

gemeente

HORST
A/D
MAAS

Bestemmingsplan Woningbouw Beatrixstraat

Zienswijzenrapport Geanonimiseerd

INLEIDING

De gemeente Horst aan de Maas heeft een bestemmingsplan in procedure gebracht voor het gebied nabij de Beatrixstraat in Sevenum. Doel van deze bestemmingsplanprocedure is het ontwikkelen van een woongebied. Het plangebied van het bestemmingsplan Woningbouw Beatrixstraat bestaat uit de gronden begrensd door de Beatrixstraat, Staarterstraat, Den Eigen en de Peperstraat. De gemeente Horst aan de Maas is voornemens om op het terrein verschillende soorten woningen te realiseren. Het betreft hier projectmatige koopwoningen, vrije sector kavels en huurwoningen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen met ingang van 8 november 2013. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 19 december 2013.

Naar aanleiding van de ter inzage ligging zijn zienswijzen ingediend door:

	naam	adres	postcode	plaats	ontvangst
1	Reclamant 1				2 dec 2013
2	Reclamant 2				17 dec 2013
3	Reclamant 3				19 dec 2013
4	Reclamant 4				18 dec 2013

Ontvankelijkheid

De zienswijzen van de personen genoemd onder 1, 2, 3 en 4 zijn binnen de termijn van ter inzage legging bij de raad ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden.

Indeling van deze nota

Hieronder zijn de ingediende zienswijzen samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, (in cursief) beantwoord (deel I). Per zienswijze is afgesloten met een conclusie, waarin ook de consequenties voor het bestemmingsplan zijn aangegeven.

Vervolgens volgt een overzicht van de wijzigingen in het plan (deel II), waarbij onderscheid is gemaakt naar wijzigingen in de toelichting, regels en op de verbeelding na zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Tenslotte staat in de conclusie (deel III) het voorstel aan de raad hoe met de zienswijzen rekening gehouden zou kunnen worden bij vaststelling van het bestemmingsplan.

I SAMENVATTING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Reclamant 1

Samenvatting thema 1

Reclamant voert aan dat in de Structuurvisie Horst aan de Maas wordt bepaald dat voor projectmatige woningbouw een bedrag van € 5 per vierkante meter plangebied dient te worden afgedragen ten behoeve van aanleg of herstel van groen, natuur en landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Reclamant is van mening dat dit bedrag ook voor de gemeente geldt.

Daarnaast is reclamant van mening dat de gemeente een exploitatieplan vast dient te stellen samen met het onderhavige bestemmingsplan. Volgens reclamant is dit verplicht zelfs wanneer de gemeente alle gronden van het plangebied in bezit heeft, zoals bij de Beatrixstraat het geval is.

Reactie:

Het klopt dat de Structuurvisie een afdracht van € 5 per vierkante meter plangebied voorschrijft voor projectmatige woningbouw in uitleggebieden. Dit bedrag geldt ook voor gevallen waar de gemeente de gronden uitgeeft. In het kader van de woningbouwontwikkeling waarvoor dit bestemmingsplan in procedure is gebracht heeft de gemeente ook een reservering van € 5 per vierkante meter plangebied gedaan zoals in de Structuurvisie wordt voorgeschreven.

De bewering van reclamant dat de gemeente een exploitatieplan vast dient te stellen, zelfs wanneer ze de grond in eigendom heeft, klopt niet. Een exploitatieplan is bedoeld om kosten die gemaakt worden ten behoeve van voorzieningen (zoals straten, riolering en openbaar groen) te verhalen op derden die profiteren van deze voorzieningen. Wanneer de gemeente alle gronden in het plangebied in bezit heeft, en er dus geen derden zijn die profiteren van deze voorzieningen, is een exploitatieplan niet verplicht. De kosten voor deze voorzieningen worden verrekend in de grondprijs en op die manier betaalt de eindgebruiker mee aan de aanleg van de voorzieningen op het terrein.

Samenvatting thema 2

Volgens reclamant kan er over het ontwerpplan geen besluitvorming plaatsvinden omdat diverse onderzoeken, zoals archeologie, nog niet zijn afgerond ten tijde van ontwerpstermijn.

