

GEMEENTE GRAVE

Bestemmingsplan Grippensteinschestraat ongenummerd te Velp

Nota van inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Grippensteinschestraat heeft vanaf 11 maart 2015 tot en met 22 april 2015 voor inspraak ter inzage. Op het bestemmingsplan zijn 3 inspraakreacties ontvangen. Gelijktijdig is het bestuurlijk vooroverleg doorlopen. Er zijn 2 vooroverlegreacties ontvangen. Tevens is het bestemmingsplan voor advies voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteitszorg. In deze nota treft u aan:

- Deel A: afweging van de ingekomen inspraakreacties
- Deel B: afweging vooroverlegreactie
- Deel C: advisering commissie Ruimtelijke Kwaliteit
- Deel D: ambtshalve wijzigingen

Deel A: afweging van de ingekomen inspraakreacties

Van de volgende personen een inspraakreactie ontvangen:

1. Walter van Ras en Linda Brands, Grippensteinschestraat 11, 5363 TK Velp;
2. Wim en Thea Brands, Schotschestraat 1, 5363 TJ Velp;
3. Theo en Ans Kouwenberg, Grippensteinschestraat 5, 5363 TK Velp.

Alle inspraakreacties zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen.

NB n.a.v. de ingediende zienswijzen heeft er overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemers en de eigenaren van de naastgelegen percelen (indieners van de zienswijzen). Naar aanleiding van dit overleg heeft initiatiefnemer een aangepaste situering/verbeelding aangeleverd. Initiatiefnemer geeft aan dat met de aangepaste situering aan de bezwaren tegemoet is gekomen.

1. Walter van Ras en Linda Brands, Grippensteinschestraat 11, 5363 TK Velp

Datum: 19 april 2015 (datum ontvangst brief 21 april 2015)

Registratienummer: 12/275/31375

Beknpte weergave inhoud:

1. Situering van de bouwvlakken: Het, vanaf de Grippensteinschestraat gezien links gelegen, bouwvlak is te dicht op de perceelsgrens gesitueerd. Het bouwperceel is voldoende breed om meer afstand te creëren t.o.v. de perceelsgrens. Door de huidige situering wordt de cultuurhistorische waarde van de woonboerderij aan de Grippensteinschestraat 11/Schotschestraat 1 aangetast.
2. Bebouwingshoogte: Men heeft bezwaar tegen de maximale goot- en nokhoogte van voor de woningen van respectievelijk 7 en 11 meter. De aangrenzende woningen kennen een maximale hoogte van 8 tot 9 meter. Verzocht wordt om ook voor de nieuw te bouwen woningen een maximale hoogte van 9 meter aan te houden.
3. Brandveiligheid: Vanuit het oogpunt van brandveiligheid wordt de afstand tussen de bestaande boerderij aan de Grippensteinschestraat 11/Schotschestraat 1 en de nieuw te bouwen woningen te beperkt geacht.
4. De voorgevelrooijlijn: Voorgesteld wordt de rooijlijn aan te passen en deze te plaatsen in de denkbeeldige lijn tussen de hoek van de woonboerderij aan de Grippensteinschestraat 11/Schotschestraat 1 en de woning aan de Grippensteinschestraat 5.
5. Kwaliteitsverbetering van het Landschap: Voorgesteld wordt de haag tussen de percelen te laten vervallen en de inrichting van de erfafscheiding tussen de burens onderling te laten bepalen.
6. Planschade: Men kondigt aan dat men een verzoek om planschade in zal dienen.

Afweging gemeente:

1. Wij zijn van mening dat de bouw van de woningen de cultuurhistorische waarde van de woningboerderij niet aantast. De commissie Ruimtelijke kwaliteit (welke dergelijke waarden ook meeneemt in de advisering) heeft positief over het plan geadviseerd. De initiatiefnemer is naar aanleiding van de zienswijzen in overleg getreden met de eigenaren van naastgelegen percelen. Naar aanleiding van dit overleg is door initiatiefnemer een alternatieve situering aangeleverd (zie figuur 1 en 2). Betreffende situering gaat, voor wat betreft de situering van de bouwvlakken, uit van:
 - smallere bouwvlakken voor de hoofdgebouwen, waardoor de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrens Grippensteinschestraat 11/Schotschestraat 1 wordt vergroot;
 - een inperking van de bouwaanduiding 'bijgebouwen', waardoor de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrens Grippensteinschestraat 11/Schotschestraat 1 wordt vergroot;

- het bestemmingsvlak Wonen wordt aan de zijde van de Grippensteinschestraat 11/Schotschestraat 1 ingeperkt zodat meer ruimte wordt gecreëerd (er zal een grondoverdracht plaatsvinden van initiatiefnemers aan de eigenaren van het perceel Grippensteinschestraat 11).



