



memo

Stationsstraat 122-124

16 september 2024

kwiek
Planologie en
Gebiedsontwikkeling

Aan de raadsleden van de gemeente Mook en Middelaar
In kopie aan Ton Herings (portefeuillehouder), Myron Albering (behandelend ambtenaar)
Van mr. drs. Vincent Brus (Buro Kwiek)
Datum 16 september 2024
Betreft vragen m.b.t. het bestemmingsplan Stationsstraat 122-124

Wat is de achtergrond?

Het college van B&W heeft een bestemmingsplan voorbereid voor het perceel Stationsweg 122-124 in Molenhoek. Het ontwerp bestemmingsplan is in december 2023 ter inzage gelegd. Het nu geldende omgevingsplan laat de bouw van twee woningen met een bouwhoogte van 10 meter bij recht toe. Het vast te stellen plan laat de bouw van drie woningen toe. Daarbij wordt het bouwvlak waarbinnen deze woningen gebouwd mogen worden verschoven. Daardoor ontstaat een meer passende verkaveling van het perceel en komen de woningen verder van het perceel met huisnummer 120 af te staan.

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn enkele zienswijzen ingediend. Het college heeft aan uw raad een voorstel gedaan voor de beantwoording van die zienswijzen en stelt tevens voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Deze wijziging heeft daarbij te maken met een wijziging in de planregels m.b.t. het thema 'spoortrilling' c.q. het voorkomen van overlast door spoortrilling.

Op 11 september is het vast te stellen bestemmingsplan besproken in de Algemene commissie. Tijdens deze vergadering waren er twee sprekers. Op basis van hetgeen deze sprekers naar voren brachten zijn er een aantal vragen gesteld aan de portefeuillehouder. De portefeuillehouder heeft deze ook tijdens de vergadering beantwoord. Tijdens de afsluitende derde termijn werd door de commissieleden aangegeven dat er toch nog wat vraagpunten resteren. In deze memo gaan wij in op die vraagpunten. Dit zodat deze beantwoord zijn vóór de aanstaande raadsvergadering van 19 september waar dit plan ter vaststelling op de agenda staat.

Wat zijn de vragen en wat zijn daarop de antwoorden?

Hoe verhoudt de toe te laten bouwhoogte van 11 meter zich tot de omgeving?

Zoals door de wethouder en de behandelen ambtenaar aangegeven tijdens de commissievergadering laat het geldende omgevingsplan bij recht een bouwhoogte toe van 10 meter. Daarbij is het college bevoegd om maximaal 10% af te wijken van maten en normen, zoals de bouwhoogte (zie art. 35.1).

Zoals de wethouder heeft aangegeven betekent dit per saldo dat op basis van het geldende omgevingsplan een bouwhoogte van 11 meter toegelaten kan worden. Ook is aangegeven dat in de praktijk deze uitzondering veelvuldig wordt toegepast en dat om die reden wordt voorgesteld om dit te vertalen in een nieuwe standaard-bouwhoogte, onder meer in het nu vast te stellen bestemmingsplan (zie art. 8.1 van het onderhavige plan). Deze nieuwe standaard is ook al toegepast bij andere plannen in uw gemeente.

Daarbij is het volgende nog van groot belang. In het nu geldende plan kan zoals gezegd ook 10% worden afgeweken van de bouwhoogte. In het vast te stellen bestemmingsplan kan dat niet meer. Er kan bijvoorbeeld nog wel afgeweken worden van een inhoudsmaat, goothoogte of oppervlaktemaat

maar niet van de bouwhoogte (zie art. 8.1 aanhef en onder a). Met andere woorden, het is dus niet zo dat op grond van dit plan de bouwhoogte van 11 meter verder opgehoogd kan worden naar 12,1 meter.

