



Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Boschweg Zuid West 2010

Agenda

16 december 2010, punt 10

Samenvatting raadsvoorstel

In het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen wordt het bestemmingsplan Boschweg Zuid West 2010 ter vaststelling aan u voorgelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Hierop zijn zienswijzen ontvangen. Voorstel is in te stemmen met het zienswijzenverslag en het bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding

In 2008 is de procedure voor het bestemmingsplan Boschweg Zuid West 2008 doorlopen. Uw raad heeft het bestemmingsplan toen vastgesteld. Gedeputeerde Staten hebben vervolgens wegens een onvolkomenheid in de publicatie goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan. Dat betekent dat de procedure om te komen tot een actueel planologisch kader voor het gebied opnieuw moest worden doorlopen.

Het ontwerpbestemmingsplan Boschweg Zuid West 2010 is hierop in procedure gebracht. Het bestemmingsplan is niet fundamenteel gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan Boschweg Zuid West 2008. Wel is het actuele beleid hierin meegenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan Boschweg Zuid West 2010 heeft ter inzage gelegen in de periode van 18 januari 2009 tot en met 28 januari 2010. In deze periode zijn zienswijzen binnengekomen.

Argumenten

Zienswijzen

Ontvankelijke zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen binnengekomen. Deze zijn voornamelijk van bewoners van het gebied waar op dit moment nog het bestemmingsplan De Steenen Kamer vigeert. De inhoud van de zienswijzen richt zich voornamelijk op de gewijzigde bestemmingsystematiek en het beperken van de mogelijkheden voor hoogbouw. Veel zienswijzers zijn bang dat de gebruiksmogelijkheden van bestaande bebouwing wordt ingeperkt en onder het overgangsrecht wordt gebracht. Verder zijn er andere zienswijzen ingebracht die zich richten op aspecten uit de toelichting en de regels. Bijgevoegd treft u aan de ingekomen zienswijzen. Voor een voorstel tot beantwoording van de zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar de bijgevoegde zienswijzenrapportage.

Niet ontvankelijke zienswijzen

1. Door Malcon beheer BV en Boerenbond retail BV is op 28 januari 2010 per email een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze heeft betrekking op de locatie van de Boerenbond aan de Boschweg 62.
2. Door de heer Looman is op 29 januari 2010 per email een zienswijze ingediend. Deze heeft betrekking op zijn perceel aan de Van Heemskerckstraat 8.

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan een zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling te worden ingediend. Beide zienswijzen zijn per email ingediend. De Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat een bericht elektronisch kan worden verzonden naar een bestuursorgaan indien het bestuursorgaan kenbaar heeft gemaakt dat de elektronische weg is geopend. Gebleken is dat er geen besluitvorming is geweest over het algemeen openstellen van de elektronische weg. Tevens is in de onderhavige bestemmingsplanprocedure niet besloten deze weg open te stellen. Dat betekent dat beide zienswijzen niet op de voorgeschreven wijze zijn ingediend en daarom bij de besluitvorming buiten beschouwing dienen te

blijven. Voor wat betreft de zienswijze van de heer Looman moet tevens opgemerkt worden dat deze na 28 januari 2010 en daarmee buiten de termijn voor het indienen van zienswijze is ontvangen. Om bovenstaande redenen zijn de zienswijzen niet behandeld in de zienswijzenrapportage en dienen niet bij de besluitvorming te worden betrokken.

Voormalig plangebied de Steenen Kamer

Speciale aandacht gaat uit naar het voormalig plangebied De Steenen Kamer. Toen dit plan werd opgesteld was er nog geen bebouwing. Door het neerleggen van bouwstroken waarbinnen de bebouwing moest worden gerealiseerd is de stedenbouwkundige opzet van de wijk in het bestemmingsplan vastgelegd. Inmiddels is sprake van een bestaande woonwijk, cq stedenbouwkundige situatie. Het doel van de actualisering is te komen tot een voor Schijndel uniforme bestemmingsregeling, waarbij de bestaande stedenbouwkundige situatie wordt vastgelegd en de hedendaagse ruime, flexibele erfbebouwingsmogelijkheden worden toegevoegd. Ook dit is bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan het uitgangspunt geweest.

