

Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Locatie De Molenwiek Mijnsheerenland'



1. Aanleiding

RHO adviseurs heeft namens Vorm Ontwikkeling B.V. een ontwerpbestemmingsplan ingediend voor de locatie Molenwiek, Molenweg 1 in Mijnsheerenland. Met dit ontwerpbestemmingsplan wordt het planologisch mogelijk gemaakt op deze locatie maximaal vier woningen te bouwen. Het ontwerpbestemmingsplan 'Locatie De Molenwiek Mijnsheerenland' heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 24 september 2018 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is één zienswijze ingediend.

2. Inhoud zienswijze

De inhoud van de zienswijze wordt hieronder samengevat weergegeven:

1. Goot- en bouwhoogte bijbehorende bouwwerken

In de bouwregels (art. 3.2.2.e en 3.2.2.f) is opgenomen dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (hierna: bijbehorende bouwwerken) mogen worden gebouwd met een goothoogte van maximaal 3,25 meter en een maximale bouwhoogte van 5,0 meter. In combinatie met artikel 9 mogen deze hoogten onder voorwaarden nog met 10% worden verhoogd. Indien er hiertegen bezwaar en zou de hoogten in artikel 3.2.2 graag aangepast zien:

- maximale goothoogte naar 3,0 meter
- maximale bouwhoogte naar 4,0 meter.

Bij toepassing van artikel 9 zou dan gesproken worden over een goothoogte van 3,30 meter en een bouwhoogte van 4,40 meter. Een en ander speelt zeker een rol als bijbehorende bouwwerken tegen de perceelsgrens geplaatst worden.

2. Toepassing artikel 9 (Algemene afwijkingsregels).

Indien er is van mening dat er per situatie bekeken moet worden of dit artikel in de regels moet worden opgenomen (ook al is dit waarschijnlijk een 'standaardartikel' in bestemmingsplannen). Dit artikel biedt namelijk op voorhand ruimte aan een architect/aannemer om de maatvoering wat 'op te rekken'. In dit geval zou een hoofdgebouw gerealiseerd kunnen worden met een goothoogte van 6,60 meter, een bouwhoogte van 8,80 meter en een rooilijn van 5,5 m. Er wordt weliswaar in het addendum bij dit artikel vermeld dat: 'de veranderingen de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig mogen worden geschaad'. Hoe wordt dit bepaald en door wie? Is het niet beter om ter voorkoming van willekeur de overschrijding in dit geval te maximeren op 5%?

3. Reactie op de zienswijze

Ad 1. Goot- en bouwhoogte bijbehorende bouwwerken

De bouwregels die zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Mijnsheerenland/Westmaas. Dit is het geldende bestemmingsplan voor alle omliggende percelen van het plangebied. In het kader van uniformiteit en rechtsgelijkheid, maar ook vanuit een goede ruimtelijke ordening, zien wij geen noodzaak in dit specifieke geval maatwerkvoorschriften op te nemen voor bijbehorende bouwwerken. Voor wat betreft het toepassen van artikel 9 zijn in het artikel bepalingen opgenomen in welke gevallen hieraan medewerking verleend kan worden:

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9 kan slechts worden verleend, mits:
a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

In de praktijk wordt dit artikel bij bijbehorende bouwwerken incidenteel toegepast omdat hier een sterke precedentwerking vanuit gaat. Slechts indien er sprake is van een bijbehorend bouwwerk met een architectonische hoofdvorm en/of op een bijzondere locatie en deze in strijd is met de regels van het bestemmingsplan wordt artikel 9 gebruikt. Alvorens dit artikel daadwerkelijk toe te passen zal er uiteraard vooraf een belangenweging plaatsvinden.

Voor de volledigheid wijzen wij erop dat veel bijbehorende bouwwerken in achtererfgebied vergunningsvrij gerealiseerd kunnen worden. De maximale bouwhoogte van een dergelijk vergunningsvrij bouwwerk bedraagt (onder voorwaarden) 5 meter. Een vergunningsvrij bouwwerk hoeft niet aan het bestemmingsplan te worden getoetst.

Ad 2. Toepassing artikel 9 (Algemene afwijkingsregels).

Een artikel met algemene afwijkingsregels (zoals artikel 9) komt in vrijwel ieder bestemmingsplan voor. Met dit artikel wordt enige flexibiliteit binnen het bestemmingsplan aangebracht. Anders dan indienen stelt is het niet op voorhand mogelijk om gebruik te maken van de mogelijkheden die artikel 9 biedt. Het betreft hier namelijk een afwijking van het bestemmingsplan die niet bij recht mogelijk wordt gemaakt. Voorwaarde is dat er bij toepassing van dit artikel een goede belangenafweging moet plaatsvinden. Dat zal, zoals indienen wenst, ook per geval bekeken worden. Initiatiefnemer geeft aan dat het toepassen van dit artikel tot gevolg kan hebben dat er een hoofdgebouw wordt gerealiseerd met een goothoogte van 6,60 meter, een bouwhoogte van 8,80 meter en een afstand vanaf de rooilijn van 5,5 meter.

