



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

- Datum** : 29 maart 2016
- Voorstel van** : college van burgemeester en wethouders
- Onderwerp** : Vaststelling bestemmingsplan Centrum-Oost 2.

Samenvatting

Door Briboly Vastgoed B.V. is medewerking verzocht aan de bouw van zes appartementen op de hoek Kerkstraat/Bernhardstraat en de bouw van zes stadswoningen op de hoek Bernhardstraat/Boterweg. Dit plan sluit goed aan bij het bestemmingsplan Centrum-Oost, waar de bouw van woningen aan de Boterweg dit jaar is gestart.

Voor het genoemde bouwplan dient het vigerende bestemmingsplan Kom Boekel te worden herzien. Hiertoe is het bestemmingsplan Centrum-Oost 2 opgesteld.

Het ontwerp-bestemmingsplan Centrum-Oost 2 heeft ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Het is nu aan uw raad om een beslissing te nemen omtrent de zienswijze en de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voorgesteld besluit :

- a. Het bestemmingsplan Centrum-Oost 2 ongewijzigd vast te stellen.
- b. Verklaren dat er geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding/probleemstelling:

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van in totaal 12 woningen (6 appartementen en 6 stadswoningen) op de locaties van het voormalige shoarma restaurant en de voormalige slagerij. De betreffende bebouwing wordt daarvoor gesloopt.

Met ingang van 28 januari 2016 heeft het ontwerp-bestemmingsplan Centrum-Oost 2 gedurende zes weken ter inzage gelegen, tijdens welke periode eenieder zijn of haar zienswijze kenbaar kon maken.

Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt van de heer en mevrouw De Louw, kopers van één van de woningen, die nu in aanbouw zijn in plan Centrum-Oost.

Tevens is het ontwerp-plan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie. Van die zijde zijn geen zienswijzen ontvangen.

Relatie met eerdere besluitvorming:

Het plan betreft een gewenste afronding van het plan Centrum-Oost na sloop van minder fraaie bebouwing.

Beoogd resultaat:

De bestemmingsplanprocedure kan van gemeentewege worden afgerond, waarna tot uitvoering kan worden gekomen.

Keuzemogelijkheden:

Uw raad kan ervoor kiezen om de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Argumenten:

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is één zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan ontvangen, van de heer en mevrouw De Louw, De Wilgen 38 te Boekel, koper van de vooraan links aan de Boterweg gelegen in aanbouw zijnde woning. Door de appellant wordt aangevoerd, dat tegen het voorontwerp-bestemmingsplan een inspraakreactie is ingediend. De inspraakreactie heeft voor burgemeester en wethouders geen aanleiding gevormd om het bestemmingsplan niet verder of gewijzigd in procedure te brengen. Appellant handhaaft de ingebrachte bezwaren.

Zij maken bezwaar tegen de bouw van de appartementen. Zij hebben de woning gekocht in verband met de privacy in hun achtertuin en voor de zon en het licht en de groenstrook naast hun perceel. Met de voorgenomen bouw worden die redenen weggenomen. Vanuit de tweede verdieping van de appartementen is er een directe inkijk in hun tuin. Verder worden een groot deel van het jaar de zon en het licht weggenomen door de hoogte van de appartementen. De geplande groenstrook is omgezet in een parkeerplaats voor de bewoners van de appartementen. Juist het vele groen in het plan heeft meegewogen bij de beslissing om de woning te kopen.

In antwoord hierop kan het volgende worden opgemerkt.

Op het moment van aankoop van de woning was het al geruime tijd bekend, dat de gemeente voorstander was van nieuwbouw op het gehele terrein Centrum-Oost, dus inclusief de voormalige slagerij en het voormalige shoarmarestaurant. Dat dit plan in twee fases is geknipt, betekent niet, dat er geen nieuwbouwplannen meer zouden komen voor het voorste gedeelte van het gebied. Een dergelijke bouw lag dus zeer voor de hand. Niet duidelijk was nog hoe die bouw er exact uit zou gaan zien.

Kijkend naar de bouwmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan Kom Boekel geldt voor de locatie van de appartementen de bestemming "Centrum" waarbinnen onder meer woningbouw is toegestaan, zulks met een maximale goothoogte van 5 m en een nokhoogte van 8 m. Het bestaande bouwblok is aanzienlijk groter dan de oppervlakte, die nu voor de appartementen wordt gebruikt. Deze hebben wel een grotere hoogte (10 m), maar binnen het vigerend plan zou dus dichter bij de te bouwen woning gebouwd kunnen worden.

Inkijk in de tuin vanaf de appartementen is slechts mogelijk vanuit de slaapkamer(s). Van een reële inkijk is naar onze mening dan ook geen sprake. Inkijk van de bestaande woningen aan de Kerkstraat, met name Kerkstraat 21, zou dan eerder een belemmering voor aankoop geweest kunnen zijn. De afstand van de appartementen tot de tuin is hemelsbreed \pm 13 m. In een binnenstedelijk gebied is een dergelijke afstand tussen woningen en tuinen zelfs ruim te noemen.

Op de zon en het licht in de tuin van de inspreker zullen de appartementen geen invloed hebben. Een desbetreffend onderzoek naar de zoninval in de periode van 21 maart tot en met 23 september wijst dit uit. Op de zon- en lichtinval in de tuin heeft de aan de Kerkstraat aanwezige bebouwing wel invloed. Overigens bestaan er geen wettelijke normen voor de minimale bezonning van (achter)tuinen.

De bedoelde groenstrook, die aan de ingang van het plan Centrum-Oost was gedacht en klein van omvang was, was niet gesitueerd naast het perceel van inspreker, maar bij de appartementen. Ten behoeve van het parkeren dient hieraan een andere invulling te worden gegeven. Naast het perceel van inspreker is een inrit gepland voor de bewoonster van Kerkstraat 21, zulks in verband met een bestaand recht van overpad.

Het verdere groen in het plan Centrum-Oost blijft in de geplande omvang en uitvoering in stand. In zijn totaliteit kan dan ook niet worden gesteld, dat afbreuk wordt gedaan aan de groene invulling van het plan.

Gelet op het vorenstaande wordt voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren. Het bestemmingsplan kan naar onze mening ongewijzigd worden vastgesteld.

Financiële gevolgen en dekking:

Leges zijn in rekening gebracht voor het voeren van de bestemmingsplanprocedure. Met initiatiefnemer is een exploitatie-overeenkomst inclusief planschade-overeenkomst gesloten. Middels deze anterieure overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Risico's:

Er staat beroep open bij de Raad van State tegen het vastgestelde bestemmingsplan voor de appellant alsmede voor belanghebbenden, aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten, dat zij geen zienswijze naar voren hebben gebracht.

Communicatie:

Uw besluit wordt gepubliceerd in het plaatselijk weekblad, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt geplaatst op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens zal uw besluit worden toegezonden aan de provincie en het Waterschap.

Uitvoering en evaluatie:

Bij een aanvraag om omgevingsvergunning zal worden getoetst of de aanvraag past binnen het voorliggende bestemmingsplan.

Voorstel:

- a. De ingediende zienswijze ongegrond te verklaren;
- b. Het bestemmingsplan Centrum-Oost 2 ongewijzigd vast te stellen;
- c. Te verklaren dat er geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

1. Ontwerp-bestemmingsplan Centrum-Oost 2
2. Zienswijze Hr en mevr de Louw d.d. 21 februari 2016
3. Onderzoek bezonning.

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

1. Concept-raadsbesluit.