



GEMEENTE BOEKEL

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Boekel;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 januari 2018;

gelet op:

het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

- a. De zienswijzen van ARAG Rechtsbijstand namens de heer Vogelsangs en van de heer en mevrouw Van Sleeuwen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren; de zienswijzen van de heer Tielemans en mevrouw Van Mierlo ongegrond te verklaren.
- b. Het bestemmingsplan Donkstraat 5 gewijzigd vast te stellen met dien verstande dat het bouwvlak aan de zijde van de Donkstraat wordt gelegd op een afstand van 10,5 m van de voorperceelsgrens;
- c. Te verklaren dat geenexploitatieplan behoeft te worden vastgesteld aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van
de raad van de gemeente Boekel, gehouden op 19 februari 2018.

de griffier,

de voorzitter,

M.R.P. Philipse

P.M.J.H. Bos



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 Sleeuwen, 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.

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.

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.

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

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

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

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:
Ontwerp-bestemmingsplan Donkstraat 5
Zienswijzen.

Bijlagen die zijn bijgevoegd:
Concept-raadsbesluit.

College van burgemeester en wethouders
Gemeente Boekel
St. Agathaplein 2
5427 AB Boekel

Boekel, donderdag 16 november 2017

Betreft: bezwaar op 'ontwerp bestemmingsplan Donkstraat 5'

GEMEENTE BOEKEL	
Document:	AI/082547
16 NOV 2017	
Dossier:	2/035755
Behandelaar:	AUV

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

We zouden graag gebruik willen maken van de mogelijkheid bezwaar te maken tegen het 'ontwerp bestemmingsplan Donkstraat 5'.

Reden van dit bezwaar is het feit dat de geplande bouw met de voorkant gericht naar de Donkstraat dichters op de weg, nl. 3 meter, mag bouwen dan de algemeen aanvaarde en goedgekeurde voorgevelrooilijn, de voorgevelrooilijn waar de overige bouwwerken liggende aan de Donkstraat zich wel aan moesten en nog steeds moeten houden. Als gevolg van deze uitzondering op de algemeen geldende regel wordt het zicht vanuit onze woonkamer met adres Donkstraat 9, richting de Rutger van Herpenstraat geheel ontnomen. Dit zou niet het geval zijn geweest wanneer deze bouw zich aan de normaal geldende voorgevelrooilijn had moeten houden.

Daarnaast vinden we ook dat door dichters op de Donkstraat te bouwen t.o.v. de andere huizen het straatbeeld komende vanuit Venhorst richting centrum Boekel in negatieve zin aangetast wordt. Tevens wordt a.g.v. het beperkte overzicht ook de veiligheid in de straat en met name de veiligheid van de schoolgaande jeugd die precies op die plaats in de Donkstraat oversteekt, ondermijnd.

We zouden er dan ook voor willen pleiten om voor deze nieuwe bebouwing, vallende onder 'ontwerp bestemmingsplan Donkstraat 5', de normaal en voor iedereen geldende bouwlijn aan te houden en geen uitzondering op de regel daarvoor te maken. Dit komt ten goede aan de veiligheid, ons woongenot en het gelijkheidsbeginsel.

Tot slot willen we ook opmerken dat het feit dat er conform 'ontwerp bestemmingsplan Donkstraat 5', er 6 nieuwe wooneenheden gebouwd gaan worden, dit een enorme extra geluidsoverlast t.o.v. de huidige en oude situatie op deze locatie voor ons zal creëren wat tot overlast kan leiden. Ook om deze reden willen we bezwaar maken tegen het 'ontwerp bestemmingsplan Donkstraat 5'. Het bezwaar is hierbij dus gerelateerd aan de bouwintensiteit van het hierboven genoemde ontwerp.

Met vriendelijke groeten,

Carla en Hans van Sleeuwen
Donkstraat 9
5427 HA Boekel
tel. nr.: 0492-326210



Uw brief van: 16 november 2017
Uw kenmerk:
Briefnr: AU/050139
Zaaknr: Z/033509
Bijlagen: 1.
Inlichtingen: A. van der Vleuten

De Heer en Mevrouw Van Sleeuwen-van Doorn
Donkstraat 9
5427 HA Boekel

Boekel, 8 maart 2018
Verzonden: 8 maart 2018

Onderwerp: Beslissing op zienswijze inzake Bestemmingsplan Donkstraat 5.

