NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Omgevingsvergunning
‘Ritaplein 4, Boskant’

Ontwikkeling van 14 woningen
d.d. 17 april 2018

Inhoud

Inleiding **3**
De procedure **4**
De ontvankelijkheid **5**
Zienswijze **6**
Conclusie **9**

Inleiding

De gemeente en woningbouwcoöperatie Woonmeij zijn voornemens om op de locatie Ritaplein 4 in de kern Boskant sociale woningbouw (14 woningen) te ontwikkelen in het voormalige kerkgebouw. In het vigerend bestemmingsplan ‘Boskant’ is voor het plangebied een maatschappelijke bestemming van toepassing.

De procedure

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te kunnen maken wordt de procedure voor de uitgebreide omgevingsvergunning ex. art. artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd.
In de procedure voor de buitenplanse afwijking is een ‘verklaring van geen bedenkingen’ van de raad nodig omdat het bouwplan niet past binnen de randvoorwaarden van het delegatiebesluit, i.c. de ‘Regeling instrumenten ruimtelijke ordening’ d.d. 22 juni 2017.De reden is dat het bouwplan voorziet in meer dan 5 woningen binnen stedelijk gebied en er geen door de raad vastgesteld ruimtelijk kader beschikbaar is.

De ontwerp omgevingsvergunning ‘Ritaplein 4, Boskant’ is op 21 februari 2018 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad en de Staatscourant (www.officielebekendmakingen.nl). In de periode 22 februari tot en met 4 april 2018 heeft de ontwerp omgevingsvergunning voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op ontwerp omgevingsvergunning kenbaar maken aan burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad.
Door een uitspraak van de Afdeling van 19 oktober 2016 moet bij de ontwerpvergunning ook een ontwerp ‘verklaring van geen bedenkingen’ ter inzage worden gelegd. Dit om belanghebbenden in de gelegenheid te stellen ook hun zienswijzen kenbaar te maken tegen de ‘verklaring van geen bedenkingen’. Dit is gebeurd.
Er is één zienswijze ingekomen die betrekking heeft op zowel de ontwerp omgevingsvergunning als op de ontwerp verklaring van geen bedenkingen . Bij het nemen van een definitief besluit over de omgevingsvergunning moet het college eerst ingaan op de ingediende zienswijze. Bij het nemen van een definitief besluit over de ‘verklaring van geen bedenkingen’ moet de raad eerst ingaan op de ingediende zienswijze.

De ontvankelijkheid

In totaal is er één zienswijze ingediend tegen de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen ’Ritaplein 4, Boskant’, ten behoeve van de realisatie van 14 woningen. De zienswijze is binnen de termijn ingediend en derhalve ontvankelijk.

Zienswijze

Onderstaand wordt een samenvatting en beantwoording van de zienswijze gegeven, zoals ingediend tegen de ontwerp omgevingsvergunning ‘Ritaplein 4, Boskant’.

A) De indieners vrezen door de herontwikkeling van het voormalige kerkgebouw naar woningen overlast, aantasting van hun uitzicht en vermindering van hun privacy en als gevolg daarvan een waardedaling van hun woning en de bijbehorende kapsalon.

Reactie:
Vastgesteld wordt dat de stelling dat de woning in waarde zal dalen, niet is onderbouwd. De woningen worden inpandig, in het voormalige kerkgebouw, gerealiseerd waardoor de massa uitpandig nagenoeg niet verandert. Verder is de aantasting van het uitzicht zeer beperkt. Wanneer de raamverdeling van de betreffende woning nader wordt bekeken bevindt het uitzicht van de woning zich voornamelijk aan de zijde van het openbaar groen aan de Populierenlaan. Hier heeft het voorliggende plan geen effect op. Voor het deel van de woning dat uitzicht heeft op de kerk geldt dat de gevel van de kerk verandert van een blinde wand in een wand met daglicht toetredingen, hetgeen aangemerkt kan worden als een verbetering van het uitzicht.
De vermindering van privacy waarvoor indieners vrezen is minimaal omdat er geen zicht is op de privéruimtes van de woning, waardoor van inkijk geen sprake zal zijn. Ook de realisatie van de tuintjes c.q. terrasjes zien wij niet als een onevenredige inbreuk op de privacy van de indieners. Tot slot bevindt de woning van de indieners zich op enige afstand van de kerk; tussen de woning en de kerk liggen parkeerplaatsen en een weg.
Op grond van het bovenstaande is niet op voorhand duidelijk dat er sprake zal zijn van een waardevermindering van de woning. Daarnaast is van belang, dat de wetgeving en het beleid erop is gericht om daar waar mogelijk nieuwe woningen te situeren binnen bestaand stedelijk gebied en kan herontwikkeling van bestaande vrijkomende bebouwing gezien worden als een normale maatschappelijke ontwikkeling.
Overigens kunnen indieners op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening, nadat het plan onherroepelijk is geworden, een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen bij de gemeente. Bij de afweging of er sprake is van planschade wordt er een vergelijking gemaakt tussen het oude en het nieuwe planologische kader en de daarbinnen mogelijke gebruiks- en bouwmogelijkheden. In dat kader kan concreet worden bezien of er sprake is van een waardevermindering en zo ja, of deze voor vergoeding in aanmerking komt.