Reactie:

Het klopt dat nog niet alle onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan zijn afgerond ten tijde van de ontwerpperiode. Het college heeft de wens om het gebied snel tot ontwikkeling te brengen. Er is daarom gekozen om de onderzoeken tijdens de ontwerpperiode uit te voeren, zodat simultaan de procedure gestart kon worden.

Reclamant geeft aan dat besluitvorming niet kan plaatsvinden zonder onderzoeken.

Besluitvorming vindt ook pas plaats bij vaststelling van het plan. Dus op het moment dat het bestemmingsplan naar de raad gaat om vastgesteld te worden zullen de onderzoeken en de conclusies hiervan worden toegevoegd aan het plan. De gemeenteraad heeft op het moment dat ze over het plan een besluit dient te nemen alle onderzoeken tot haar beschikking.

Samenvatting thema 3

Reclamant geeft aan zelf bezig te zijn met een woningbouwproject op particuliere grond in Sevenum en is van mening dat zijn project gelijk behandeld dient te worden dan onderhavig woningbouwproject aan de Beatrixstraat.

Reactie:

Het college wenst op te merken dat dit argument van reclamant geen betrekking heeft op het ontwerp bestemmingsplan Woningbouw Beatrixstraat, maar op het initiatief van reclamant. De zienswijze is daarom ongegrond. Daarnaast wil het college de opmerking maken dat ze nog steeds in overleg is met initiatiefnemer over zijn project en dat de realisering van de woningbouw aan de Beatrixstraat zijn initiatief niet noodzakelijkerwijs in de weg hoeft te staan.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Ten aanzien van het exploitatieplan is het zo dat de gemeente kostenverhaal in de grondprijs verdisconteert en dat een exploitatieplan derhalve niet nodig is. Ook is de verplichte fondsafdracht van €5 per vierkante meter in het kader van de Structuurvisie Horst aan de Maas opgenomen in de planvorming. In de planvorming zijn tevens de benodigde onderzoeken uitgevoerd waarover de gemeenteraad ten tijde van vaststelling zal beschikken om zo tot een gedegen besluit te kunnen komen.

Reclamant 2

Samenvatting thema 1

Het plan is niet af, de informatie over de civieltechnische aspecten zoals riolering ontbreekt. Daarnaast is het perceel van Vorstermans niet betrokken bij de planvorming, dit terwijl er wel geld zou zijn ontvangen door de eigenaar van het perceel voor de sloop van stallen in het kader van het programma Ruimte voor Ruimte.

Reactie:

Het bestemmingsplan zoals het ter inzage heeft gelegen is het complete woningbouwplan zoals het nu gerealiseerd gaat worden. Het plan is zo ingericht dat een invulling van het perceel Vorstermans in de toekomst mogelijk is. Echter is daar momenteel geen sprake van, en het betrekken van het perceel in de toekomst is ook nog hoogst onzeker. De mogelijkheid bestaat dat het perceel Vorstermans nooit ingevuld gaat worden met woningbouw. Het plan zoals het in het bestemmingsplan is weergegeven is het plan zoals het in de komende jaren ontwikkeld zal worden en het bestemmingsplan is daarom compleet.

De Ruimte voor ruimte regeling zoals die in het verleden is uitgevoerd staat volledig los van dit plan. De eventuele sloop van stallen en Ruimte voor ruimte woningen die daarvoor in ruil zijn gerealiseerd hebben met dit plan niets te maken.

Samenvatting thema 2

De afvoer van hemelwater en vuilwater is niet geregeld. Er wordt gevreesd voor wateroverlast.

Reactie:

Het plan wordt zo gerealiseerd dat alleen vuilwater wordt afgevoerd via de riolering. Dit riool wordt aangesloten op het bestaande riool aan de Beatrixstraat. De hoeveelheid vuilwater uit het plan is verwaarloosbaar klein en kan probleemloos op het bestaande riool in de Beatrixstraat worden geloosd. Hemelwater zal binnen het plangebied in de bodem worden geïnfilteerd met behulp van een infiltratieriool in combinatie met een wadi (groene opvangbuffer voor hemelwater). Wateroverlast in het geval bij extreme regenbuien zal door dit plan dus niet toenemen, aangezien het hemelwater wat in dit plangebied valt niet op het bestaande riool in de Beatrixstraat wordt aangesloten.

Samenvatting thema 3

Het wegverkeer neemt toe als gevolg van het plan. Met name in de bouwfase.