Geachte heer en mevrouw Van Sleeuwen,

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.

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 heeft u gebruik gemaakt.

U bent in de gelegenheid gesteld uw zienswijze nader mondeling toe te lichten ten overstaan van de Commissie Grondgebiedzaken op 6 februari 2018. Van deze mogelijkheid heeft u ook gebruik gemaakt.

In zijn vergadering van 19 februari 2018 heeft de gemeenteraad het ontwerp-bestemmingsplan behandeld.

Door u zijn in uw zienswijze de volgende opmerkingen gemaakt.

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

Hieromtrent heeft de gemeenteraad het volgende overwogen.

Ad a. 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.

Op grond van uw zienswijze heeft de gemeenteraad besloten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met dien verstande dat het bouwvlak aan de zijde van de Donkstraat wordt gelegd op een afstand van 10,5 m van de voorperceelsgrens.

Ad b. 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 c. De te bouwen woningen aan de zijde van de Donkstraat worden nu gesitueerd op een afstand van 10,5 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. 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.

Gelet op het vorenstaande heeft de gemeenteraad besloten uw zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren. Besloten is om de voorgevelrooilijn aan de Donkstraat naar achter te verplaatsen, zodat deze gelijk ligt met de bestaande woningen aan de Donkstraat.

Een exemplaar van het raadsbesluit hebben wij voor u hierbij gevoegd.

Volgende stap in het proces zal zijn, dat het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan weer ter inzage wordt gelegd. Voor u bestaat de mogelijkheid daartegen dan beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

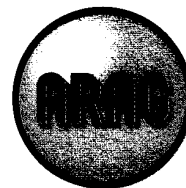
Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Boekel,
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. van der Vleuten', with a stylized flourish at the end.

A. van der Vleuten



Gemeenteraad van Boekel
Postbus 99
5427ZH Boekel

GEMEENTE BOEKEL	
Document:	AI/082447
14 NOV 2017	
gleeder per mail ontvangen	
Dossier:	Z1033509
Behandelaar:	Adv / mp

PER GEWONE POST ALSMEDE PER TELEFAX NR 0492- 324 495

Ons kenmerk 2017052919-01

Uw kenmerk

Behandeld door mw. mr. D. van de Weerd
Afwezig op woensdagmiddag en
vrijdag

Doorkiesnummer (0475) 473 752

Faxnummer (0475) 473 700

E-mail D.van.de.Weerd@arag.nl

Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Donkstraat 5

Roermond, 13 november 2017

Geachte leden van de raad,

Namens de heer P. Vogelsangs. Donkstraat 3a te Boekel stel ik u bij deze op de hoogte van zijn zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Donstraat 5 Boekel zoals dat thans ter inzage ligt.

Bezwaren

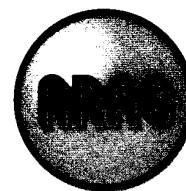
Cliënt kan zich niet verenigen met dit plan dat de bouw van zes woningen in de directe nabijheid van zijn woning mogelijk maakt op de plek waar voorheen slechts één woning stond. Hij vreest dat het betreffende perceel dermate volgebouwd wordt dat zijn zicht & licht voor een groot gedeelte wordt weggenomen aan de zijkant. De 3 woningen aan de Wijstgrond kijken recht in de tuin van cliënt, zodat zijn privacy ernstig wordt aangetast. Omdat de 3 woningen aan de Donkstraat verder naar voren worden gebouwd in vergelijking met de huidige bebouwing aan de Donkstraat, vreest hij voor de veiligheid en zicht voor verkeer en ook dat de oversteekplaats met name voor de schoolkinderen nog meer belemmerd wordt. Er is nu al vaak sprake van een gevaarlijke situatie als de school uit is.