Dan nog het volgende over de hoogteligging. Het is inderdaad zo dat ter hoogte van dit perceel de Stationsstraat afloopt naar de Lindelaan. Het peil van de Stationsstraat ligt daarbij dus deels lager dan het peil op dit perceel en b.v. het tegenoverliggende perceel met huisnummer 79. De Lindelaan ligt daarbij ook lager dan de percelen aan de Stationsstraat en het Patersef. Echter, de percelen aan de Stationsstraat en het Patersef liggen onderling wel op een vrijwel gelijke peilhoogte de tussen de 25,00 meter en de 25,50 meter boven NAP ligt (op basis van het Actueel hoogtebestand Nederland, geraadpleegd via www.ahn.nl op 13 september 2024). Het perceel zelf is licht geaccidenteerd en heeft een peilhoogte tussen de 25,10 meter en de 25,5 meter boven NAP. Voor de vraag hoe de bouwhoogte op dit perceel zich verhoudt tot de bouwhoogte op omliggende woonpercelen is niet de hoogte ten opzichte van de Lindelaan van belang, maar de hoogte ten opzichte van de burens. Zoals gezegd is de peilhoogte voor dit perceel gelijk aan de peilhoogte voor de omliggende woningen. Het is dus zeker niet zo dat de hier te bouwen woningen op een 'bult' staan ten opzichte van de omliggende woningen.

Daar komt bij dat de afstand tussen de te bouwen woningen en de woning op huisnummer 79 minimaal 30 meter bedraagt. De afstand tot de voorheen aanwezige woning bedroeg circa 26 meter. Gezien deze afstand en de oriëntatie van de te bouwen woningen kan bezwaarlijk van een onevenredige impact of stedenbouwkundige situatie worden gesproken ten opzichte van de woning op huisnummer 79. Juist het feit dat het onderhavige perceel een hoekperceel is maakt deze geschikt voor de nu gekozen stedenbouwkundige opzet. Dat in het verleden sprake was van een historisch waardevol ensemble met de nu gesloopte woning doet daar niet aan af. Het bevoegd gezag heeft er immers voor gekozen de woning met huisnummer 122 niet aan te wijzen als monument.

Heeft dit bestemmingsplan invloed op de door mevrouw Haegens gestelde rechten m.b.t. een kelder?

Het antwoord op die vraag is nee. Een bestemmingsplan en/of omgevingsplan heeft géén betrekking op privaatrechtelijke afspraken tussen eigenaren en derden. Het vaststellen van dit bestemmingsplan heeft dan ook geen enkele invloed op de vraag of mevrouw Haegens een gebruiksrecht heeft met betrekking tot de kelders en wat daarmee zou moeten gebeuren bij de sloop van de kelders. Daar komt bij dat ook op basis van het nu geldende omgevingsplan de eigenaresse de mogelijkheid heeft om over te gaan tot sloop van de kelders. Wij zullen dit nader toelichten.

De nu geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel volgen uit het omgevingsplan. Dat omgevingsplan laat bij recht de bouw van twee woningen en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken toe. Op dit moment staan er geen woningen op het perceel. Wel is er nog een kelder aanwezig en onder meer een garage. Het nu vast te stellen bestemmingsplan (dat van rechtswege onderdeel wordt van het omgevingsplan) maakt de bouw van drie woningen mogelijk. Daarbij wordt de ligging van het bouwvlak gewijzigd. Het omgevingsplan stelt geen regels ten aanzien van privaatrechtelijke afspraken met betrekking tot de woningen, kelders of andere bouwwerken. Het omgevingsplan mag die regels wettelijk gezien ook niet stellen. Wie eigenaar is en welke afspraken er al dan niet zijn gemaakt met betrekking tot gebruiksrechten, volgt dan ook niet uit het omgevingsplan maar uit privaatrechtelijke afspraken. Die privaatrechtelijke afspraken maken geen deel uit van de bevoegdheid van uw raad tot het vaststellen van bestemmingsplannen.

NB: Wat betreft de stellingen van mevrouw Haegens ten aanzien van gebruiksrecht het volgende. Mevrouw Haegens heeft in de aanloop naar de vaststelling van dit bestemmingsplan meerdere keren gesteld een exclusief gebruiksrecht te hebben en zelfs eigenaar te zijn van de kelders. Uit de koopovereenkomst voor het perceel van mevrouw Haegens volgt enkel dat zij de kelder mag

gebruiken voor zover deze op haar perceel staat. Uit de koopovereenkomst volgt géén exclusief gebruiksrecht voor de gehele kelder zoals mevrouw Haegens bij herhaling heeft gesteld.