De bestemmingsystematiek van het bestemmingsplan de Steenen Kamer is als volgt. Het plan kent bouwstroken van 15 meter diep. Hierbinnen moet het merendeel van de bebouwing op het perceel worden gerealiseerd. Daarbuiten mag nog enige eenlaagse bebouwing worden gerealiseerd, waarbij het bestemmingsplan voorschriften geeft ten aanzien van de oppervlakte en situering daarvan. Het overgrote deel van de woningeigenaren heeft geen gebruik gemaakt van alle bouwmogelijkheden die de 15 meter diepe bouwstrook biedt, maar heeft gekozen voor een minder diepe hoofdmassa, met daarbij bebouwing die in bouwkundig en of functioneel opzicht ondergeschikt is aan de hoofdmassa.

Bijgevoegd bestemmingsplan Boschweg ZW 2010 kent een andere bestemmingsystematiek. De grond waarop de hoofdmassa van de woning is gesitueerd, is bestemd als "Woondoeleinden". Daarmee wordt de bestaande stedenbouwkundige hoofdstructuur in het plangebied vastgelegd. De grond met daarop bebouwing die in bouwkundig en/of functioneel opzicht ondergeschikt is aan de hoofdmassa, is bestemd als "Achtererf". Van dit achtererf mag 40% met een maximum van 100 m² worden bebouwd met erfbebouwing. Deze bebouwing mag worden voorzien van een kapconstructie. Daarnaast worden nauwelijks bepalingen voorgeschreven over de situering van deze bebouwing. De enige beperking is gelegen in de bepaling dat erfbebouwing slechts aan een zijde van een vrijstaande woning mag worden gerealiseerd, maar ook daarvan is vrijstelling mogelijk voor de bouw van een aanbouw aan de zijgevel van de woning. Al met al leidt dit tot een bestemmingsregeling met ruime, flexibele bouwmogelijkheden.

Consequentie van deze gewijzigde systematiek is dat de mogelijkheden voor het vergroten van de hoofdmassa worden beperkt. Daar staat tegenover dat de mogelijkheden voor het realiseren van erfbebouwing in alle gevallen flexibeler en in de meeste gevallen ruimer worden. Overigens leidt dit niet tot een beperking in gebruiksmogelijkheden van de bebouwing. Binnen de bestemming "Achtererf" mogen uitbreidingen van de woning worden gerealiseerd, met alle daarbij behorende gebruiksmogelijkheden.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Boschweg Zuid west 2010

Er zijn in het bijgevoegde bestemmingsplan een aantal wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd.

- De toelichting is op onderdelen redactioneel gewijzigd.
- De regels zijn aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- De definitie van "mantelzorg" is aangepast en de definitie standplaats ten behoeve van "ambulante handel" is toegevoegd.
- Binnen de bestemming Verkeersdoeleinden wordt een standplaats ten behoeve van ambulante handel mogelijk gemaakt.

- Binnen de bestemming Woondoeleinden wordt voor vrijstaande woningen de verhoging van de bouwhoogte van bestaande woningen rechtstreeks mogelijk gemaakt. In het ontwerpbestemmingsplan kon dit alleen met een ontheffing door burgemeester en wethouders.
- De bestemming Groenvoorzieningen is aangepast in die zin dat het op grote/brede percelen mogelijk wordt om parkeervoorzieningen te realiseren voor de woning tussen het denkbeeldig verlengde van de zijgevels.
- De bestemming Achtererf is aangepast zodat binnen de erfbebouwingsregeling ook overkappingen mogelijk zijn. Eerder waren per abuis alleen gebouwen toegestaan.
- In de bestemming Wonen met detailhandel is het adres Boschweg 86 vervallen. Op verzoek van de eigenaar is de detailhandelsfunctie vervallen.
- De bestemming Verspreide voorzieningen is redactioneel aangepast. Daarnaast zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden die zijn vastgesteld ten behoeve van de locatie Boschweg 62 (Boerenbond) hierin verwerkt.
- Artikel 13 is aangepast. Opgenomen is een bestaande matenregeling opgenomen die door de bestuursrechter van de Raad van State aanvaardbaar wordt geacht.
- De procedureregels in artikel 17 zijn geschrapt, aangezien deze door het van kracht worden van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht van rechtswege zijn vervallen.
- De naamgeving van het bestemmingsplan zoals omschreven in (het voormalige) artikel 19 is aangepast.
- Voor een aantal percelen heeft heroverweging van de bestemmingsvlakken Woondoeleinden plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot aanpassing van de verbeelding met betrekking tot de volgende adressen:
De Steenen Kamer 14 en 30
Meijgraaf 18a en 22
Van Heemskerckstraat 4 en 5
Kortenaerstraat 16 en 18
- De verbeelding is gewijzigd met betrekking tot het adres Boschweg 80. Het maatvoeringsymbool voor de hoofdmasa is aangepast.
- De verbeelding is gewijzigd met betrekking tot het adres Boschweg 86. De bestemming Wonen met detailhandel wordt gewijzigd in Woondoeleinden.
- De verbeelding is gewijzigd met betrekking tot het adres Boschweg 62. De stedenbouwkundige randvoorwaarden die zijn opgesteld ten behoeve van de bouw van de Boerenbond zijn verwerkt.
- Het wijzigingsgebied van de Boschweg 62 is vervallen, hierdoor zijn de twee overige wijzigingsgebieden henummerd.

