

Verslag vooroverleg en zienswijzen bestemmingsplan "Kernen Maasdonk, herziening Kerkstraat 16-18 Nuland"

Algemeen

Het bestemmingsplan "Kernen Maasdonk, herziening Kerkstraat 16-18 Nuland" betreft een herziening van het bestemmingsplan Kernen Maasdonk 2006 op de percelen kadastraal bekend gemeente Nuland, sectie B, nummers 2469, 2475 en 2476, ten behoeve van de bouw van vijf nultredewoningen achter de bestaande woningen aan de Kerkstraat 16 en 18 te Nuland.

Procedure

Burgemeester en wethouders besloten op 18 juli 2014 om geen voorontwerp van het bestemmingsplan voor inspraak ter inzage te leggen en het plan niet in vooroverleg te brengen.

INSPRAAK

Er heeft geen inspraakprocedure plaatsgevonden.

VOOROVERLEG

Het plan is niet in het kader van vooroverleg aangeboden.

ONTWERP

Burgemeester en wethouders besloten op 29 juli 2014 om het ontwerp van het bestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de bouw van vijf patiowoningen voor het geven van zienswijzen ter inzage te leggen.

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht kon een ieder bij de gemeenteraad mondeling of schriftelijk een zienswijze op de stukken geven.

De bekendmaking stond op 8 augustus 2014 in de Staatscourant, de Streekwijzer en op de website van de gemeente www.maasdonk.nl. De stukken lagen vanaf 11 augustus 2014 gedurende 6 weken in de publieksruimte ter inzage en waren in te zien via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn binnen de termijn twee zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan en één zienswijze ten aanzien van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Burgemeester en wethouders beslissen over de zienswijze ten aanzien van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

Indiener 1, mondelinge zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan, d.d. 28 augustus 2014

SAMENVATTING:

Indiener geeft aan dat als gevolg van de geplande woningen er meer schaduw in de tuin van indiener zal vallen. In het bijzonder de woning in de noordoosthoek zal voor schaduw in de tuin zorgen.

REACTIE:

De schaduwwerking van het bouwplan is inzichtelijk gemaakt. Zie bijlage. Hieruit is op te maken dat in de avonduren schaduwvorming zal zijn in de tuin van indiener. In de zomer vindt er nauwelijks schaduwvorming in de tuin plaats aangezien de zon dan hoger staat. Hierbij willen we wel opmerken dat er in de bestaande situatie een grote boom in de tuin van initiatiefnemer staat die ook al zorgt voor schaduw in de tuin van indiener. Verder zal de schaduw van het bouwplan nagenoeg samenvallen met de schaduw van de schutting/hagen en bijgebouw van indiener.

De zienswijze wordt ongegrond geacht.

Indiener 2, schriftelijke zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan, d.d. 17 september 2014 (ingekomen op 17 september 2014) en schriftelijke zienswijze ten aanzien van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, d.d. 17 september 2014 (ingekomen op 17 september 2014)

SAMENVATTING:

1. Indiener is van mening dat de ontwikkeling van 5 patiowoningen op betreffende locatie niet passend is in het dorpslint. Het dorpslint wordt gekarakteriseerd door vrijstaande bebouwing op groene percelen met groene voortuinen. Het achtererf wordt helemaal volgebouwd terwijl dit eveneens tot het 'karakteristieke dorpslint' behoort. Indiener vindt het onbegrijpelijk dat de gemeente de ontwikkeling stedenbouwkundig verantwoord vindt.
2. Volgens indiener is de gedeeltelijke sloop van de bestaande boerderij niet wenselijk aangezien de boerderij bijdraagt aan het behoud van het karakteristieke en cultuurhistorische beeld van het dorpslint.
3. Indiener geeft aan dat er problemen te verwachten zijn met betrekking tot parkeren. De benodigde parkeerplaatsen voor de woningen wordt volledig op eigen terrein opgelost. Bezoekers dienen echter in de omgeving te parkeren waar nu al onvoldoende ruimte aanwezig is. Met de komst van 5 nieuwe woningen neemt de overlast toe.
4. Het plan leidt tot aantasting van het woongenot van indiener:
 - a. Privacy – Vanuit de nieuwe woningen wordt er in de tuin en in de woning van de indiener gekeken. Het plaatsen van ramen of dakkapellen op de verdieping behoort tot de mogelijkheden waardoor de privacy nog meer wordt beperkt.
 - b. Lichtinval – Het plan zorgt voor beperking van de inval van zonlicht op het perceel van de indiener. De tuin van indiener wordt ommuurd waardoor de tuin anders qua beleving wordt. In plaats van een groene haag staat er straks een 3,5 meter hoge wand met daarachter meerder patiowoningen/tuinen. De tuin en het terras van de indiener zullen gedurende het gehele jaar voor een belangrijk deel in de schaduw van de nieuwe woningen en muren komen liggen. De verwachting is dat veel zonlicht aan de woning en voornamelijk de serre zal worden onttrokken. Indiener verzoekt de schaduwwerking van het bouwproject in kaart te brengen zodat duidelijk wordt in hoeverre de lichtinval wordt beperkt.
 - c. Uitzicht – Het huidige uitzicht van indiener over het aanwezige groen zal verloren gaan. Indiener heeft na voltooiing van het project zicht op de vele bebouwing. Het bestaande uitzicht wordt in ernstige mate aangetast. Deze grote inbreuk op de bestaande situatie is voor indiener onaanvaardbaar. Volgens de indiener staat de groene haag op de erfgrans en is gedeeltelijk eigendom van indiener. Indiener gaat er niet mee akkoord deze haag te verwijderen.
 - d. Geluidsoverlast – Het plan leidt tot aantasting van de rust en het woongenot van indiener. Gezien de geringe afstand van het plan tot de woning van indiener vreest hij/zij voor geluidsoverlast.
 - e. Lichthinder – Indiener verwacht hinder te ondervinden van de lichtarmaturen die in het binnengebied worden geplaatst.
5. Indiener geeft aan van plan te zijn een planschadeclaim in te dienen gezien de te verwachten waardedaling van de woning al gevolg van de bouw van de woningen. De bouw van de woningen zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken

dat indiener vreest voor de haalbaarheid van het plan en aangeeft dat dit een reden is om te zoeken naar een alternatieve locatie waar geen of minder planschade te verwachten valt.