De stelling dat de onderzoeken die in deze kelders hebben plaatsgevonden (ecologie, bodemkwaliteit) onrechtmatig zouden zijn uitgevoerd is ook onjuist. Op 30 mei 2023 is er veldwerk verricht op het perceel en in de kelders ten behoeve van een verkennend bodemonderzoek. Mevrouw Haegens heeft daarbij op zeer onprettige en intimiderende wijze geprobeerd de uitvoering van dit veldwerk te voorkomen met onder meer de stelling dat zij de eigenaar zou zijn. Nadat zij het perceel had verlaten hebben de medewerkers van het onderzoeksbureau hun veldwerk gelukkig kunnen afronden. Dit in tegenstelling tot hetgeen mevrouw Haegens daarover stelt in haar zienswijze. Deze poging van mevrouw Haegens om het veldwerk te verhinderen is ook direct gemeld bij de behandelend ambtenaar.

Mevrouw Haegens heeft meerdere malen gesteld dat zij eigenaar is van de kelders. Mevrouw Haegens heeft zich tot nu toe door twee juristen laten bijstaan (Univé Rechtshulp en Benthem Gratama Advocaten). Zij weet dus of behoort te weten dat er geen enkele grondslag is voor haar claim dat zij eigenaar is van de kelders. Mevrouw Haegens en haar juridische adviseurs stellen dat er sprake zou zijn van verkrijgende verjaring. Daarvoor moet bewijs geleverd worden door degene die deze stelling inneemt. Dat is ook logisch omdat dit een zeer zware claim is. Degene die deze stelling inneemt moet onder meer aantonen dat er sprake is van een onafgebroken reëel gebruik gedurende 20 jaar en dat dit gebruik exclusief was. Mevrouw Haegens en haar adviseurs hebben gesteld bewijzen te hebben, maar die zijn tot op heden niet gedeeld. Het is niet duidelijk waarom dit niet is gebeurd aangezien mevrouw Haegens kennelijk veel belang hecht aan haar claim. Tijdens haar betoog in uw raadscommissie bracht mevrouw Haegens deze claim immers opnieuw naar voren. Daar komt bij dat het gebruik per definitie niet exclusief kan zijn geweest omdat de kelders meerdere ingangen hebben. Slechts één van die ingangen ligt op het perceel van mevrouw Haegens. De andere ingangen liggen op het perceel van de eigenaresse. Reeds hierom kan van exclusiviteit geen sprake zijn en kan dus ook geen sprake zijn van verkrijgende verjaring.

Hoe is de initiatiefneemster omgegaan met het thema 'participatie'?

In de aanloop naar de vaststelling van dit bestemmingsplan is op meerdere momenten en op verschillende manier contact geweest met omwonenden namens de eigenaresse. Zo is er op 12 april 2023 namens de eigenaresse een brief gestuurd naar 17 burens (zie bijlage I, het gaat om bewoners van de Stationsstraat, het Paterserf en de Oude Bovensteweg). In deze brief gaan we in op de staat van de toen nog aanwezige woning en de brand in die woning. Ook staan we stil bij het overleg dat wij op dat moment hadden met het college van burgemeester en wethouders. In november 2023 hebben we naar dezelfde 17 burens een nieuwe brief gestuurd. In die brief geven we inzicht in de toekomstige inrichting van het perceel en het feit dat er een ontwerp bestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd. De beide brieven zijn destijds met het college van burgemeester en wethouders gedeeld.

Het inrichtingsplan voor het perceel is opgesteld mede naar aanleiding van overleg met Natuur & Milieugroep ANIMO. Eén van de vrijwilligers van deze groep woont zelf in de Stationsstraat. Twee vrijwilligers van ANIMO zijn ter plaatse geweest op 30 mei 2023. Met hen hebben we het perceel verkent. Zij hebben daarbij suggesties gedaan voor zowel het behouden van bestaande groene elementen als de aanplant van nieuwe. Deze suggesties zijn door onze ontwerper verwerkt in het inrichtingsplan (zie de twee bijlagen bij de brief van november in bijlage II).

Naast het informeren van burens per brief is er ook op meerdere momenten contact geweest met individuele burens. Onder andere mondeling ter plaatse, per telefoon en per e-mail. Daarbij is ook meerdere keren contact geweest met de twee insprekers. Wij vinden het dan ook erg jammer dat een



van de insprekers de suggestie wekt dat de buurt niet goed geïnformeerd zou zijn gedurende het proces en laten deze stelling geheel voor haar rekening.