Om die redenen vraagt cliënt dan ook uw aandacht voor het volgende:

Vigerende bestemming

Vermeld wordt dat voor de planlocatie thans 2 bestemmingsplannen gelden: 'Kom Boekel' uit 2007 en Wijzigingsplan De Donk fase 2. Hoewel op de site ruimtelijkeplannen.nl geen melding wordt gemaakt van Wijzigingsplan De Donk fase 2, is daarop wél te zien dat er een beheersverordening, genaamd 'Kom Boekel' in voorbereiding is, welke kennelijk in augustus jl. in ontwerp ter inzage heeft gelegen.

In de toelichting bij dit ontwerpplan, wordt echter met geen woord gerept over deze beheersverordening. Daarom is de huidige bestemming van het plangebied onduidelijk.



Blad

2

Ons kenmerk 2017052919-01

Rooilijn

Hoewel er wel wordt gesproken over een doorgetrokken rooilijn voor de 3 woningen aan de Wijstgrond, wordt dat niet gedaan voor de 3 woningen aan de Donkstraat, die immers en zoals vermeld, veel verder naar voren liggen als de overige bebouwing, die ook nog eens voornamelijk vrijstaand is.

Weliswaar zullen de woningen qua omvang en soort passend zijn bij de woningen van de Donk fase 2, maar niet kan gesteld worden dat de 3 woningen aan de Donkstraat qua aard, omvang en soort passend zijn bij de reeds aanwezige bebouwing aan de Donkstraat,

Behoefte

Heel algemeen wordt vermeld dat voor de periode tot 2024 nog 300 woningen in procedure moeten worden gebracht om aan de totale behoefte te voldoen. Hiermee wordt onvoldoene onderbouwd dat er nu behoefte is aan deze geplande 6 woningen.

Vermeld wordt dat, ter voorbereiding van de woonvisie, in opdracht van de gemeente Boekel en woningcorporatie PeelrandWonen een onderzoek naar de woonwensen onder de bevolking van Boekel is gedaan en ook dat een van de speerpunten van de uitwerking van de Woonvisie is het vergroten van het aanbod van sociale huurwoningen zou zijn.

Eenzijds is dit woonwensenonderzoek niet terug te vinden en verder is niet duidelijk waarop de speerpunten van de woonvisie gebaseerd zijn. Kortom, niet blijkt dat er een behoefte is aan sociale huurwoningen. Overigens blijkt ook niet dat dit plan betrekking heeft op sociale huurwoningen.

Via de site van uw gemeente blijkt verder dat een aantal kavels van de Donk Fase 2 teruggeven is. Dat bevestigt de twijfels bij de vraag op of behoefte is aan deze 6 woningen, waarvan weliswaar gesteld wordt dat deze bedoeld zijn voor de sociale verhuur, maar dat blijkt nergens uit.

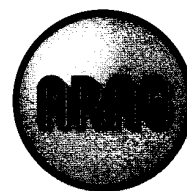
Parkeren

In de toelichting wordt vermeld dat het parkeren op de locatie wordt opgelost, zowel voor de woningen zelf als voor bezoekers. In het plan worden, zo wordt gesteld, 11 parkeerplaatsen gerealiseerd, voor 6 te bouwen woningen. Er zou hiermee voldaan worden aan de gemeentelijke parkeernorm die ligt tussen de 1,5 tot 1,8 pp/woning.

Niet alleen is niet duidelijk waarop deze gemeentelijke parkeernorm gebaseerd is, maar verder wordt in de planregels (art 8.1. onder b) vermeld dat:

Berekening van het aantal parkeerplaatsen vindt plaats conform de publicatie van CROW  Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie  (meest actuele versie).

In de meest actuele versie van CROW kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie (circulaire 317) staat vermeld dat voor een huurhuis (sociale huur) binnen een niet stedelijke omgeving rekening gehouden moet worden met 1,2 - 2.0 parkeerplaats per woning, hetgeen zou betekenen dat 11 parkeerplaatsen inderdaad voldoende zou kunnen zijn.