B) Indieners zijn van mening dat het plan in ernstige mate afbreuk zal doen aan de uitstraling en het karakter van het kerkgebouw. Zij vinden dat het bouwplan voorziet in een aantal grote veranderingen aan het gebouw, waaronder een ingrijpende wijziging van de gevelindelingen. Ook geven zij aan dat de bouw van 14 bergingen buiten het bouwvlak, ten koste van drie bestaande bomen en een grote hoeveelheid ander groen, ernstig afbreuk doet aan de situering en het aanzicht van het kerkgebouw. Van een herkenbaar element in het centrum van Boskant zal daarom volgens indieners geen sprake meer zijn.

Reactie:
Zoals onder punt A reeds geconstateerd worden de woningen inpandig, in het voormalige kerkgebouw, gerealiseerd waardoor de massa uitpandig nagenoeg niet verandert. De gevel van de kerk verandert van een blinde wand in een wand met daglicht toetredingen, waardoor het karakter van het pand inderdaad verandert. Er ontstaat hierdoor echter een minder massief geheel, wat aangemerkt kan worden als een ruimtelijke verbetering. De uitstraling van het kerkgebouw zal opener worden en daardoor een toegankelijker karakter

krijgen dan voorheen. Het plan is stedenbouwkundig beoordeeld en voorgelegd aan de welstandscommissie. Beiden beoordelen de herontwikkeling als passend in de omgeving.
Daarbij wordt vermeld dat de kerk, mede door maatschappelijke veranderingen (ontkerkelijking), in 2014 aan de eredienst is onttrokken en sindsdien leegstaat. Het bouwplan voorziet in een herontwikkeling van een bestaande locatie waarbij de bestaande bebouwing wordt benut. Dit voorkomt verval met alle gevolgen ervan voor de uitstraling en het karakter van het gebouw en de omgeving.
Voor wat betreft de opmerkingen over de bergingen en het groen wordt het volgende opgemerkt. De bergingen worden op een plek gebouwd waar zij weinig invloed uitoefenen op het aanzicht van de kerk. Het meest bepalende aanzicht van de kerk is vanaf het Ritaplein. Daarbij wordt de kerk niet verplaatst waardoor de situering van de kerk niet verandert. Het groen dat geofferd wordt is beperkt, zeker gelet op het vele groen dat het kerkgebouw omgeeft.
Kort samengevat zal de kerk na herontwikkeling nog steeds een herkenbaar element in het centrum van Boskant zijn. De enige verandering die direct van de openbare ruimte te zien is, zijn de veranderingen in de gevel. Ruimtelijk verandert er niet wezenlijk iets.

C) Indieners hebben bezwaar tegen de bestemming van de te realiseren woningen voor sociale huur. Zij vrezen overlast van beoogde doelgroep: starters.

Reactie:
Hoewel de aanleiding voor het plan inderdaad de realisatie van sociale huurwoningen voor starters is, regelt de nu aan de orde zijnde omgevingsvergunning (**ex art**. 2.12, lid 1 onder a., 3° Wabo) dat formeel niet. De omgevingsvergunning ziet kortweg op een herontwikkeling van de kerk in Boskant waarin 14 grondgebonden woningen worden gerealiseerd en de realisatie van de bijbehorende uitpandige bergingen. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is in het algemeen niet van belang wie de woningen bewonen. In die zin ziet de zienswijze niet op de inhoud van de omgevingsvergunning. Los daarvan is door de indieners niet objectief onderbouwd waarom zij van de beoogde doelgroep meer overlast te vrezen hebben dan van andere doelgroepen.

D) Indieners merken op dat de actuele behoefte aan 14 sociale huurwoningen onvoldoende is onderbouwd. Daarbij wordt tevens aangegeven dat de actuele behoefte beoordeeld dient te worden op het niveau van de gehele gemeente Meierijstad.

Reactie:
De Woonvisie van Sint-Oedenrode is nog steeds het geldende beleid voor het grondgebied. Er ligt nog geen door de raad van Meierijstad vastgestelde Woonvisie. De Woonvisie Sint-Oedenrode is dus huidig beleid totdat er een Woonvisie Meierijstad is vastgesteld.
De toevoeging van sociale woningen is een invulling van het coalitieakkoord Meierijstad. Er zijn nieuwe prestatieafspraken gemaakt tussen gemeente Meierijstad en de corporaties (‘Prestatieafspraken 2018-2021 Meierijstad’, november 2017). Hierin zijn de 14 woningen aan het Ritaplein in Boskant opgenomen. De omgevingsvergunning voorziet hierin.

