

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Langenboom, Dominicanenstraat 34 e.o., Dn Bens

Aanleiding

Op de locatie aan de Dominicanenstraat 34 te Langenboom, het voormalige horecabedrijf, en het achterliggende veld, worden een nieuw appartementencomplex en grondgebonden woningen gebouwd. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een appartementencomplex met 14 appartementen en 21 grondgebonden woningen.

Publicatie terinzagelegging

Het ontwerp bestemmingsplan 'Langenboom, Dominicanenstraat 34 e.o., Dn Bens', met bijbehorende stukken heeft, conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 7 oktober 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met 17 november 2020). De terinzagelegging is op 6 oktober 2020 bekendgemaakt in het Gemeenteblad via www.officiëlebekendmakingen.nl, de Staatscourant, op de gemeentelijke website www.gemeente-Mill.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan kenbaar kan maken bij de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert.

Ingekomen zienswijzen

Er zijn gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wijzigingen

Ten tijde van de procedure van het ontwerp bestemmingsplan is gebleken dat het wenselijk is om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Het aantal appartementen dat in het bestemmingsplan is beoogd mogelijk te maken, is verhoogd van 14 naar 20. Waarmee het totaal aantal woningen dat in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt 41 bedraagt.

Bouwvlakken en maximale bouwhoogtes zijn niet aangepast. In de regels is ten aanzien van het beoogde toegenomen aantal woningen uitsluitend het maximaal toegestane aantal wooneenheden verhoogd. Uiteraard is waar nodig onderhavige toelichting, alsmede de onderbouwingen die daaraan ten grondslag liggen, daarop aangepast.

Verder hebben er nog enkele kleine wijzigingen in het plan plaatsgevonden om enkele omissies in het plan recht te zetten, te weten:

- om een deel van het appartementengebouw plat te kunnen uitvoeren, zoals altijd beoogd, is een deugdelijke regeling opgenomen;
- de in de regels opgenomen verwijzing naar het maximale aantal wooneenheden is komen ter vervallen, deze aanduiding is niet opgenomen op de verbeelding;
- om de beoogde levensloopbestendige woningen te kunnen realiseren is de maximale breedtemaat van rijwoningen verhoogd.

In het vastgestelde bestemmingsplan zijn bovengenoemde aanpassingen verwerkt. Naar aanleiding van deze aanpassingen is een aanvullende dialoog gehouden en is een gewijzigde anterieure

overeenkomst gesloten.

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan 'Langenboom, Dominicanenstraat 34 e.o., Dn Bens' is een aantal onjuistheden/onzekerheden geconstateerd. Tevens is de initiatiefnemer voornemens om het appartementencomplex te wijzigen in 20 (kleinere) appartementen in plaats van 14 (grotere) appartementen. Door deze wijziging zal het aantal parkeerplaatsen wijzigen.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan 'Langenboom, Dominicanenstraat 34 e.o., Dn Bens' worden doorgevoerd op basis van ambtshalve verbeteringen/wijzigingen. De wijzigingen zijn geordend naar wijzigingen op de toelichting, de planregels en de verbeelding.

De plantoelichting

Naan aanleiding van zienswijzen:

-

Ambtshalve aanpassingen:

Hoofdstuk 1:

- tekstuele aanpassingen ten aanzien van het programma
14 appartementen wordt gewijzigd naar 20 appartementen
35 woningen wordt gewijzigd naar 41 woningen

Hoofdstuk 2:

- tekstuele aanpassingen ten aanzien van het programma
14 appartementen wordt gewijzigd naar 20 appartementen
35 woningen wordt gewijzigd naar 41 woningen
- pagina 8: figuur 2.2 wordt vervangen
- pagina 9: figuur 2.3 wordt vervangen
- pagina 10: figuur 2.4 wordt toegevoegd
- pagina 10: paragraaf parkeren wordt aangepast

Hoofdstuk 3:

- tekstuele aanpassingen ten aanzien van het programma
14 appartementen wordt gewijzigd naar 20 appartementen
35 woningen wordt gewijzigd naar 41 woningen
- Pagina 14: onderbouwing woningbouwprogramma / behoefte is aangepast

Hoofdstuk 4:

- tekstuele aanpassingen ten aanzien van het programma
14 appartementen wordt gewijzigd naar 20 appartementen
35 woningen wordt gewijzigd naar 41 woningen
- waar nodig verwijzen naar 'nieuwe' rapportages (zie bijlagen)

Hoofdstuk 5:

- tekstuele aanpassingen ten aanzien van het programma
14 appartementen wordt gewijzigd naar 20 appartementen
35 woningen wordt gewijzigd naar 41 woningen

Hoofdstuk 6:

- tekstuele toevoegingen ten aanzien van
de aanvullende omgevingsdialoog
het procesverloop (geen zienswijzen, wel ambtshalve wijzigingen en ophoging aantal
woningen)
de gewijzigde anterieure overeenkomst

Bijlagen:

Tekstuele aanpassingen ten aanzien van het programma

14 appartementen wordt gewijzigd naar 20 appartementen

35 woningen wordt gewijzigd naar 41 woningen

In de volgende bijlagen:

- Bijlage 2: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 4: Aanvullende huismussenonderzoek
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 6: Waterparagraaf
- Bijlage 7: Quickscan bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 8: Akoestisch onderzoek omgevingslawaaï
- Bijlage 9: Externe veiligheid

De volgende bijlage wordt aangepast:

- Bijlage 3: Berekening stikstofdepositie (aantal woningen + Aeries 2020)

De planregels

Naar aanleiding van zienswijzen:

-

Ambtshalve aanpassingen:

- Artikel 6.2.1 onder b. wordt als volgt aangepast
het aantal woningen binnen het plangebied bedraagt ten hoogste 41;
- Artikel 6.2.1. onder e. komt te vervallen
het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden is aangegeven';
- Artikel 6.2.1. onder f. wordt vernummerd naar *artikel 6.2.1. onder e* en als volgt aangepast
De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven, met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'plat dak', maximaal 65% van het hoofdgebouw mag worden afgedekt met een plat dak, waarbij de goot c.q. bouwhoogte maximaal de in 6.2.1 onder f. bedoelde hoogte mag bedragen;
- Artikel 6.2.1 onder g. wordt vernummerd naar artikel 6.2.1. onder f en als volgt aangepast: *De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;*
- Artikel 6.2.1. onder h. wordt vernummerd naar artikel 6.2.1. onder g en sub 2 wordt als volgt aangepast
De minimale en maximale breedte van een hoofdgebouw is ter plaatse van de aanduiding:
1. 'twee-aaneen' 5 m respectievelijk 9 m;
2. 'aaneengebouwd' 5 m respectievelijk 7,5 meter.
- Artikel 6.2.1. onder i wordt vernummerd naar artikel 6.2.1. onder h.

De verbeeldingNaan aanleiding van zienswijzen:

-

Ambtshalve aanpassingen:

- aanduiding 'plat dak' wordt opgenomen ter plaatse van bouwvlak appartementen

Conclusie

Het bestemmingsplan 'Langenboom, Dominicanenstraat 34 e.o., Dn Bens' met ID-nummer NL.IMRO.0815.BPLaDnBens-VA01 kan gewijzigd worden vastgesteld.