Blad

3

Ons kenmerk 2017052919-01

Echter: enerzijds is in dit plan niet geborgd dat de geplande woningen bedoeld zijn voor de sociale huursector en anderzijds is niet duidelijk dat er daadwerkelijk 11 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Immers wordt ook – en dus in afwijking van hetgeen daarover in par 4.1 vermeld wordt – in paragraaf 2.2. vermeld dat:

Het gros van het parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Bezoekers parkeren aan de straat. Er zullen 6 langspaarkeerplaatsen worden aangelegd.

Door deze tegenstrijdige verklaringen in de toelichting is onvoldoende duidelijk dat en waar op eigen terrein de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Water

Vermeld wordt dat het planvoornemen hydrologisch neutraal ontwikkeld dient te worden en ook dat de gemeente bij de toetsing bij inbreidingen wel een hemelwatervoorziening hanteert. Voor de planontwikkeling dient binnen het plangebied ca. 54 m3 hemelwater geborgen en verwerkt te worden. Hiervoor dient binnen het plangebied een hemelwatervoorziening aangelegd te worden

De aanleg van deze hemelwatervoorziening is echter niet geborgd in dit plan.

Quickscan Flora en Fauna

In de Quickscan Flora en Fauna van Aeres, welke gedateerd is 7 december 2015(?), die bij dit plan ter inzage ligt, en waarin ten onrechte ervan uit gegaan wordt dat dit plan betrekking heeft op de bouw van *2 geschakelde woningen, 8 sociale appartementen, een ontsluitingsweg en parkeergelegenheid gerealiseerd (zie figuur 6)*

wordt geconcludeerd dat door de sloop van aanwezige bebouwing zonder voorafgaand flora- en faunaonderzoek, is mogelijk sprake geweest van een groot aantal met naam en toenaam genoemde overtredingen van de artikelen 2,9, 10,11 en 12 van de voormalige Flora en Faunawet. De mogelijke overtredingen op de Flora- en faunawet ten aanzien van artikels 2 en 11 zijn deels nog terug te draaien door er voor te zorgen dat het plangebied zijn mogelijke functionaliteit voor beide vleermuissoorten en de huismus terug krijgt. Daartoe wordt in de quickscan een aantal aanbevelingen gedaan.

Clïënt betwijfelt of de gevolgen voor de ecologie met deze quickscan inderdaad voldoende zijn onderzocht en in beeld gebracht, te meer daar niet duidelijk is wat de status van de hierin opgenomen adviezen is en op welke manier daaraan gevolg wordt gegeven.

Bomen

Hoewel daarvan niets vermeld wordt in dit plan, is op de kaart Beschermde bomen te zien dat binnen de planlocatie een aantal gemeentelijke bomen aanwezig is of was. Er blijken nog 2 bomen verwijderd te worden ten behoeve van de uitvoering van dit plan. Nu voor het kappen van alle monumentale, waardevolle en de gemeentelijke bomen met een omtrek van 95 cm of groter (gemeten op 1,30 m boven het maaiveld) een vergunningplicht geldt, moet dit nog meegenomen worden in deze procedure.



Blad

4

Ons kenmerk 2017052919-01

Quickscan Externe Veiligheid

Ook in deze quickscan wordt ten onrechte ervan uitgegaan dat

Het plan bestaat uit de realisatie van 8 sociale appartementen en twee geschakelde woningen

Verzoek

Op grond van bovenstaande verzoek ik u niet over te gaan tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Donkstraat 5.

Met vriendelijke groet,

ARAG Rechtsbijstand

Mw. mr. D. van de Weerd

Jurist Bestuursrecht





Uw brief van: 13 november 2017
Uw kenmerk: 2017052919-01
Briefnr: AU/050140
Zaaknr: Z/033509
Bijlagen: 1.
Inlichtingen: A. van der Vleuten

ARAG SE Nederland
Postbus 230
3830 AE Leusden

Boekel, 8 maart 2018
Verzonden: 8 maart 2018

Onderwerp: Beslissing op zienswijze ontwerpbestemmingsplan Donkstraat 5.

Geachte mevrouw Van de Weerd,

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.

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 heeft u gebruik gemaakt ten behoeve van uw cliënt, de heer P. Vogelsangs, Donkstraat 3a te Boekel..