Hoe moeten we omgaan met vleermuizen?

In het stuk van E.A. Jansen dat door mevrouw Haegens is ingediend, is aangegeven dat een dode vleermuis is gevonden buiten de kelder. Er wordt in het stuk verwezen naar een door mevrouw Haegens aangeleverde foto waarbij de aanname wordt gedaan dat deze in de kelder zou zijn gemaakt. Dit betreft blijkens het stuk dus géén waarneming van E.A. Jansen zelf. In het stuk geeft E.A. Jansen zelf ook aan dat er geen vleermuizen zijn waargenomen:

Tijdens deze inspectie, waarbij één ruimte niet geïnspecteerd kon worden, werden geen overwinterende vleermuizen (meer?) gevonden. De door de nieuwe eigenaar aangegeven reden voor

De ecologisch deskundige die ook het eerdere onderzoek heeft uitgevoerd, heeft op ons verzoek het plangebied opnieuw bezocht op 15 september 2024 ('s avonds van 22:00 uur tot 23:15 uur). Tijdens dit bezoek zijn geen zwermende vleermuizen waargenomen bij de kelder. Het betoog van mevrouw Jansen en het door haar zeer kort voor de raadsvergadering ingediende stuk vormen dan ook geen aanleiding om te twijfelen aan de juistheid het onderzoek dat ten grondslag is gelegd aan dit bestemmingsplan (bijlage 5 bij de toelichting).

A3 Projecten
Hanzestraat 41
7006 RH DOETINCHEM

Telefoon
0314 64 22 65
E-mail
info@a3projecten.nl
Internet
www.a3projecten.nl

Datum
12 april 2023
Betreft
Stationsstraat 122 en
124
Bijlage
Eerste
stedenbouwkundige
schets

Geachte heer/mevrouw,

Het is u natuurlijk ook opgevallen: de woning op het adres Stationsstraat 122-124 is sterk in verval geraakt. De brand heeft het pand nog verder aangetast. Bovendien zijn er met enige regelmaat, ook recent nog, onbevoegden die zich toegang tot het pand verschaffen. Een situatie die niet langer kan blijven voortduren. In deze brief informeer ik u als direct omwonende over de stand van zaken en de sloopwerkzaamheden die op korte termijn uitgevoerd gaan worden.

Mevrouw Peters is de eigenaresse van deze woning. Zij heeft mij gevraagd te onderzoeken hoe we van het perceel weer een mooie plek kunnen maken. Ik werk daarbij nauw samen met haar zoon de heer Lam. De afgelopen periode hebben wij onderzocht of het haalbaar is om de bestaande woning te behouden. Het feit dat deze woning gekraakt was en deels is afgebrand, hebben dat proces niet alleen vertraagd maar ook bemoeilijkt.

We hebben het pand laten beoordelen door een bouwkundige. Zijn conclusie is dat het pand niet meer te redden is. Het achterhuis is door de brand geheel verloren gegaan. Ook het voorhuis is in dermate slechte staat dat herstel (tegen redelijke kosten) niet meer mogelijk is. Bovendien is er asbest aangetroffen in het pand. Dit willen wij, mede gezien de staat van het pand, zo snel mogelijk verwijderen.

Gelet op bovenstaande omstandigheden hebben wij besloten om de bestaande woning te slopen. Die sloop zal rond 22 april worden uitgevoerd. Op termijn zullen ook de andere gebouwen op het terrein en de aanwezige kelders gesloopt gaan worden. De sloop van de kelders zal te zijner tijd worden afgestemd met de direct aangrenzende eigenaren.

Op dit perceel mogen nu twee vrijstaande woningen worden gebouwd. Gezien de grootte van het perceel zijn wij met de gemeente in overleg getreden over de toevoeging van een extra (vrijstaande) woning. Daarmee komt het totale aantal woningen op het perceel op drie. We hebben hiervoor een eerste stedenbouwkundige schets laten maken (zie de bijlage). De gemeente heeft ons gevraagd deze verder uit te werken. Zodra we wat verder zijn met deze uitwerking, maken we graag een afspraak om de plannen te presenteren en uw reacties te horen. Uiteraard wegen wij de reacties mee bij de verdere planvorming en –uitwerking.

