



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

- Datum** : 16 januari 2018.
- Voorstel van** : college van burgemeester en wethouders
- Onderwerp** : Vaststelling van bestemmingsplan Donkstraat 5.

Samenvatting

Voor bebouwing van het perceel Donkstraat 5 is door het gemeentebestuur een plan ontworpen voor de bouw van drie geschakelde en drie rijwoningen. Hiertoe dient het bestemmingsplan te worden herzien. Daartoe is het bestemmingsplan Donkstraat 5 opgesteld. Dit plan heeft in ontwerp ter inzage gelegen. Hiertegen zijn drie zienswijzen ingediend. Beoordeling van de zienswijzen heeft plaatsgevonden. Het is nu aan uw raad om een beslissing te nemen omtrent de zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voorgesteld besluit :

- a. De zienswijzen ongegrond te verklaren.
- b. Het bestemmingsplan Donkstraat 5 ongewijzigd vast te stellen.
- c. Verklaren dat er geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding/probleemstelling:

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw op het perceel Donkstraat 5 van drie geschakelde woningen aan de Donkstraat en drie rijwoningen aan de Wijstgrond. De op het perceel voorheen aanwezige oude woning is reeds eerder gesloopt.

Met ingang van 12 oktober 2017 heeft het ontwerp-bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen, tijdens welke periode eenieder zijn of haar zienswijze kenbaar kon maken. Van deze mogelijkheid is door drie omwonenden gebruik gemaakt.

Relatie met eerdere besluitvorming:

Het plan betreft de afronding ter plaatse van plan De Donk en de invulling van een eerder verworven perceel grond.

Beoogd resultaat:

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

Keuzemogelijkheden:

Uw raad kan ervoor kiezen om de zienswijzen (geheel of gedeeltelijk) gegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Argumenten:

De volgende zienswijzen zijn ingediend.

1. ARAG Rechtsbijstand namens P. Vogelsangs, Donkstraat 3a

Samengevat worden de volgende opmerkingen gemaakt.

- a. Zijn licht en zicht aan de zijkant worden grotendeels weggenomen door de te bouwen woningen.
- b. De drie woningen aan de Wijstgrond kijken recht in zijn tuin, waardoor zijn privacy wordt aangetast.
- c. Hij vreest voor de veiligheid en zicht van het verkeer en verder belemmeren van de oversteekplaats, omdat de woningen aan de Donkstraat verder naar voren worden gebouwd.
- d. In de plantoelichting wordt geen melding gemaakt van de Beheersverordening, die in procedure is. Dit schept onduidelijkheid.
- e. De woningen aan de Donkstraat komen verder naar voren dan de naastgelegen woningen en passen qua aard, omvang en soort niet in de Donkstraat.
- f. De behoefte aan deze woningen is onvoldoende onderbouwd.
- g. Niet duidelijk is waarop de parkeernorm van de gemeente is gebaseerd en hoe deze wordt ingevuld.
- h. De aanleg van de noodzakelijke hemelwatervoorziening is niet geborgd.
- i. Naar zijn mening zijn de gevolgen voor de ecologie onvoldoende onderzocht.
- j. Er moeten nog bomen worden gekapt. Daarvoor geldt een vergunningplicht.
- k. In de quickscan Externe veiligheid wordt ten onrechte uitgegaan van de bouw van acht sociale appartementen en twee geschakelde woningen.

2. C. en H. van Sleuwen, Donkstraat 9

Samengevat worden de volgende opmerkingen gemaakt.

- l. Bezwaar bestaat tegen het verder naar voren bouwen van de drie woningen aan de Donkstraat dan de bestaande woningen. Het zicht vanuit de woonkamer richting Rutger van Herpenstraat wordt ontnomen.
- m. Het straatbeeld vanuit Venhorst wordt daardoor ook aangetast.
- n. Door het beperkte overzicht wordt de veiligheid in de straat met name voor de schoolgaande jeugd ondermijnd.
- o. De extra bebouwing zal voor grote geluidsoverlast zorgen.

3. M. Tielemans en L van Mierlo, Wijstgrond 63

Samengevat worden de volgende opmerkingen gemaakt.

- p. Ten tijde van aankoop van hun bouwgrond stond er nog één vrijstaande woning op het naastgelegen perceel gepland. De bouw van drie rijwoningen naast hun woning komt ten nadele van de waarde van hun woning. In dit kader vragen zij naar de opgestelde planschaderisicoanalyse.
- q. Is het plan nog wel economisch uitvoerbaar als er planschadevergoedingen moeten worden betaald.
- r. Zij hebben met name bezwaar tegen bouwen tot op de perceelsgrens. Een garage zou tot op de perceelsgrens kunnen worden gebouwd. Dit zorgt voor een ernstige belemmering van zicht vanuit de woning.