Reactie:

Er worden maximaal 66 woningen toegevoegd in het plangebied. Uitgaande van het gemiddeld aantal van 6 vervoersbewegingen per woning per etmaal zijn er op de Beatrixstraat ongeveer 400 vervoerbewegingen extra per etmaal te verwachten als gevolg van het woongebied.

De huidige verkeersintensiteit op de Beatrixstraat is nooit gemeten met een verkeersmeting, maar volgens het Regionaal verkeersmodel kent de weg een geschatte intensiteit van zo'n 300 voertuigen per etmaal op dit moment. De maximale capaciteit van een straat zoals de Beatrixstraat is ongeveer 5000 voertuigen per etmaal. Dit aantal wordt als gevolg van het plan bij lange na niet gehaald dus. Verkeersoverlast is niet te verwachten dus.

Overlast als gevolg van bouwverkeer is vanzelfsprekend tijdelijk van aard. Toch zal de gemeente in overleg met de aannemer(s) die actief zullen zijn in het gebied proberen afspraken te maken over rijroutes tijdens de periodes dat er gebouwd wordt in het plangebied.

Samenvatting thema 4

Bestaand en toekomstig verkeer houdt geen rekening met de 30km/h zone waar het plan vanuit gaat. Er is onvoldoende tot geen handhaving hierop in de gemeente.

Reactie:

Dat er in de praktijk vaak sneller gereden wordt dan de maximum toelaatbare snelheid is volgens het college een vaak voorkomend probleem, niet alleen op deze locatie in Sevenum, maar in de hele gemeente. Het college vindt dat automobilisten zelf de verantwoordelijkheid dragen om zich te houden aan de maximum snelheid die geldt op een weg. Handhaving op de verkeersregels is een taak van de politie, maar de politie heeft niet de middelen om dagelijks op iedere weg snelheidscontroles uit te voeren.

Samenvatting thema 5

Er staat een drempel gepland in de Beatrixstraat, tegenover nummer 1 en 4. Er wordt hierbij vergeten dat bij deze woningen slaapvertrekken op de begane grond zijn gesitueerd aan de zijde van de verkeersdrempel.

Reactie:

Het is niet juist dat er een drempel gepland staat gepland op de plek in de Beatrixstraat waar het plangebied wordt ontsloten. Deze kruising zal gelijkvloers worden gerealiseerd.

Samenvatting thema 6

Waarom mag een vlaggenmast maar 8 meter hoog zijn, terwijl in sommige gevallen 8,5 meter beter zou kunnen zijn?

Reactie:

Het college heeft gekeken wat de maximale hoogte van licht- en vlaggenmasten is in de rest van Sevenum. Dit blijkt 10 meter te zijn. In het kader van de wens van gelijke rechten in heel Sevenum, is het college van mening dat de maximale hoogte van licht- en vlaggenmasten in de Verkeersbestemming verhoogd kan worden van 8 naar 10 meter.

Samenvatting thema 7

Er wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van maximaal 66 woningen in het plangebied. In het verleden is er echter vaker gesproken over 70 tot 80 woningen.

Reactie:

Het is mogelijk dat er in het verleden tijdens discussies of publicaties over 70 tot 80 woningen is gesproken. Het bestemmingsplan is echter het juridisch document waarin de maximaal aantal wooneenheden worden bepaald. Dat is in dit bestemmingsplan vastgesteld op 66. Daarmee is de realisatie van 70 tot 80 woningen in dit plangebied ook uitgesloten.

Samenvatting thema 8

De toelichting van het plan is gedateerd op 24 oktober 2013, terwijl het plan op 10 november 2013 is gepubliceerd.

Reactie:

Dit klopt. Het ontwerp bestemmingsplan is opgesteld op 24 oktober 2013. Daarna is het besproken door het college van burgemeester en wethouders. Toen het college akkoord is gegaan met het ontwerp bestemmingsplan, is de publicatie naar de Hallo en de Staatscourant gegaan, waar het op 7 november 2013 gepubliceerd, en is vanaf 8 november de termijn van zes weken gaan lopen. Het is vanwege de tijd die dit proces in beslag neemt dat de datum van het plan eerder ligt dan de daadwerkelijke publicatie van het plan. Inhoudelijk is het plan onveranderd gebleven tussen 24 oktober en 7 november.