Als u op dit moment al vragen, opmerkingen of suggesties heeft, dan hoor ik dat natuurlijk graag. Mijn contactgegevens staan bovenaan deze brief.

Met vriendelijke groet,

Vincent Brus
Planoloog

Bijlage II brief omwonenden november 2023

A3 Projecten
Hanzestraat 41
7006 RH DOETINCHEM

Telefoon
0314 64 22 65
E-mail
info@a3projecten.nl
Internet
www.a3projecten.nl

Datum
21 november 2023
Betreft
Stationsstraat 122 en
124
Bijlage
Ontwerp
bestemmingsplan

Geachte heer/mevrouw,

Afgelopen april informeerde ik u namens mevrouw Peters over de sloop van de woning op het adres Stationsstraat 122-124. We zijn nu zeven maanden verder en toe aan een volgende stap in het proces: het ontwerp bestemmingsplan. Tijd dus om u als burens te informeren over de actuele stand van zaken.

Hoewel er op de locatie zelf niets veranderd is, hebben we niet stilgezeten sinds april. Er is hard gewerkt aan het opstellen van het bestemmingsplan en het uitvoeren van de daarbij horende onderzoeken. Zoals aangegeven in mijn vorige brief is het de bedoeling om drie nieuwe woningen te realiseren op het perceel. De drie woningen zullen met hun voordeuren naar de Lindenlaan georiënteerd worden. Op die manier ontstaat een betere stedenbouwkundige indeling van het perceel dan het nu geldende bestemmingsplan toelaat.

Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over de groene inrichting van het perceel. Dit betreft de naar de openbare weg gerichte kavelgrenzen. In de bijlage bij deze brief vindt u een weergave van het inrichtingsplan. De nu nog aanwezige champignon-kelders gaan nog gesloopt worden. Op het perceel staan nu een aantal bomen. Deze proberen we tijdens de sloop zoveel mogelijk te behouden. Mocht er nu of in de toekomst een boom gekapt moeten worden, dan is de gemeentelijke Bomenverordening daarop van toepassing.

De gemeente zal het ontwerp bestemmingsplan publiceren. Mijn verwachting is dat het ontwerp bestemmingsplan vanaf 24 november 2023 zes weken ter inzage ligt. Als u op dit moment al vragen, opmerkingen of suggesties heeft, dan hoor ik dat natuurlijk graag.

Met vriendelijke groet,

Vincent Brus
Planoloog

Bestaande situatie en kansen



Op de planlocatie staat weinig groen van waarde. De omgeving is erg groen en met het nieuwe plan kan het plangebied als verbinding fungeren tussen de bestaande groene elementen.

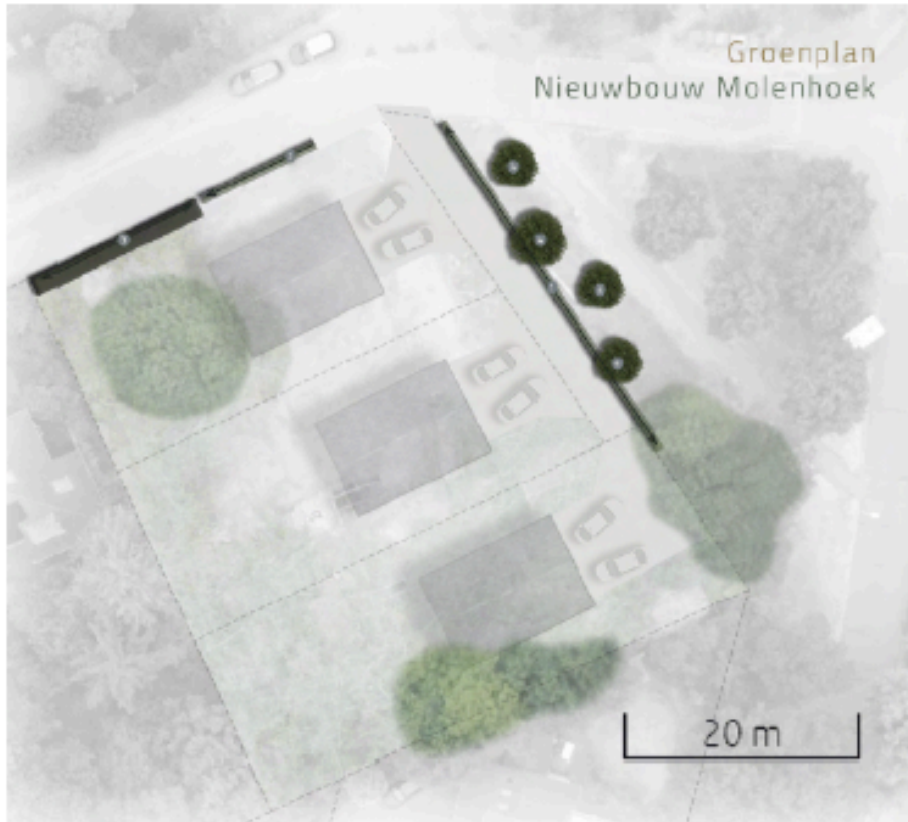
Bestaande waarde:

1. Esdoorn van meer dan 50 jaar oud.
2. Groepje met Zomer eiken.
3. Volwassen (sier)bomen in de achtertuin van de bureu.
4. Volwassen inlandse bomen met klimop (ecologisch erg waardevol!) op het talud.
5. Loofbosje van de klasse Eiken- en beukenbossen.
6. Opslag van Bamboe en Reuzenberenklauw zorgvuldig verwijderen (invasieve planten soorten)

Kansen:

7. Verbinding zoeken met de bestaande groenstructuren.
8. Plangebied aan de buitenkant inkleden met groen, ook op de erfgrans met de bureu.

Groenplan Nieuwbouw Molenhoek



Beplantingsplan

Beplanting en beheer:

1. 35 meter gemengde haag op de rand van het talud. 5 stuks planten per meter. Totaal 175 stuks. In de maat 100-125 cm (hoogte), soorten gemengd aanplanten. Aantal en soorten: 40 st. *Acer campestre* (Spaanse aak), 35 st. *Crataegus monogyna* (Eenstijlige meidoorn), 50 st. Haagbeuk (*Carpinus betulus*), 50 st. *Ligustrum vulgare* (Gewone Liguster).

2. 18 meter gemengde haag op de erfafscheiding van de Stationsstraat. 5 stuks planten per meter. Totaal 90 stuks. In de maat 100-125 cm (hoogte), soorten gemengd aanplanten. Aantal en soorten: 30 st. *Acer campestre* (Spaanse aak), 10 st. *Crataegus monogyna* (Eenstijlige meidoorn), 25 st. Haagbeuk (*Carpinus betulus*), 25 st. *Ligustrum vulgare* (Gewone Liguster).

Beheer van de gemengde haag 1, en 2: 1x per jaar snoeien tot een hoogte van ongeveer 120 cm met een breedte van ongeveer 50 cm. Bij voorkeur buiten het broedseizoen (na 1 september en voor 1 maart).

3. 15 meter haag op de erfafscheiding van de Stationsstraat. 6 stuks planten per meter, in driehoek verband aangeplant. Totaal 90 stuks. In de maat 125-150 cm (hoogte), soorten gemengd aanplanten. Aantal en soorten: 30 st. *Acer campestre* (Spaanse aak), 10 st. *Crataegus monogyna* (Eenstijlige meidoorn), 25 st. Haagbeuk (*Carpinus betulus*), 25 st. *Ligustrum vulgare* (Gewone Liguster).

Beheer van de gemengde haag 3: 1x per jaar snoeien tot een hoogte van ongeveer 200 cm met een breedte van ongeveer 80 cm. Bij voorkeur buiten het broedseizoen (na 1 september en voor 1 maart).

4. 4 stuks solitaire struiken. In de maat 150-200 cm met draadkluit. Soorten: 1 st. *Corylus avellana* (Hazelaar), 1 st. Gelderse roos (*Viburnum opulus*), 1 st. *Euonymus europaeus* (Wilde kardinaalsmuts), 1 st. Gewone lijsterbes (*Sorbus aucuparia*).

Beheer: 1x per jaar 5 jaar dunnen (max. 10% van de dikke takken er uit zagen). Het talud 1x per jaar maaien en afvoeren.



Buro Kwiek
mr. drs. Vincent Brus
Hanzestraat 5
7006 RH Doetinchem

Telefoon 0314 64 22 65
Mobiel 06 1637 4530
E-mail vincentbrus@a3projecten.nl

