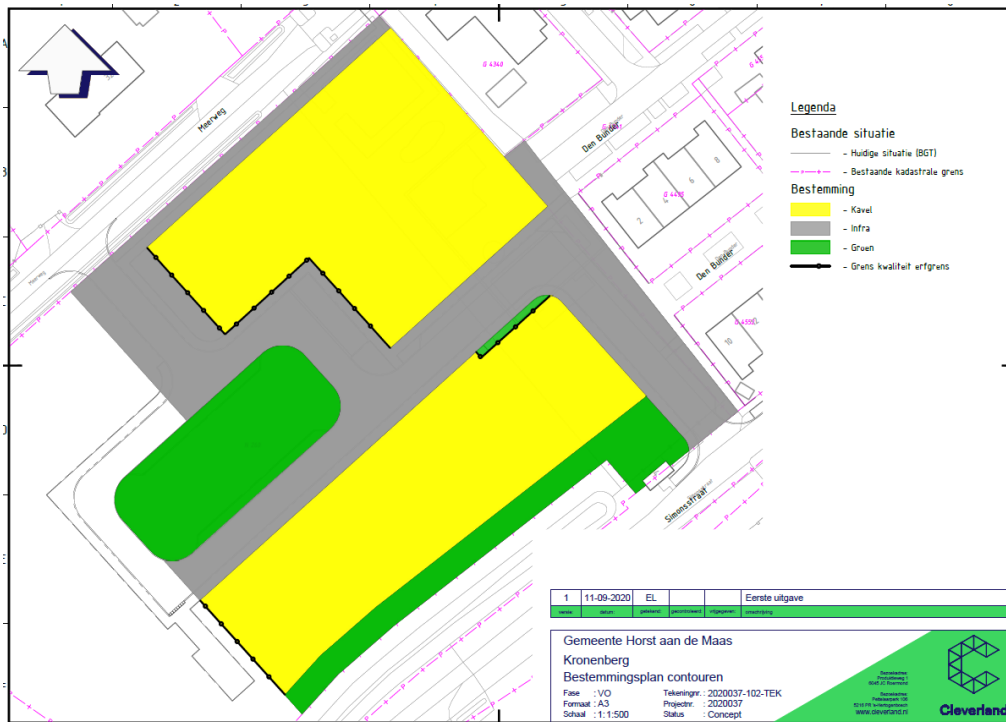
Totstandkoming stedenbouwkundige uitwerking en infrastructuur

Het bestemmingsplan “Kronenberg Zuidwest” is ter visie gelegd met onderstaande stedenbouwkundige uitwerking



Afbeelding stedenbouwkundige uitwerking bij bestemmingsplan

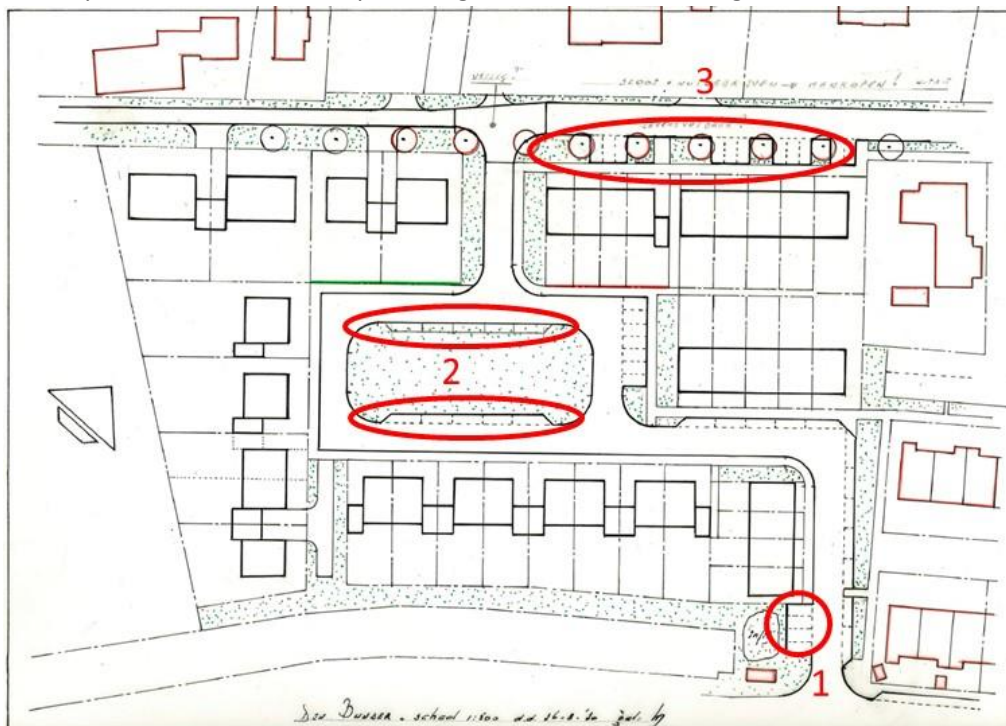
Vanuit deze stedenbouwkundige uitwerking is de volgende verbeelding gemaakt die nu bij het bestemmingsplan is vastgesteld.



Afbeelding verbeelding bij bestemmingsplan

In de uitwerking van de infrastructuur en bestrating zijn er een aantal onvolkomenheden naar voren gekomen, welke achtereenvolgens worden toegelicht:

1. Dwars parkeren bij de entree van het woningbouwplan;
2. Langsparkeren op het speelveld;
3. Dwars parkeren buiten het exploitatiegebied aan de Meerweg .