U bent in de gelegenheid gesteld uw zienswijze nader mondeling toe te lichten ten overstaan van de Commissie Grondgebiedzaken op 6 februari 2018. Van deze mogelijkheid heeft u geen gebruik gemaakt.

In zijn vergadering van 19 februari 2018 heeft de gemeenteraad het ontwerp-bestemmingsplan behandeld.

Door u zijn in uw zienswijze de volgende opmerkingen gemaakt.

- a. Het licht en zicht aan de zijkant worden bij uw cliënt 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 uw 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.

Hieromtrent heeft de gemeenteraad het volgende overwogen.

Ad a en b. De afstand van de te bouwen woningen tot de perceelsgrens van uw cliënt bedraagt respectievelijk 24,5 m (geschakelde woning) en 21 m (rijwoningen). Uw cliënt 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. Op grond van uw zienswijze heeft de gemeenteraad besloten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met dien verstande dat het bouwvlak aan de zijde van de Donkstraat wordt gelegd op een afstand van 10,5 m van de voorperceelsgrens.

De te bouwen woningen aan de zijde van de Donkstraat zijn daarom nu gesitueerd op een afstand van 10,5 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. Op grond van uw zienswijze heeft de gemeenteraad besloten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met dien verstande dat het bouwvlak aan de zijde van de Donkstraat wordt gelegd op een afstand van 10,5 m van de voorperceelsgrens.

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 uw cliënt, is voor een andere invulling gekozen. Voor de onderhavige quickscan maakt dit geen enkel verschil. Deze heeft zijn gelding behouden.

Gelet op het vorenstaande heeft de gemeenteraad besloten uw zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren. Besloten is om de voorgevelrooilijn aan de Donkstraat naar achter te verplaatsen, zodat deze gelijk ligt met de bestaande woningen aan de Donkstraat.

Een exemplaar van het raadsbesluit hebben wij voor u hierbij gevoegd.

Volgende stap in het proces zal zijn, dat het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan weer ter inzage wordt gelegd. Voor u bestaat de mogelijkheid daartegen dan beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

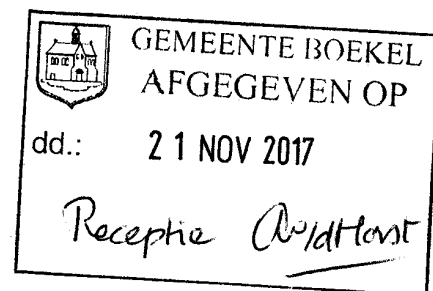
Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Boekel,
namens dezen,



Mr. M.A. van der Vleuten.



Gemeenteraad van Boekel
Postbus 99
5427 ZH BOEKEL

Vooraf per e-mail: info@boekel.nl

Boekel, 20 november 2017

GEMEENTE BOEKEL	
Document:	AI/082607
21 NOV 2017	
Dossier:	Z/033509
Behandelaar:	Avdi/MP

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Donkstraat 5

Geachte heer/mevrouw,

Op 11 oktober jl. hebben wij kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan Donkstraat 5, Boekel.

Uit voornoemd plan blijkt dat de gemeente van plan is om het bestaande bestemmingsplan te wijzigen, zodat er in plaats van één vrijstaande woning meerdere woningen op voornoemde kavel kunnen worden gebouwd. Het nieuwe plan bevat een tweetal bouwvlakken. Op ieder bouwvlak mogen volgens het ontwerpbestemmingsplan drie woningen worden gebouwd.

Op 10 november 2014 hebben wij bouwgrond aan het adres: Wijstgrond 63 aangekocht. Ten tijde van deze aankoop stond er nog een vrijstaande woning op de aangrenzende kavel aan de Donkstraat 5. Wij waren daardoor in de veronderstelling dat dit zo zou blijven.

Nu de gemeente voornemens is om een drietal woningen direct naast onze kavel te laten bouwen komt dit naar onze mening ten nadele van de waarde van onze woning. De waarde van onze woning kan hierdoor aanzienlijk dalen. In dat verband ontvang ik dan ook graag - zo nodig in het kader van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) - een afschrift van de opgestelde planschaderisicoanalyse.