Samenvatting thema 9

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan thema 2 van de zienswijze van reclamant 1.

Reactie:

Zie thema 2 van reclamant 1 voor de beantwoording van deze zienswijze, aangezien beide zienswijzen op dit thema gelijk zijn.

Samenvatting thema 10

De wegen rondom het plangebied worden momenteel veel gebruikt door vrachtverkeer. Dit zal verergeren door het realiseren van het woningbouwplan. Om de veiligheid te garanderen moet rekening worden gehouden met dit verkeer. Aanpassing van de wegen en kruisingen is nodig in ogen van de reclamanten.

Reactie:

De hoeveelheid zwaar vracht- en landbouwverkeer is wat over de straten rondom het plangebied passeert is niet dermate hoog dat dit aanpassingen vereist aan de infrastructuur. De bestaande infrastructuur is ingericht conform landelijke richtlijnen van Duurzaam Veilig. Daarom is de maximum snelheid van de wegen gesteld op 30 km/h, zijn alle kruisingen gelijkwaardig rondom het gebied en zijn er op diverse plekken snelheid ontmoedigende maatregelen getroffen.

Samenvatting thema 11

Er staat in het plan dat de zuidzijde van het gebied wordt begrensd door de Den Eigen, terwijl dit het perceel Vorstermans moet zijn.

Reactie:

De begrenzing waar reclamant het over heeft gaat over de globale begrenzing van het gebied door wegen. Globaal wordt het gebied aan de zuidzijde begrensd door de Den Eigen. De precieze begrenzing is iets anders en is te zien op de verbeelding van het plan.

Samenvatting thema 12

Reclamant is van mening dat uit het akoestisch onderzoek blijkt dat een rotonde vereist is op de hoek Molenstraat – Peperstraat. Daarnaast wordt aangegeven dat er bij de onderzoeken en bij het plan is uitgegaan van een maximum snelheid van 30 km/h, terwijl er sneller wordt gereden in werkelijkheid.

Reactie:

Nergens in het plan is onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat een rotonde vereist is op de kruising van de Molenstraat – Peperstraat. Realisering van een rotonde hier is dan ook niet aan de orde.

Ten aanzien van het argument dat er in werkelijkheid sneller gereden wordt dan de maximum toelaatbare snelheid is het college van mening dat dit een vaak voorkomend probleem is, niet alleen op deze locatie in Sevenum, maar in de hele gemeente. Het college vindt dat automobilisten zelf de verantwoordelijkheid dragen om zich te houden aan de maximum snelheid die geldt op een weg. Handhaving op de verkeersregels is een taak van de politie, maar de politie heeft niet de middelen om dagelijks op iedere weg snelheidscontroles uit te voeren.

Samenvatting thema 13

Wat zijn de resultaten van de onderzoeken die in het ontwerpplan op 'pm' staan.

Reactie:

De resultaten van de onderzoeken zijn in de toelichting van het vast te stellen plan opgenomen.

Samenvatting thema 14

Er wordt volgens reclamant in de toelichting opgemerkt dat er langs de Beatrixstraat slechts bebouwing met 1 bouwlaag staat.

Reactie:

In de passage waar reclamant op doelt wordt aangegeven dat de bebouwing aan de Beatrixstraat bestaat uit woningen met één tot anderhalve bouwlaag. Dit laatste betekent dat woningen een verdieping hebben met schuin dak. Door de schuinite van het dak is op de tweede bouwlaag niet de volledige vloeroppervlakte volwaardig te gebruiken. Daarom wordt gesproken van anderhalve bouwlaag. Bijna alle woningen op de Beatrixstraat bestaan uit anderhalve bouwlaag. Er is één woning naast het plangebied die twee bouwlagen heeft. Verder liggen er helemaal op het eind van de Beatrixstraat enkele woningen met twee bouwlagen. Om het bovenstaande te verduidelijken zal deze passage in de toelichting worden verduidelijkt.

Samenvatting thema 15

Reclamant geeft aan dat het wenselijk is om de groenstrook en het trottoir die aan de noordzijde van de invalsweg van het plangebied staan geprojecteerd om te draaien. Op deze manier wordt eventuele overlast van honden voorkomen en is het mogelijk om de ontsierende achterzijde van de drukkerij te laten begroeien met een haag.