In antwoord op deze zienswijze kan het volgende worden opgemerkt.

Ad 1.

Ad a en b. De afstand van de te bouwen woningen tot de perceelsgrens van appellant bedraagt respectievelijk 24,5 m (geschakelde woning) en 21 m (rijwoningen). Appellant heeft een gesloten erfafscheiding langs zijn perceel, van de woning tot aan de achterzijde, geplaatst.

De goot- en bouwhoogte van zowel de geschakelde als rijwoningen mogen maximaal respectievelijk 7 en 11 m zijn. Doordat de rijwoningen een zadeldak krijgen, dat parallel ligt aan de weg, is de inkijk beperkt (in verband met de situering van de ramen). Van wegnemen van licht of zicht kan dan ook geen sprake zijn en evenmin van inkijk.

Ad c. De te bouwen woningen aan de zijde van de Donkstraat zijn gesitueerd op een afstand van 8 m van de voorzijde van het perceel. Het verkeer uit de Wijstgrond dient voorrang te verlenen aan het verkeer (zowel op het rijwielpad als op de rijbaan) op de Donkstraat. Hierdoor komt de verkeersveiligheid niet in het gedrang.

Voor de veiligheid op de oversteekplaats hebben de te bouwen woningen geen invloed.

Ad d. De Beheersverordening is door de gemeenteraad op 14 december 2017 vastgesteld. Het onderhavige initiatief komt hier achteraan. Het voorliggende bestemmingsplan geldt na vaststelling dan voor het onderhavige perceel in plaats van de Beheersverordening. Vermelding van de Beheersverordening is nu dan ook niet noodzakelijk.

Bovendien worden in de Beheersverordening de betreffende bestemmingen uit de bestemmingsplannen Kom Boekel en de Donk overgenomen. Met de Beheersverordening wijzigt er dus niets.

Ad e. De woningen verder aan de Donkstraat liggen op een afstand van 10,5 m van de voorperceelsgrens, de nu te bouwen woningen zijn gesitueerd op een afstand van 8 m van de voorperceelsgrens. De reden hiervan is, dat het hier om een markant punt nabij de westelijke toegangsweg naar de wijk De Donk gaat. Ook is hier een bocht in de weg gelegen, waardoor deze kleine afwijking van situering aanvaardbaar is. Op deze wijze wordt dit punt beter gemarkeerd, als entree van de wijk De Donk. Er is hier bewust gekozen voor een afwijkend bouwelement.

Voorts speelt zorgvuldig ruimtegebruik hier een rol.

De afstand van 8 m wordt in deze situatie voldoende geacht.

Ad f. In de toelichting van het bestemmingsplan is de recente provinciale prognose van de woningbouw voor Boekel in de periode 2015-2024 opgenomen. Er is in die periode behoefte aan 640 nieuwe woningen. Hiervan zijn er 305 reeds in vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Voor de resterende ruim 335 moeten nog bestemmingsplannen worden vastgesteld. Het onderhavige kleine plan levert daarin een capaciteit van 6 woningen. Hiermee is de behoefte voldoende aangetoond.

Ad g. De gemeente gebruikt als haar parkeernormen de kentallen uit de richtlijn "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie d.d. oktober 2012".

De kentallen voor rijwoningen zijn 1,0 – 1,8 parkeerplaats per woning, de bandbreedte is dus 3,0 – 5,4 parkeerplaatsen. De kengetallen voor koop/tweekapper zijn 1,6 – 2,4 parkeerplaats per woning, de bandbreedte is dus 4,8 – 7,2 parkeerplaatsen. In totaal geldt dus een bandbreedte van 7,8 – 12,6 parkeerplaatsen.

Er worden vijf parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein en zes parkeerplaatsen in openbaar gebied langs de weg. Hiermee wordt ruim binnen de bandbreedte gebleven.

Ad h. In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, dat de gemeente een hemelwaterberging voorschrijft van 60 mm per te realiseren m² verhard oppervlak. In het plan is al aangegeven wat de denkrichting is voor de inrichting van een dergelijke voorziening.

Omdat de gemeente eigenaar is van de grond wordt deze verplichting voor de ontwikkelaar/bouwer opgenomen in de noodzakelijke koopovereenkomst.

Ad i. Voor de gevolgen voor de ecologie is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd door een terzake deskundig bureau. Hiermee zijn de gevolgen voor de ecologie voldoende in beeld gebracht. Met de aanbevelingen uit het rapport zal rekening worden gehouden.