6. Het bouwplan zou voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Uit het ontwerpbesluit blijkt echter niet waarom het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Indiener betwijfeld of de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant wel gekeken heeft naar de gevolgen van de bouw voor de omliggende percelen. Volgens indiener passen de woningen qua vorm, hoogte en kleur niet in de omgeving. Indiener is van mening dat het college eerst een eigen mening had moeten vormen over de welstandsaspecten en niet het advies van welstand zonder nadere afwegingen over moeten nemen.

REACTIE:

1. Bij de opstelling van het plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de karakteristieken van het dorpslint. Door het behoud van de twee bestaande woningen aan de Kerkstraat en de groene voortuinen verandert het zicht vanaf de straatzijde nauwelijks. Tevens is er al een inrit aanwezig tussen beide woningen. Op het achtererf wordt een vijftal patiowoningen gebouwd waardoor inderdaad een groot deel van het groene achtererf verloren gaat. De behoefte aan dit soort woningen en de gunstige ligging van betreffende locatie nabij centrumvoorzieningen zijn desondanks redenen geweest om de bouw van 5 patiowoningen hier mogelijk te maken.
2. Slechts de achterzijde van de boerderij, de schuur, wordt gesloopt. Dit deel verkeert in zeer slechte staat waardoor tot sloop wordt overgegaan.
3. De parkeernorm voor betreffende woningen (sociale huur/koop) is volgens het CROW 1,7. Deze norm is inclusief parkeren voor bezoekers. Per woning worden er twee parkeerplaatsen gerealiseerd. Er worden geen parkeerproblemen in de omgeving verwacht, omdat ruimschoots aan de parkeernorm voldaan wordt.
4. Woongenot:
 - a. Privacy – Er is geen inkijk vanaf de begane grond van de nieuwe woningen op de woning van indiener. Er zijn immers geen ramen toegestaan in de gevels van de woningen die gelegen zijn op de perceelsgrens. Op de verdieping van de woningen worden geen ramen/dakkapellen geplaatst aan de zijden die gericht zijn op de naastgelegen percelen. Enkel de zijden, die georiënteerd zijn op het binnenhof, worden voorzien van ramen. Het later aanbrengen van dakkapellen is mogelijk aangezien dit vergunningsvrij is. Hierbij willen we wel opmerken dat de afstand van de dakvoet tot de perceelsgrens van de indiener circa 7,5 meter is. In de huidige situatie bevindt zich een dakkapel op het achterste te slopen deel van de woning aan de Kerkstraat 18 waarbij de afstand van de dakvoet tot de perceelsgrens van indiener slechts 5 meter is.
 - b. Lichtinval – Als gevolg van het bouwplan komt er aan één zijde van de tuin van indiener gedeeltelijk een muur. Op de locatie waar de woningen op de perceelsgrens liggen komen de gevels van maximaal 3,5 meter hoog. Tussen de woningen komen de erfafscheidingen van bijbehorende tuinen te liggen met een maximale hoogte van 2 meter. Er komt dus niet over de gehele diepte van de tuin van indiener een muur. Indiener geeft aan dat de beleving van de tuin zal veranderen omdat er straks geen groene haag meer aanwezig is. De haag die op het perceel van de initiatiefnemer van het bouwplan ligt en waar gebouwd wordt, wordt verwijderd ten behoeve van het bouwplan. Indiener is vrij om zelf op eigen grond een nieuwe haag te plaatsen om de tuin een meer groene uitstraling te geven. In de huidige situatie is het voor de eigenaar van het aangrenzende perceel al mogelijk de haag te verwijderen en hiervoor in de plaats een erfafscheiding te plaatsen van 2 meter hoog. Daarnaast willen we opmerken dat een erfafscheiding, op basis van het Burgerlijk Wetboek, een punt is van gezamenlijk overleg. Indien de erfafscheiding op de erfgrans ligt dient hier in gezamenlijk overleg over besloten te worden.