Financiële verantwoording

De ingediende zienswijzen spitsen zich voornamelijk toe op het beperken van de mogelijkheden voor hoogbouw door het terugbrengen van de bouwstroken van 15 meter naar bouwblokken met een mindere diepte. Bij een van de zienswijzen wordt op basis van een voor het perceel van zienswijzer uitgevoerde planschaderisicoanalyse gesteld dat er grote kans is op planschadeclaims en de daaruit voortvloeiende kosten die voor rekening komen van de gemeente.

Dit is aanleiding geweest om een planschaderisicoanalyse uit te laten voeren. Hierbij is specifiek onderzocht of doorvertaling van de beleidsuitgangspunten uit de Bebouwingsregeling Wonen en de daarmee gepaarde vermindering in bouwblokdiepte versus de erfbebouwingsmogelijkheden leiden tot planschade.

De conclusie van het rapport is dat dat aspect, anders dan in de zienswijze wordt gesteld, niet leidt tot planschade.

Voor het adres De Steenen Kamer 18 wordt aangegeven dat het bestemmingsplan leidt tot een planologisch nadelige situatie waaruit 105.000 euro planschade kan voortvloeien. Reden hiervoor is dat het huidige bestemmingsplan voorziet in een bouwmogelijkheid voor een dubbel woonhuis. Het voorliggende

bestemmingsplan voorziet in een directe bouwmogelijkheid van 1 woning, conform de bestaande situatie. Daarnaast is voor dit perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan 2 extra woningen gebouwd kunnen worden. Per saldo ontstaat voor de eigenaar van het perceel dus een voordeliger planologisch regime. In het kader van de planschaderisicoanalyse wordt alleen gekeken naar directe bouwmogelijkheden en worden ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden buiten beschouwing gelaten. Gelet op de extra bouwmogelijkheden die de eigenaar van het betreffende perceel heeft wordt het risico op een daadwerkelijke indiening van een verzoek om planschadevergoeding vrij gering geacht.

Nu onderzocht is dat doorwerking van de beleidsuitgangspunten ten aanzien de bouwblokdiepte voor het bouwen van de hoofdmassa zoals geformuleerd in de Bebouwingsregeling Wonen niet leidt tot planschade kan gesteld worden dat de financiële haalbaarheid van het plan niet in het geding is.

Voorstel

- a) kennis te nemen van de ingekomen zienswijzen en in te stemmen met beantwoording ervan volgens het bijgevoegd zienswijzenverslag;
- b) bij de besluitvorming de zienswijzen van Malcon Beheer BV en de heer Looman buiten beschouwing te laten;
- c) het bestemmingsplan Boschweg Zuid West 2010 gewijzigd vast te stellen.

Schijndel, 16 november 2010,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,



W.A.G.M. van Rosmalen

de burgemeester,



H.Th.H. Opsteegh

Bijlagen:

Ontwerp – besluit

Ter inzage:

Ingediende zienswijzen
Zienswijzenverslag
Het bestemmingsplan Boschweg Zuid West 2010
Planschaderisicoanalyse d.d. 10 november 2010

Ambtelijke coördinatie:

Afdeling: Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu
Behandeld door: M. Eekman
Reg. nummer: 10.031936