Figuur 1 Situering voorontwerp



Figuur 2 Aangepaste situering

Er bestaat geen bezwaar om de aangepaste situering door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan.

2. De maximaal toe te stane goot- en nokhoogte betreft een stedenbouwkundige afweging. Het betreffende bestemmingsplan is in dit kader op 23 maart 2015 voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Betreffende commissie adviseert positief over het betreffende plan. Er zal geen aanpassing van de maximale goot- danwel nokhoogte plaatsvinden.
3. Door de aangepaste situering wordt meer ruimte gecreëerd tussen de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woonboerderij.
4. In de aangepaste situering is de voorgevelrooilijn aangepast conform het verzoek in de inspraakreactie.
5. Gezien de geplande grondoverdracht zal de bestaande haag op termijn komen te vervallen. De geplande haag in het kader van de landschappelijke inpassing zal gehandhaafd blijven.
6. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden kan er een verzoek om planschade worden ingediend. De gemeente zal met initiatiefnemer een overeenkomst tekenen ter afwenteling van eventuele verzoeken om planschade.

Conclusie:

Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan:

- De situering van de bouwvlakken voor zowel hoofd- als bijgebouwen zal worden aangepast zodat meer afstand wordt gecreëerd t.a.v. de buurpercelen.

- De voorgevelrooilijn wordt aangepast (wordt verder naar achteren gesitueerd).
- De toelichting en de regels worden, voor zover nodig, overeenkomstig aangepast.

2. Wim en Thea Brands, Schotschestraat 1, 5363 TJ Velp

Datum: 19 april 2015 (datum ontvangst brief 21 april 2015)

Registratienummer: 12/275/31376

Beknorte weergave inhoud:

1. Men verwijst naar de brief van Walter van Ras en Linda Brands, Grippensteinschestraat 11, 5363 TK Velp. De in deze brief opgenomen bezwaren gelden ook voor de eigenaren van het perceel Schotschestraat 1. Voor de inhoud zie beknorte weergave onder inspraakreactie 1.

Afweging gemeente:

1. Voor de afweging zie 'afweging gemeente' onder inspraakreactie 1.

Conclusie:

Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan:

- De situering van de bouwvlakken voor zowel hoofd- als bijgebouwen zal worden aangepast zodat meer afstand wordt gecreëerd t.a.v. de buurpercelen.
- De voorgevelrooilijn wordt aangepast (wordt verder naar achteren gesitueerd).
- De toelichting en de regels worden, voor nodig, overeenkomstig aangepast.

3. Theo en Ans Kouwenberg, Grippensteinschestraat 5, 5363 TK Velp

Datum: 19 april 2015 (datum ontvangst brief 21 april 2015)

Registratienummer: 12/275/31314

Beknorte weergave inhoud:

1. Situering van de bouwvlakken: Het bouwperceel is voldoende breed om meer afstand te creëren t.o.v. de perceelsgrens de bouwvlakken zouden ook kunnen worden versmald.
2. Bebouwingshoogte: Men heeft bezwaar tegen de maximale goot- en nokhoogte van voor de woningen van respectievelijk 7 en 11 meter. De aangrenzende woningen kennen een maximale hoogte van 8 tot 9 meter. Verzocht wordt om ook voor de nieuw te bouwen woningen een maximale hoogte van 9 meter aan te houden.
3. De voorgevelrooilijn: Voorgesteld wordt de rooilijn aan te passen en deze te plaatsen in de denkbeeldige lijn tussen de hoek van de woonboerderij aan de Grippensteinschestraat 11/Schotschestraat 1 en de woning aan de Grippensteinschestraat 5.
4. Kwaliteitsverbetering van het Landschap: Voorgesteld wordt de haag tussen de percelen te laten vervallen en de inrichting van de erfafscheiding tussen de burens onderling te laten bepalen.
5. Planschade: Men kondigt aan dat men een verzoek om planschade in zal dienen.

Afweging gemeente:

1. De bouwvlakken zijn versmald (zie figuur 2 elders in deze afwegingsnota). De afstand tot de perceelsgrens t.o.v. de Grippensteinschestraat 5 is echter niet verruimd. Wij zijn van mening dat de huidige afstand voldoende is. Bovendien heeft de commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welke het plan beoordeeld t.o.v. de omgeving) op 23 maart 2015 een positief advies uitgebracht ten aanzien van het plan.
2. Voor de afweging zie 'afweging gemeente' onder inspraakreactie 1 (onder volgnummer 2).
3. Voor de afweging zie 'afweging gemeente' onder inspraakreactie 1 (onder volgnummer 4).
4. De haag tussen het bouwperceel en de het perceel Grippensteinschestraat 5 zal op verzoek van initiatiefnemer komen te vervallen. Ook zonder deze haag is de investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap voldoende.
5. Voor de afweging zie 'afweging gemeente' onder inspraakreactie 1 (onder volgnummer 6).