De schaduwwerking van het bouwplan is inzichtelijk gemaakt. Zie bijlage. Hieruit is op te maken dat er wel wat schaduw in de tuin zal vallen maar dat dit niet veel meer zal zijn dan de huidige haag die aanwezig is en het bestaande achterste deel (dat gesloopt gaat worden) van de woning aan de Kerkstraat 18 met een nokhoogte van bijna 9 meter. In de zomer vindt er nauwelijks schaduwvorming in de tuin plaats aangezien de zon dan hoger staat.

- c. Uitzicht – Door de bouw van de woningen zal het uitzicht op het huidige groen inderdaad veranderen. Echter is het in de huidige situatie ook mogelijk een erfafscheiding te bouwen waardoor het groene uitzicht verdwijnt. De haag staat, gemeten vanaf de binnenzijde van de perceelsgrens, op grond van de initiatiefnemer en zal verwijderd worden ten behoeve van het bouwplan. Indien blijkt dat de haag toch deels op grond van de indiener staat zal hier, op basis van het Burgerlijk Wetboek, in gezamenlijk overleg over besloten moeten worden. Indiener zal deels zicht hebben op bebouwing en deels op de erfafscheidingen van twee aangelegde tuinen. De bebouwing die op de perceelsgrens ligt wordt maximaal 3,5 meter hoog en krijgt een plat dak waardoor enkel de gevel/muur zichtbaar is. De verdieping van de woningen worden gebouwd op circa 7,5 meter afstand van de perceelsgrens van de indiener waardoor hier nauwelijks zicht op is.
 - d. Geluidsoverlast – Wij merken op dat indiener woonachtig is in het centrum van Nuland en dat de woning van indiener gelegen is aan de Kloosterstraat en Kerkstraat zijnde toegangs- en doorgangswegen van het dorp. De inrit naar de vijf patiowoningen is op ruime afstand, circa 18 meter, van de woning van indiener gelegen. Door de ruime afstand van de inrit, de geringe verkeersbewegingen als gevolg van de woningen en omdat de nieuwe woningen tussen de inrit en het perceel van de indiener liggen zal de geluidsoverlast met betrekking tot verkeer nauwelijks toenemen. Er zijn twee tuinen die direct aan het perceel van de initiatiefnemer grenzen. Hier kan indiener geluidsoverlast van ondervinden wanneer toekomstige bewoners buiten in de tuin zitten. Echter is er in de huidige situatie ook een tuin gelegen. Het behoort tot het maatschappelijk risico dat er zich in de omgeving van een woning nieuwe ontwikkelingen voordoen.
 - e. Lichthinder – De lichtarmaturen worden geplaatst in het binnenhofje ten behoeve van verlichting van de inrit. De dichtstbijzijnde lichtarmatuur wordt op ruim 15 meter afstand van het perceel van de indiener geplaatst. Tevens staan de nieuwe woningen tussen de lichtarmaturen en het perceel van de indiener zodat er geen lichthinder op perceel van indiener verwacht wordt.
5. Indiener kan, indien gewenst, een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade indienen. Het verhaal van planschade is geregeld in de anterieure overeenkomst die de gemeente met de initiatiefnemer gesloten heeft zodat wij niet vrezen voor de haalbaarheid van het plan.
6. De Welstandscommissie is een onafhankelijk adviesorgaan welke op basis van de welstandsnota haar advies uitbrengt. In de genoemde welstandsnota zijn de beleidsregels vastgelegd met daarin de welstandscriteria en welstandskaders die worden toegepast bij de welstandsbeoordeling van de bouwplannen. De (onafhankelijke) commissie brengt een positief advies uit, wanneer het bouwplan naar haar oordeel niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld op grond van de criteria die door de gemeente zijn opgenomen in de welstandsnota. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 13 mei 2009 in zaak nr. 200806662/1; www.raadvanstate.nl), mag een bestuursorgaan, hoewel het niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij hem berust, aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen. Het overnemen van een welstandsadvies behoeft in de regel geen nadere toelichting, tenzij de aanvrager of een derde/belanghebbende een advies overlegt van een andere deskundig te achten persoon of instantie. Dit is slechts anders indien het advies van de welstandscommissie naar inhoud en wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het college dit niet - of niet zonder meer - aan zijn oordeel omtrent de welstand ten grondslag heeft mogen leggen. Hiervan is echter geen sprake.