Reactie:

Het college gaat mee in het voorstel van reclamant om de groenstrook langs de invalsweg anders te situeren dan op de oorspronkelijke ontwerp-tekening. Het plan wordt aangepast zodat het trottoir naar de andere kant van de weg wordt verplaatst. Op deze manier is de uitstraling van de achterzijde van de drukkerij makkelijker te verbeteren omdat hier geen trottoir meer wordt gerealiseerd, maar alleen een groenstrook. Het plan is om dit te doen door een haag tegen de achterzijde van de drukkerij te plaatsen, waardoor deze achterzijde groen wordt ingepast. Het verplaatsen van het trottoir naar de overzijde van de weg biedt hiervoor de mogelijkheid. Het bestemmingsplan hoeft niet aangepast te worden om het trottoir te verplaatsen. De groenstrook blijft de verkeersbestemming houden, waarbinnen groenvoorzieningen gerealiseerd kunnen worden. Het trottoir komt binnen de woonbestemming te vallen. Deze bestemming maakt de aanleg van voorzieningen van verkeer en verblijf mogelijk.

Samenvatting thema 16

Reclamant geeft aan zorgen te hebben over bladeren van bomen die in bestaande vijvers terecht komen en wortels van bomen die trottoirtegels omhoog duwen.

Reactie:

Op de groenstrook langs het perceel van reclamant staat het plaatsen van bomen niet gepland. Overlast door bomen is dan ook niet te verwachten. Mocht er elders in het plan overlast worden veroorzaakt aan het trottoir door bomen, dan zal de gemeente dit herstellen.

Samenvatting thema 17

Reclamant vraagt zich af waarom bewoners van bestaande panden moeten meebetalen aan voorzieningen die niet meer gebruikt worden.

Reactie:

Het is het college niet duidelijk wat reclamant bedoelt met deze opmerking. Het is niet zo dat omwonenden van het plangebied meebetalen aan de voorzieningen die getroffen worden in het gebied.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. De opmerking van reclamant over de hoogte van vlaggenmasten wordt meegenomen in de aanpassingen die aan het plan worden gedaan. Daarnaast wordt het plan verduidelijkt in paragraaf 2.2 van de toelichting zodat de onduidelijkheid over de bestaande bebouwing aan de Beatrixstraat verholpen wordt. Verder wordt de opmerking van reclamant inzake het trottoir langs de invalsweg van het gebied meegenomen. Het bestemmingsplan hoeft hiervoor niet aangepast te worden, maar met de inrichting van het openbaar gebied zal deze opmerking worden meegenomen.

Reclamant 3

Samenvatting thema 1

Reclamant geeft aan dat het niet duidelijk is hoe de ontsluiting van het plangebied op de Beatrixstraat zal worden gerealiseerd. Daarnaast is het niet duidelijk wat er met het stuk grond tussen de geplande woningen aan de Beatrixstraat en zijn eigen perceel gaat gebeuren. Dit is het meest zuidelijk stukje grond van het plangebied wat tevens gelegen is aan de Beatrixstraat.

Reactie:

De ontsluiting van het plangebied op de Beatrixstraat zal aan de noordzijde gebeuren. In het stedenbouwkundig plan op pagina 26 van de toelichting en op de verbeelding is te zien waar dit precies is. De ontsluiting zal worden vormgegeven middels een gelijke kruising, zonder drempel.

Het stuk grond naast het perceel van reclamant is te ondiep om een woningbouwkavel van te maken. Er is daarom gekozen om dit stuk grond niet uit te geven en dus onbebouwd te laten. Om dit te verduidelijken wordt de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast zodat van dit stuk grond de woonbestemming af wordt gehaald. Het grond wordt bestemd voor openbaar gebied.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond aangezien het een verzoek betreft tot nadere uitleg van de ontsluiting op de Beatrixstraat en het perceel wat naast reclamant gelegen is. Wel zal in het kader van de opmerking over de onduidelijkheid over het toekomstig gebruik van de kavel naast het perceel van reclamant, de bestemming op dit perceel worden aangepast om duidelijk te maken dat er geen woning gerealiseerd zal worden op dit perceel maar dat het openbaar gebied blijft.