Conclusie:

Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan:

- De voorgevelrooilijn wordt aangepast (wordt verder naar achteren gesitueerd).
- De haag tussen de percelen zal komen te vervallen.
- De toelichting en de regels worden, voor nodig, overeenkomstig aangepast.

Deel B: afweging vooroverlegreactie

Van de volgende instantie is een vooroverlegreactie ontvangen:

1. Provincie Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch;
2. Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch.

1. Provincie Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

Datum: 30 april 2015 (datum ontvangst brief 1 mei 2015)

Registratienummer: 12/275/31932

Beknorte weergave inhoud:

1. De provincie acht het bestemmingsplan in strijd met de provinciale Verordening Ruimte nu de woning is geprojecteerd buiten het bestaand stedelijk gebied. De provincie heeft overwogen dat de situatie niet in aanmerking komt voor een beperkte afronding van het bestaand stedelijk gebied. De provincie geeft aan dat wellicht wel medewerking kan worden verleend middels een Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling.

Afweging gemeente:

1. Wij delen de mening van de provincie, dat locatie niet in aanmerking komt voor een beperkte afronding van het bestaand stedelijk gebied, niet. En wel om de volgende redenen:
 - Betreffende perceel is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Velp;
 - Op beide naastgelegen percelen is sprake van woningbouw (vrijstaande woningen);
 - Ook aan de overzijde van de Grippensteinschestraat zijn vrijstaande woningen gelegen;
 - De waterloop die achter de percelen loopt vormt een duidelijke begrenzing in het landschap en zorgt ervoor dat het voorliggende perceel nadrukkelijk in relatie staat tot het bebouwingslint langs de Tolschestraat-Grippensteinschestraat;
 - Woningbouw ter plaatse vormt een logisch geheel met de bebouwde kom;
 - Locatie is opgenomen in het Ruimtelijke Toetsingskader;

Conclusie:

De argumenten zoals opgenomen onder 'afweging gemeente' krijgen een nadrukkelijker plek in paragraaf 3.1.2 (Verordening Ruimte 2014) van de toelichting van het bestemmingsplan. De vooroverlegreactie leidt voor het overige niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch.

Beknorte weergave inhoud:

1. Het waterschap verzoekt om in artikel 3.1 van de planregels op te nemen dat de voor 'wonen' bestemde gronden ook bestemd zijn voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen (waaronder infiltratievoorzieningen voor hemelwater). Deze toevoeging zorgt ervoor dat de infiltratievoorzieningen die in de toelichting en de bijlagen 'landschappelijke inrichting' zijn opgenomen, ook daadwerkelijk kunnen worden aangelegd.

Afweging gemeente:

1. Aan het verzoek van het waterschap zal worden tegemoet gekomen.

Conclusie:

De vooroverlegreactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In artikel 3.1 van de planregels wordt opgenomen dat de voor 'wonen' bestemde gronden ook bestemd zijn voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen (waaronder infiltratievoorzieningen voor hemelwater).

Deel C: advisering commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Vergadering 23 maart 2015:

Op 23 maart 2015 is in de vergadering van de Commissie ruimtelijke kwaliteit Cuijk Grave het verzoek behandeld om een advies te geven over het bestemmingsplan Grippensteinschestraat.

Hieronder treft u een verslag aan van het geen besproken is.

Dit bestemmingsplan is in 2009 al eens door de toenmalige commissie beoordeeld. De commissie toen was positief over de twee woningen die er komen.

Het bestemmingsplan heeft een tijd stil gelegen omdat de woningen niet goed waren meegenomen in het woningbouwprogramma. Dit is nu geregeld.

Het stukje groen moet in stand gehouden worden. Dit moet dan ook landschappelijk worden ingepast.

Dit is ook opgenomen in het bestemmingsplan.

In theorie zou er vergunningsvrij op gebouwd kunnen worden, maar omdat in het bestemmingsplan staat dat het groen in stand moet worden gehouden kan hierop gehandhaafd worden.

Conclusie:

De commissie adviseert het college om het bestemmingsplan Grippensteinschestraat voor te leggen aan de gemeenteraad.

Afweging:

Geen afweging noodzakelijk, de commissie adviseert positief.

Deel D: ambtshalve wijzigingen

- Bij het plan dient een (zij het summier) beeldkwaliteitsplan gevoegd te worden waarin in ieder geval de volgende voorwaarden zijn opgenomen:
 - De bebouwing dient elkaar niet te raken (ook optisch niet)
 - De woningen dienen van elkaar te verschillen.
- Het beeldkwaliteitsplan dient in de regels van het bestemmingsplan te worden verankerd