De zienswijze wordt ongegrond geacht.

Aldus opgesteld door burgemeester en wethouders van Maasdonk d.d. 7 oktober 2014.

burgemeester en wethouders van Maasdonk,
secretaris

burgemeester

mr. G. Heeringa

drs. R.H. Augusteijn

Bijlage:

- schaduwberekening

Schaduwberekening Kerkstraat 16-18 Nuland
Bouw 5 patiowoningen

21 maart

9:00



11:00



15:00



17:00



21 juni

9:00



11:00



15:00



17:00



21 september

9:00



11:00



15:00

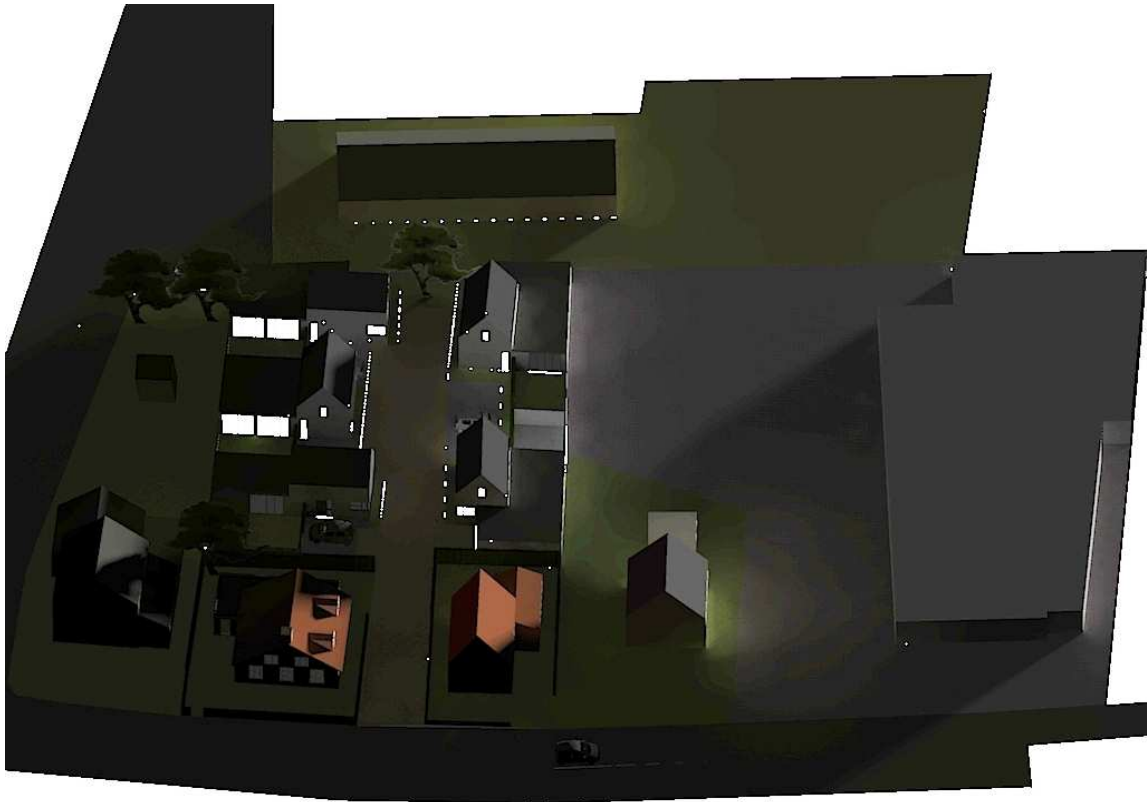


17:00

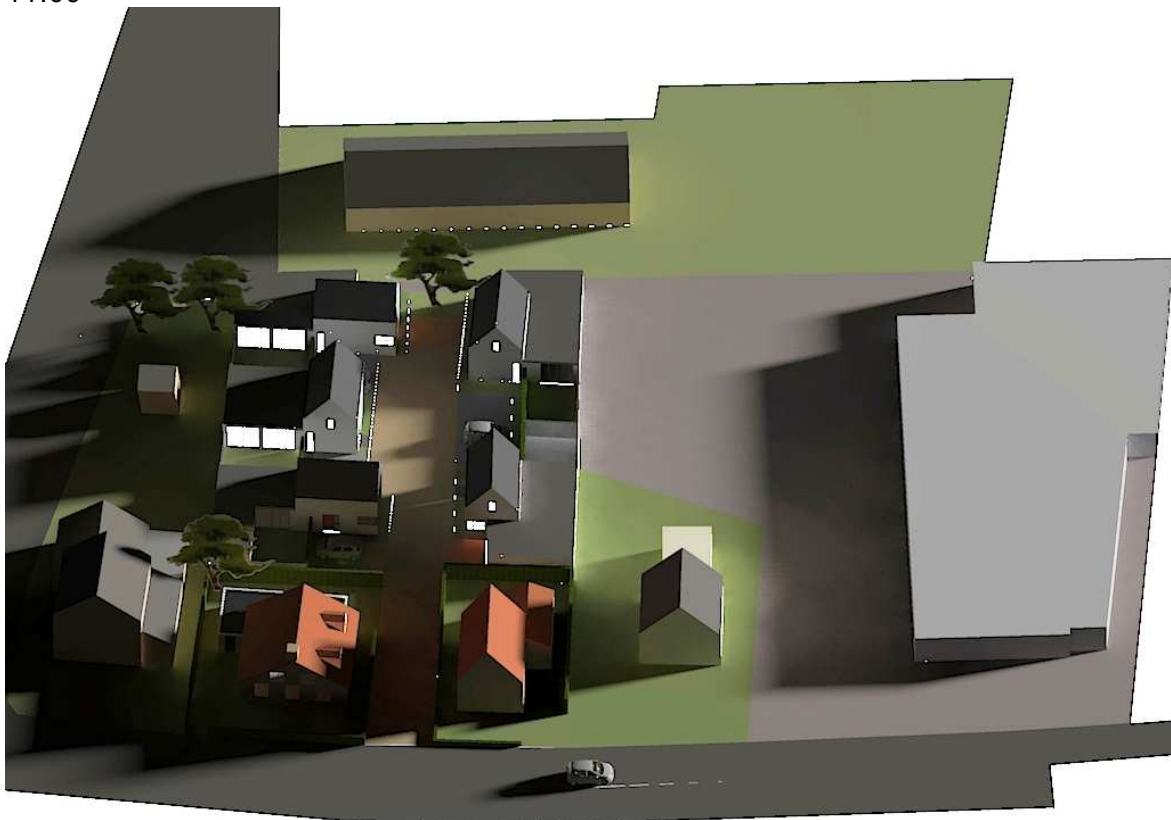


21 december

9:00



11:00



13:00



15:00