Reclamant 4

Samenvatting thema 1

Reclamanten zijn van mening dat het realiseren van woningen aan de achterzijde van hun woningen het vrije karakter van de bestaande bebouwing teniet zal doen. De bouwpercelen komen aangrenzend aan de percelen van reclamanten te liggen en de bebouwing wordt op zo'n 10 meter van de perceelgrens opgericht. Het vrije karakter en het uitzicht van de bestaande woningen verdwijnt.

Reactie:

Op de strook grond die grenst aan de woningen aan de Staarterstraat zullen diverse soorten woningen worden gebouwd. Zowel rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen zullen hun plek vinden in dit gedeelte van het plangebied. Deze woningen komen met de achterzijde van het perceel tegen de achterzijden van de bestaande percelen aan de Staarterstraat te liggen. Er is dus sprake van een achtererfgebied, waarvan reclamanten aangeven dat dit gebied te klein is, en dat de nieuw te bouwen woningen te dicht op de bestaande woningen staan. De diepte van de achtertuinten van de nieuwe woningen is, zoals reclamanten zelf al aangaven, zo'n 10 meter. De diepte van de achtertuinten van de bestaande woningen varieert van zo'n 15 meter tot 25 meter. De totale afstand van hoofdgebouwen komt daarmee uit op zo'n 25 tot 35 meter. Het college is van mening dat een dergelijke afstand voldoende is om te kunnen spreken van een goed woon- en leefklimaat. Mochten reclamanten desondanks van mening zijn dat het woon- en leefklimaat dermate achteruit gaat dat het negatieve invloed heeft op de waarde van de bestaande woningen, dan staat hen een verzoek tot vergoeding van planschade vrij.

Samenvatting thema 2

In de Structuurvisie Horst aan de Maas staat volgens reclamanten een woningaantal van 70 genoemd bij de ontwikkeling van het project Beatrixstraat - Staarterstraat. Reclamanten geven aan dat het onderhavige plan 66 woningen mogelijk maakt in de helft van het oorspronkelijke plangebied, aangezien niet alle percelen zijn aangekocht. Dit betekent te veel woningen op een klein gebied wat afbreuk doet aan de woonkwaliteit van het gebied.

Reactie:

In de Structuurvisie Horst aan de Maas is bij het plan Beatrixstraat – Staarterstraat al uitgegaan van een plangebied zonder het perceel wat door de gemeente niet is verworven. Dat is hetzelfde plangebied als waar onderhavig bestemmingsplan voor is opgesteld. Op dat plangebied is het aantal woningen afgestemd wat in de Structuurvisie is aangegeven voor het plan.

Samenvatting thema 3

In paragraaf 3.2.2 Bedrijvigheid wordt geen melding gemaakt van de zendmast die naast het plangebied staat.

Reactie:

In de paragraaf over bedrijvigheid wordt beschreven welke bedrijven er in de nabijheid van het plangebied gelegen zijn, en welke mogelijk invloed kunnen hebben op de woningen in het plangebied op de aspecten zoals geur, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. De zendmast is geen bedrijf of inrichting wat overlast veroorzaakt op dergelijke aspecten. Daarom is er geen melding van de zendmast gedaan in het plan.

Samenvatting thema 4

Reclamanten geven aan wateroverlast te vrezen van het plan aangezien hun percelen lager gelegen zijn dan het plangebied. Door het water te infiltreren in de bodem loopt dit naar het laagste punt volgens reclamanten.

Reactie:

Al het hemelwater zal in het plan worden vastgehouden en worden geïnfiltreerd. Hierdoor is er geen sprake van het afwateren van hemelwater naar andere percelen die lager gelegen zijn. Daarnaast zijn de bouwpeilen van de bestaande en nieuw te bouwen woningen nagenoeg gelijk. De angst voor wateroverlast is daarmee ook ongegrond.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

II OVERZICHT VAN DE WIJZIGINGEN IN HET PLAN

A. Wijzigingen n.a.v. ingebrachte zienswijzen

De ingediende zienswijzen hebben op de volgende punten consequenties gehad voor het bestemmingsplan.

Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan

- a. De zin over de woonbebouwing aan de Beatrixstraat op pagina 3 (par 2.2.) is aangepast zodat deze duidelijker is voor lezers van het plan.