Ad j. Ten onrechte wordt gesteld, dat voor de uitvoering van het plan twee bomen nog dienen te worden gekapt. Op het terrein bevinden zich geen bomen meer.

Ad k. De quickscan externe veiligheid is gemaakt toen nog sprake was van een andere invulling van het perceel met dien verstande dat er 8 appartementen in de sociale huur en twee geschakelde woningen zouden worden gebouwd. Vanwege reacties vanuit de omwonenden, onder meer appellant, is voor een andere invulling gekozen. Voor de onderhavige quickscan maakt dit geen enkel verschil. Deze heeft zijn gelding behouden.

Ad 2.

Ad l. De woningen verder aan de Donkstraat liggen op een afstand van 10,5 m van de voorperceelsgrens, de nu te bouwen woningen zijn gesitueerd op een afstand van 8 m van de voorperceelsgrens. De reden hiervan is, dat het hier om een markant punt nabij de westelijke toegangsweg naar de wijk De Donk gaat. Ook is hier een bocht in de weg gelegen, waardoor deze kleine afwijking van situering aanvaardbaar is. Op deze wijze wordt dit punt beter gemarkeerd als entree van de wijk De Donk. Bewust is gekozen voor een afwijkend bouwelement. Voorts speelt zorgvuldig ruimtegebruik hier een rol. De afstand van 8 m wordt in deze situatie voldoende geacht. Het zicht vanuit de woning zal daardoor slechts minimaal beperkt worden ten opzichte van een bouw 2,5 m verder naar achter. De afstand tussen Donkstraat 9 en de dichtstbijzijnde nieuw te bouwen woning bedraagt ± 15 m.

Ad m. Er is sprake van ruime afstanden tussen de bestaande woningen en de te bouwen woningen aan de noordzijde van de Donkstraat. Door de omwonenden is positief gereageerd op het type woningen, dat nu aan de Donkstraat gepland is. Van een aantasting van het straatbeeld is naar onze mening geen sprake.

Ad n. De te bouwen woningen aan de zijde van de Donkstraat zijn gesitueerd op een afstand van 8 m van de voorzijde van het perceel. Het verkeer uit de Wijstgrond dient voorrang te verlenen aan het verkeer (zowel op het rijwielpad als op de rijbaan) op de Donkstraat. Hierdoor komt de verkeersveiligheid niet in het gedrang. Voor de veiligheid op de oversteekplaats hebben de te bouwen woningen geen invloed.

Ad o. Op welke wijze de bouw van een beperkt aantal woningen kan zorgen voor een enorme extra geluidsoverlast, zoals appellant stelt, is ons niet duidelijk. Tijdens de bouw worden de noodzakelijke voorzieningen getroffen om de overlast te beperken.

Ad 3.

Ad p. Of er sprake zal zijn van vermindering van de waarde van hun woning ten gevolge van de geplande nieuwbouw staat niet bij voorbaat vast. Daartoe kan, na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek om planschadevergoeding bij de gemeente worden ingediend. Een planschaderisicoanalyse hebben wij niet laten uitvoeren.

Ad q. Omdat de betreffende grond eigendom is van de gemeente en deze verkocht wordt ten behoeve van de woningbouw, is het plan goed economisch uitvoerbaar. Een eventuele planschadevergoeding zal daaraan geen afbreuk doen.

Ad r. Aan- en uitbouwen mogen inderdaad zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Daarvoor geldt de beperking, dat dit dan tenminste 3 m achter de voorgevellijn van de woning moet gebeuren. De voorgevelrooilijn van de nieuwe rijwoningen ligt aan de noordzijde al circa 4-5 m achter de voorgevelrooilijn van de woning van appellant. Het zicht vanuit de woning van appellant zal daardoor minimaal of niet worden belemmerd.

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

Financiële gevolgen en dekking:

Het gaat hier om grond in eigendom van de gemeente. Deze zal tegen de geldende grondprijzen verkocht worden aan de ontwikkelaar van de te bouwen woningen.

Het kostenverhaal is hiermee 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 appellanten 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 plan wordt geplaatst op de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl

Uitvoering en evaluatie:

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

Voorstel:

- a. De zienswijzen ongegrond te verklaren.
- b. Het bestemmingsplan Donkstraat 5 ongewijzigd vast te stellen.
- c. Verklaren dat er geen exploitatieplan hoeft 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:
Ontwerp-bestemmingsplan Donkstraat 5
Zienswijzen.

Bijlagen die zijn bijgevoegd:
Concept-raadsbesluit.