Wij vragen ons namelijk hierbij af of de geplande woningbouw economisch uitvoerbaar is, wanneer daar minder dan 6 woningen mogen worden gebouwd, zeker als er ook nog eens planschade-uitkeringen zouden moeten worden gedaan.

Verder willen wij hierbij nog opmerken dat wij voornamelijk bezwaar hebben tegen eventuele bebouwing op de erfgrans. Andere gebouwen dan hoofdgebouwen én bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen namelijk zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

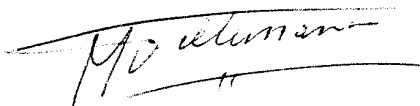
Hierdoor kan er dus ook bijvoorbeeld een garage op de erfgrens worden gebouwd. Dit zorgt voor een ernstige belemmering van ons (uit)zicht vanuit onze woning, die wij dan ook uitdrukkelijk wensen te voorkomen.

Wij verzoeken u dan ook het bestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening te houden met onze hiervoor genoemde zienswijzen, zodanig dat onze bezwaren worden weg genomen.

Wij vernemen graag.

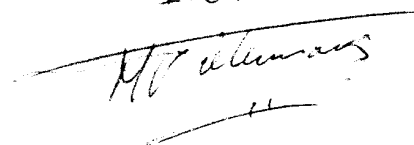
Met vriendelijke groet,

Mark Tielemans

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Mark Tielemans', with a horizontal line drawn underneath.

Linda van Mierlo

I.O.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Linda van Mierlo', with a horizontal line drawn underneath.



Uw brief van: 20 november 2017
Uw kenmerk:
Briefnr: AU/050138
Zaaknr: Z/033509
Bijlagen: 1.
Inlichtingen: A. van der Vleuten

Mark Tielemans
Linda van Mierlo
Wijstgrond 63
5427 HW Boekel.

Boekel, 8 maart 2018
Verzonden: 8 maart 2018

Onderwerp: Beslissing op zienswijze ontwerpbestemmingsplan Donkstraat 5.

Geachte heer Tielemans en mevrouw Van Mierlo,

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.

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 heeft u gebruik gemaakt.

U bent in de gelegenheid gesteld uw zienswijze nader mondeling toe te lichten ten overstaan van de Commissie Grondgebiedzaken op 6 februari 2018. Van deze mogelijkheid heeft u geen gebruik gemaakt.

In zijn vergadering van 19 februari 2018 heeft de gemeenteraad het ontwerp-bestemmingsplan behandeld.

Door u zijn in uw zienswijze de volgende opmerkingen gemaakt.

- a. Ten tijde van aankoop van uw bouwgrond stond er nog één vrijstaande woning op het naastgelegen perceel gepland. De bouw van drie rijwoningen naast uw woning komt ten nadele van de waarde van uw woning. In dit kader vraagt u naar de opgestelde planschaderisicoanalyse.
- b. Is het plan nog wel economisch uitvoerbaar als er planschadevergoedingen moeten worden betaald.
- c. U heeft 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.

Hieromtrent heeft de gemeenteraad het volgende overwogen.

Ad a. Of er sprake zal zijn van vermindering van de waarde van uw 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 b. 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 c. 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 uw woning.
Het zicht vanuit uw woning zal daardoor minimaal of niet worden belemmerd.

Gelet op het vorenstaande heeft de gemeenteraad besloten uw zienswijze ongegrond te verklaren. Wel is besloten op grond van andere zienswijzen om de voorgevelrooilijn aan de Donkstraat naar achter te verplaatsen, zodat deze gelijk ligt met de bestaande woningen aan de Donkstraat.

Een exemplaar van het raadsbesluit hebben wij voor u hierbij gevoegd.

Volgende stap in het proces zal zijn, dat het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan weer ter inzage wordt gelegd. Voor u bestaat de mogelijkheid daartegen dan beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Boekel,
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M.A. van der Vleuten', written in a cursive style.

Mr. M.A. van der Vleuten.