goothoogte

De goothoogte zou, met de bedoelde afwijking van het bestemmingsplan, verhoogt kunnen worden naar 6,60 meter. Voordat hieraan medewerking kan worden verleend zal het college hierover een standpunt moeten innemen. In dit geval is er al een ruimtelijk standpunt opgenomen over de goothoogte (zie hieronder bij 'rooilijn'). Indien er een aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een woning met een goothoogte hoger dan 6 meter wordt ingediend, zal hier dus opnieuw een ruimtelijk afweging gemaakt moeten worden. Daarnaast zal ook nog aan de voorwaarden die worden gesteld in artikel 9 voldaan moeten worden. Dit betekent dat onder ander rekening wordt gehouden met de gevolgen van de afwijking van het bestemmingsplan voor omwonenden.

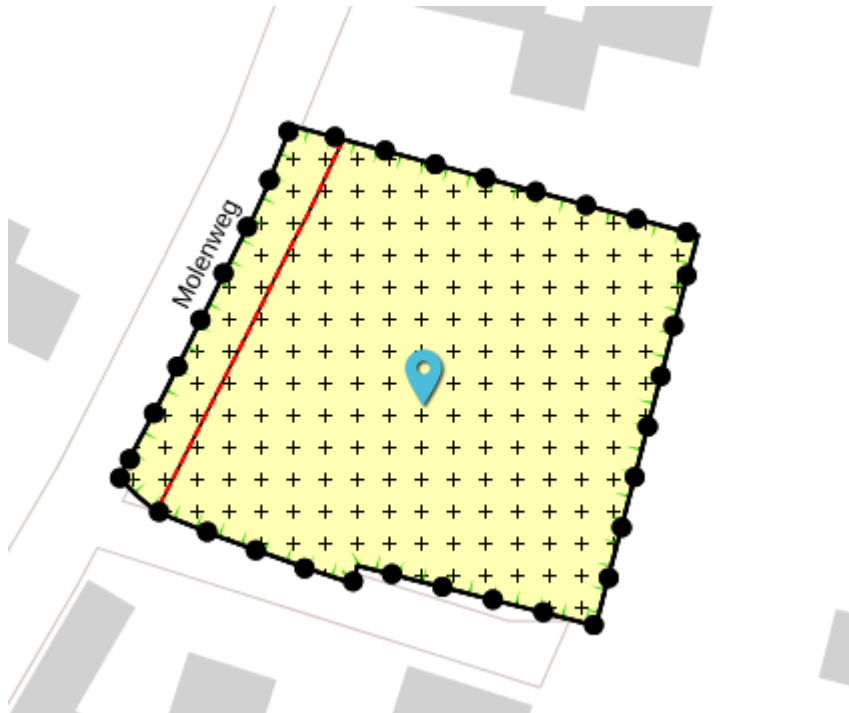
bouwhoogte

De bouwhoogte kan niet hoger worden dan 8 meter. Over het gehele plangebied ligt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Deze aanduiding is opgenomen ter bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element. Op basis van de regels die omtrent de gebiedsaanduiding zijn opgenomen is een bouwhoogte van 8 meter maximaal. Dit betekent dat een verzoek om artikel 9 toe te passen voor een grotere bouwhoogte vrijwel altijd afgewezen zal worden.

rooilijn

Voor wat betreft de afstand van de rooilijn/gevellijn tot de openbare weg zijn in artikel 3.2.1 al voorschriften opgenomen.

- a. de maximale goothoogte bedraagt maximaal 3 meter ten hoogte van de gevellijn;
- b. de maximale goothoogte neemt lineair toe, waarbij voor iedere meter dat het hoofdgebouw verder van de weg komt te staan de goothoogte maximaal 0,5 meter mag toenemen tot een maximale goothoogte van 6 meter;



Verbeelding plangebied 'locatie De Molenwiek Mijnsheerenland'

De gevellijn is gelegen op 5 meter vanaf de Molenweg. Tussen de weg en de gevellijn mag op basis van de regels van het bestemmingsplan niet worden gebouwd. Een woning die op de gevellijn wordt gebouwd mag een goothoogte hebben van maximaal 3 meter. Voor iedere meter dat de woning evenwijdig vanaf de gevellijn richting het oosten wordt verplaatst mag de goothoogte met maximaal 0,5 meter toenemen. Dit tot een goothoogte van maximaal 6 meter. Op basis van deze regels zal een woning met een goothoogte van 6 meter op 11 meter uit de Molenweg (dus op 6 meter uit de gevellijn) worden geplaatst.

Bovenstaande regels hebben dus al tot gevolg dat een woning op 5,5 meter (zoals indiener stelt) uit de rooilijn wordt gebouwd. Hiervoor is het dus niet nodig om artikel 9 toe te passen.

4. Conclusie

De ingediende zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan "Locatie De Molenwiek Mijnsheerenland" niet vast te stellen.