Afbeelding verbeelding bij bestemmingsplan

Ad1. Door meteen aan de entree van het woningbouwgebied een 4-tal dwars parkeerplaatsen op te nemen ontstaat een situatie van bijzondere verrichtingen en dus oponthoud/gevaar op de doorgaande weg Simonsstraat. Dit is opgelost door deze dwars parkeerhaven in het plan op te nemen op de kop van de vier onder één kapwoningen.

Ad2. Door op het speelterrein aan 2 zijden langsparkeren op te nemen ontstaat een ongewenste situatie in verband met verhoogde kans op schade aan geparkeerde voertuigen en daarnaast wordt er openbaar groen ontnomen. Dit is opgelost door het langs parkeren op te nemen aan de andere zijde van de weg voor de woningen.

Ad3. Door 12 dwars parkeerplaatsen op te nemen aan de Meerweg zijn een aantal belemmeringen ontstaan. Ten eerste zitten de parkeerplaatsen buiten het plangebied, ten tweede is de uitrijruimte van 6 meter niet haalbaar gelet op de beperkte breedte van de Meerweg. Ten derde ontstaat een situatie van bijzondere verrichtingen en dus oponthoud/gevaar op de doorgaande weg Meerweg. Ten vierde zijn de parkeerplaatsen onder Linde bomen gesitueerd die vette substantie afscheiden op de geparkeerde voertuigen en ten vijfde worden de plantvlakken voor bestaande bomen te klein en zullen de bomen vervangen dienen te worden. Al deze knelpunten zijn door Peter Venbreux van bureau Kragten opgelost door een parkeerhofje op het plan te situeren hetgeen met de aanplant van beukenhagen een mooi geheel maakt met de verschijning van de langgevelboerderij in het verlengde van de Meerweg.

Omdat het plan opgesloten ligt tussen wegen en een waterschapslegger zijn er veel determinanten om deze zaken integraal op te lossen. Dit is stedenbouwkundig uitgewerkt en weergegeven in onderstaande afbeelding.



Afbeelding stedenbouwkundige uitwerking na verbeteringen



Afbeelding artist impressie oplossing parkeren Meerweg met bestaande Linde bomen

Motivatie bouwen buiten bouwvlak

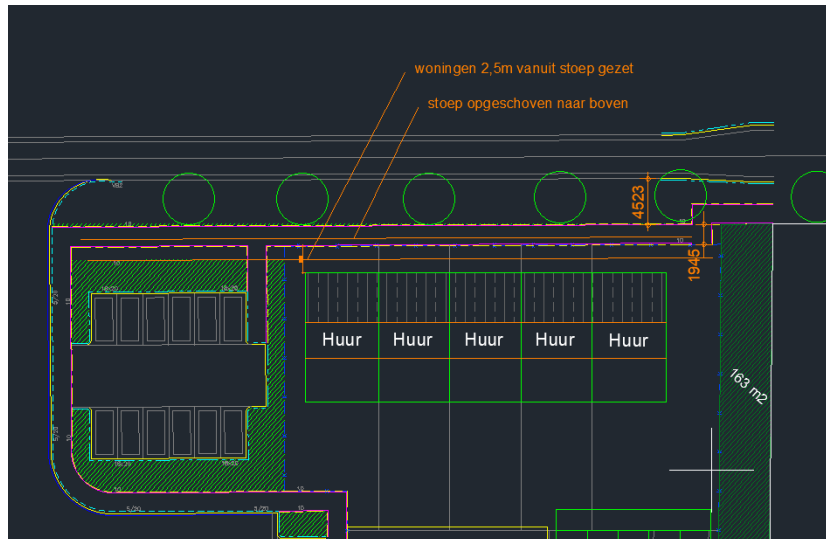
Als we met alle eisen en wensen de eerder vastgestelde verbeelding op de laatste verkaveling leggen waarin alle parkeeruitdagingen zijn opgelost, ontstaat de beperking dat we net buiten een paar bestemmingsvlakken komen met de woningblokken:

1. De drie onder één kapwoning komt aan de voorzijde buiten het bestemmingsvlak en zou dan ook niet aan de 2 meter rooilijn eis voldoen;
2. De vier onder één kapwoning op de kop komt buiten het bestemmingsvlak omdat het parkeren naar de andere zijde is verplaatst in verband met verkeersveiligheid;
3. De buitenste twee onder één kapwoning komt met de garage buiten het bestemmingsvlak. Dit is al niet goed gegaan bij het opstellen van de verbeelding bij het bestemmingsplan.



Afbeelding bestemmingsplan geprojecteerd op de definitieve verkaveling

Tot slot is het trottoir voor de langgevelboerderij in de infra-tekening van de gemeente Horst aan de Maas te ver naar achter geplaatst. Dit zou maximaal 1945 mm vanaf de achterzijde van het huidige trottoir mogen zijn. Om aan de rooilijn te voldoen is hier ook een afwijking op het bestemmingsplanvlak.



Afbeelding minimale afmetingen trottoir ten behoeve van langgevelboerderij

Graag willen wij het College verzoeken om medewerking te verlenen aan de afwijkingen die zijn ontstaan als gevolg van het achteraf optimaliseren en naderhand toevoegen van eisen uit de nieuwe parkeernota van Horst aan de Maas in de stedenbouwkundige uitwerking van bestemmingsplan "Kronenberg Zuidwest".