Wijzigingen in de regels

- a. Artikel 3.2.2 lid c van 8 naar 10 meter verhogen

Wijzigingen op de verbeelding

- a. Er wordt de bestemming Verkeer gelegd op het perceel ten zuiden van de woonbestemming aan de Beatrixstraat gelegd. Dit wordt niet gedaan omdat er een ontsluiting wordt gerealiseerd, maar omdat het terrein openbaar gebied blijft. Openbaar gebied is binnen de bestemming 'Verkeer' opgenomen.

B. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve worden de volgende wijzigingen voorgesteld.

Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan

- a. De conclusies van de onderzoeken die tijdens het de zienswijzenperiode nog niet waren toegevoegd zijn verwerkt in het plan. Het betreft hier onderzoeken in het kader van geluid, bodemgesteldheid, infiltratie, flora en fauna, stedenbouwkundige uitgangspunten.

Wijzigingen in de regels

- a. Op de verbeelding wordt een gebiedsaanduiding opgenomen langs de Beatrixstraat waaraan in de regels, in artikel 4.2.1 lid g, een regeling wordt gekoppeld die bepaald dat de afstand van de voorgevel tot de voorzijde van het bouwperceel op die locatie niet minder dan 5m mag bedragen en niet meer dan 7,5 meter mag bedragen. Dit is gedaan om ervoor te zorgen dat de woningen op ongeveer dezelfde afstand van de weg komen te liggen dan de bestaande bebouwing aan de Beatrixstraat. Ook wordt er op deze manier voor gezorgd dat er voldoende afstand wordt gehouden van de aanwezige bomen langs de Beatrixstraat.
- b. Artikel 4.2.1 lid f wordt aangepast zodat de voorgevel van de woning tussen 1,5 en 5 meter komt te liggen vanaf de voorzijde van het perceel.
- c. Aan artikel 4.2.1 lid g van het ontwerpplan (lid h van het vast te stellen plan) wordt een ontheffing opgenomen zodat huurwoningen tot in de zijdelingse perceelgrens mogen worden gebouwd. Hieraan zijn voorwaarden verbonden zodat er geen afbreuk wordt gedaan aan zaken als woon- en leefmilieu, verkeersveiligheid, brandveiligheid etc. De ontheffing krijgt zijn plaats in artikel 4.3.
- d. Aan artikel 4.2.2 wordt een lid e toegevoegd dat bepaald dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen tot in de zijdelingse perceelgrens mogen worden gebouwd. Het was altijd al de bedoeling dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen tot in de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd, echter stond het niet expliciet in de regels. Dit kan verwarring scheppen en vandaar is het nu middels een nieuw lid expliciet toegestaan.
- e. Er wordt een artikel toegevoegd die gekoppeld is aan de gebiedsaanduiding op de verbeelding die wordt aangebracht om het aantal woningen aan de achterzijde van de bestaande woningen aan de Staarterstraat te maximeren op 15 (zie wijzigingen op verbeelding, onder c).

Wijzigingen op de verbeelding

- a. Er wordt een gebiedsaanduiding [sba-afw] over de percelen langs de Beatrixstraat gelegd waarop een nadere bepaling omtrent de afstand van de voorgevel tot de voorzijde van het bouwperceel wordt gelegd (zie 'Wijzigingen in de regels' onder a).

- b. Het stedenbouwkundig plan voor de locatie is nader uitgewerkt. Hierdoor zijn de bestemmingsgrenzen tussen de bestemming Verkeer en de bestemming Woongebied op sommige plekken in het plangebied aangepast. De profielen van de ontsluitingsweg in het plangebied krijgt de bestemming verkeer. Overige voorzieningen zoals parkeren, groenvoorzieningen, trottoir en waterinfiltratie zijn middels de bestemming Woongebieden bestemd. Het is hierdoor mogelijk om binnen de bestemming Woongebied flexibel om te gaan met situering van woningen, trottoirs, groenzones, parkeerplaatsen etc.
- c. Op de verbeelding wordt een gebiedsaanduiding gelegd die het aantal woningen aan de achterzijde van de bestaande woningen aan de Staarterstraat maximeert op 15.

III CONCLUSIE

Op grond van de hoofdstukken I en II wordt voorgesteld om het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Beatrixstraat' op enkele punten in de toelichting, regels en verbeelding aan te passen. De wijzigingen worden deels doorlopen als gevolg van de ingediende zienswijzen en deels als gevolg van ambtelijke opmerkingen op het plan. In hoofdstuk II onder A en B worden deze wijzigingen opgesomd.