E) Indieners vrezen hinder en overlast en zijn om die reden van mening dat in de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende aandacht is besteed aan milieuaspecten die met het bouwplan samenhangen.

Reactie:

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn alle relevante milieuhygiënische aspecten onderzocht. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de diverse milieuaspecten beschreven en beoordeeld. Uit de onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen ontwikkeling en er voldaan wordt aan de wettelijke milieueisen.
Niet duidelijk is welke hinder en overlast hier precies wordt bedoeld. De mate waarin woningen worden onderhouden en/of (stem)geluid vanaf de (buiten)ruimtes van de nieuwe woningen zijn geen ruimtelijk relevante aspecten die hier beoordeeld dienen te worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

F) Indieners zijn van mening dat in de ruimtelijke onderbouwing van het plan onvoldoende is onderbouwd dat voorzien zal worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast geven zij aan de gehanteerde parkeernorm niet te kunnen verifiëren omdat niet duidelijk is welk gemeentelijk beleid bedoeld wordt. Tot slot merken zij op dat niet is toegelicht of de reeds aanwezige parkeerplaatsen voldoende zijn om aan de parkeernorm te voldoen en vragen zij zich af of er sprake is van parkeerplaatsen die op eigen terrein liggen en beschikbaar zijn voor de 14 woningen. Daarnaast zetten zij vraagtekens bij de (vloer)oppervlaktes van de woningen genoemd in paragraaf 1.1 en 4.10 van de ruimtelijke onderbouwing.

Reactie:
Voor wat betreft de (vloer)oppervlaktes van de woningen zit het opgemerkte verschil in het onderscheid tussen *woon*oppervlakte (zoals genoemd in par. 1.1) en *vloer*oppervlakte (zoals genoemde in par. 4.10) van de woningen. Woonoppervlakte is de totale (bruto) oppervlakte van de woning (inclusief o.a. terras of tuin). Vloeroppervlakte refereert aan de vierkante meters die een duidelijke woonverblijfsfunctie hebben (denk aan woonkamer, badkamer, etc.). Dit laatste wordt vaak benoemd als de netto oppervlakte van de woning.
Waar het hier echter om gaat is of in verband met een goede ruimtelijke ordening het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid om te voorkomen dat door de nieuwe ontwikkeling een te hoge parkeerdruk in de openbare ruimte ontstaat. Dit is het geval en wordt hierna toegelicht.
Er zijn door het college en raad van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode in het verleden parkeernormen gesteld voor woningen in het kader van inrichtingsplannen Heikant en Rabobank. Dit beleid is echter niet formeel vastgesteld. Omdat de gemeente Meierijstad, waar Boskant een onderdeel van uitmaakt, nog geen parkeerbeleid heeft vastgesteld, worden bij de beantwoording van de zienswijze de landelijke CROW-richtlijnen gehanteerd (CROW publicatie 317: ‘kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’). De landelijke CROW-richtlijnen geven een minimum en een maximum parkeerkencijfer aan dat gehanteerd kan worden als basis voor de vaststelling van de specifieke parkeernorm. Bij de berekening wordt een onderscheid gemaakt naar type woning, stedelijkheidsgraad en de ligging van de locatie in het stedelijk gebied. De woningen kunnen aangemerkt worden als ‘sociale huur’, de locatie als ‘rest bebouwde kom’ en de stedelijkheidsgraad als ‘weinig stedelijk’. Op basis hiervan gaat het CROW uit van een parkeerkencijfer van 1.2 tot 2.0 per woning. Wanneer uitgegaan wordt van de bovengrens (2 parkeerplaatsen per woning) zijn voor de 14 woningen 28 parkeerplaatsen nodig.
Binnen het plangebied, direct grenzend aan de kerk, bevinden zich 16 parkeerplaatsen, die eigendom zijn van de initiatiefnemer (Woonmeij). Daarnaast zijn er in de openbare ruimte ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Direct grenzend aan de kerk zijn nog 9 parkeerplaatsen aanwezig en grenzend aan het Ritaplein liggen in de directe nabijheid van de kerk nog 25 parkeerplaatsen. Voorheen waren deze parkeerplaatsen (o.a.) nodig voor bezoekers van de kerk. Deze functie vervalt. Bovendien wordt het Ritaplein op verzoek van de dorpsraad opengesteld voor personenauto’s waardoor er ruimte is om een eventuele parkeerbehoefte op te vangen.
Gelet op het bovenstaande zijn er (ruim) voldoende parkeerplaatsen aanwezig voor zowel de bewoners van de nieuw te realiseren woningen als voor bezoekers van de omliggende voorzieningen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan Ritaplein 4 Boskant.