Agendapunt commissie:

steller	telefoonnummer	email
M. Peterse	479	mar@valkenswaard.nl
agendapunt	kenmerk	datum raadsvergadering
	10raad00331	28 oktober 2010

onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Klappermanstraat 26

aan de gemeenteraad

A. Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Klappermanstraat 26' betreft het oprichten van één woning tussen de nummers 22 en 26. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Klappermanstraat 26' ongewijzigd vast te stellen.

B. Voorgesteld besluit

1. de zienswijze van reclamant Mevrouw van Rooij en de heer Heijmans ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze van reclamant ongegrond te verklaren en niet over te nemen;
3. het bestemmingsplan 'Klappermanstraat 26' zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPklappermanstr26-VA01 ongewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen ex artikel 6.12, lid 1 Wro omdat het verhaal van kosten al anderszins verzekerd is;

C. Aanleiding

Op de locatie bevindt zich een vrijstaande woning met een grote tuin. De eigenaar heeft het perceel opgesplitst in twee percelen, waardoor een nieuw perceel is ontstaan. Op het nieuwe ontstane perceel wil de eigenaar één vrijstaande woning oprichten.

D. Toelichting

Commissie vergadering 11 oktober 2010

Zowel de gemeente als de bomenstichting hebben de boom aan de Klappermanstraat 26 nogmaals bekeken. Zij zijn tot de conclusie gekomen dat de boom niet meer als waardevol is aan te merken. Het advies over de boom is als bijlage bij het advies gevoegd. Dhr. Claassen zal, namens de eigenaren van de boom, een kapvergunning aanvragen en een nieuwe (behoorlijke) boom op het nieuwe perceel herplanten. De boom is namelijk geen eigenaar meer van de heer Claassen, deze staat op het perceel van de Klappermanstraat 26.

Het bijgebouw heeft nog geen definitieve plaats gekregen op het perceel. Op de verbeelding is alleen aangegeven waar het hoofdgebouw moet komen en dat als het bijgebouw tussen de nieuwe woning en nummer 22 gerealiseerd wordt dat deze geen grotere hoogte mag hebben dan 3 meter. In het

bestemmingsplan is opgenomen dat er maximaal 75 m² aan aanbouwen en bijgebouwen bij de woning gebouwd mag worden. De ruimte voor de bijgebouwen moest door de boom in eerste instantie gevonden worden aan de zijde van nummer 22.
Daarnaast is op 1 oktober j.l. de WABO is werking getreden. Artikel 2 in bijlage II van de BOR geeft aan dat er geen omgevingsvergunning is vereist voor een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied[1], mits voldaan wordt aan de volgende eisen:

a. voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
   1°. 4 m,
   2°. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
   3°. het hoofdgebouw,
b. voor zover op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
   1° niet hoger dan 3 m,
   2°. de oppervlakte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 1 m van een naburig erf niet meer dan 10 m2,
   3°. als gevolg van het bijbehorende bouwwerk de totale oppervlakte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw niet meer dan 30 m2, en
   4°. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Dit houdt in dat er naast de 75 m² nog eens 30m² vergunningsvrij mag worden opgericht. Het vergunningsvrije bouwwerk wordt niet aan het bestemmingsplan getoetst en kan dus ook in strijd met het bestemmingsplan worden opgericht.

Procedure bestemmingsplan Klappermanstraat 26

In het kader van de voorbereidingen van een bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening overleg gevoerd met diverse van belang zijnde instanties (zoals de VROM-inspectie, de provincie en het waterschap). Hiertoe is het voorontwerpbestemmingsplan Klappermanstraat 26 voor advies toegezonden naar diverse van belang zijnde instanties. De instanties hebben allen aangegeven dat het plan niet strekt tot het maken van opmerkingen. Tevens heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 21 oktober t/m 18 november 2009 ter inzage gelegen, Tijdens deze periode zijn er twee inspraakreacties ontvangen. Eén inspraakreactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ter hoogte van de woning van de Klappermanstraat 22 is de bouwaanduiding ‘plat dak’ opgenomen. Aanbouwen en bijgebouwen mogen ter hoogte van de aanduiding geen grotere hoogte hebben dan 3 meter.
Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan hebben zich in het ontwerpbestemmingsplan twee ambtshalve wijzigingen voorgedaan. In verband met de digitalisering is er voor gekozen om het gedeelte van de enkelbestemming Wonen, met de functie aanduiding tuin te wijziging in de enkelbestemming Tuin. De functie aanduiding erf kan hiermee komen te vervallen. Dit betekent dat dit op de verbeelding is

[1] Achtererfgebied: erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.

gewijzigd en het artikel met betrekking tot de Tuin bestemming (artikel 3) opgenomen is in de regels. Tevens is hierdoor ook het artikel met betrekking tot de woonbestemming aangepast.
In paragraaf 3.2 'Bodem' is een wijziging opgenomen met betrekking tot het gebruik van het grondwater. Abusievelijk is dit niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld, welke in het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wro, vanaf 4 februari 2010 tot en met 17 maart 2010 ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen. Op 15 maart 2010 hebben mevrouw van Rooij en de heer Heijmans een mondelinge zienswijze ingediend. Op 23 maart 2010 hebben zij deze zienswijze schriftelijk aangevuld. Deze schriftelijke aanvulling is buiten de termijn. Volgens een uitspraak van de rechtbank zijn proforma zienswijzen tegenwoordig toegestaan, mits ze binnen redelijke termijn worden aangevuld. Ondanks dat de eerder ingediende zienswijze geen proforma zienswijze is, is deze aanvulling toch ontvankelijk verklaard gezien in het licht van de eerder gedane uitspraak. De zienswijze is dus ontvankelijk.

Hieronder zal de zienswijze worden besproken. De zienswijze staat cursief gedrukt. De reactie van de gemeente is daarna geformuleerd.

1. *De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens loopt uiteen van 90 centimeter tot ongeveer 2 meter. De insprekers zijn van mening dat door de hoogte van drie meter die mogelijk is voor aan- en bijgebouwen de lichtinval wordt beperkt. Dit doet afbreuk aan de leefkwaliteit.*

Ter hoogte van de woning van nummer 22 is, na aanleiding van een inspraakreactie, de aanduiding 'plat dak' opgenomen. Aan- en bijgebouwen mogen hierdoor in deze zone geen grotere hoogte hebben dan 3 meter. Daarnaast is de tuin op het zuidwesten gelegen, waardoor de lichtinval hoogstens in de vroege ochtend wat beperkt zal zijn.
Daarnaast is op 1 oktober j.l. de WABO is werking getreden. Artikel 2 in bijlage II van de BOR geeft aan dat er geen omgevingsvergunning is vereist voor een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied. Dit houdt in dat er ter hoogte van nummer 22 een bijgebouw mag worden opgericht tot op de perceelsgrens met een hoogte van 3 en zelfs gedeeltelijk 4 meter.

<u>De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</u>

2. *De insprekers willen dat aanbouwen en bijgebouwen ter hoogte van hun woning niet hoger mogen worden dan twee meter en één meter uit de zijdelingse perceelsgrens moeten blijven.*

~~Het bestemmingsplan is opgesteld conform de standaard van de gemeente Valkenswaard. Conform deze standaard moet aan één zijde de afstand tot de zijdelingseperceelsgrens minimaal 3 meter bedragen. Deze ruimte moet worden gevonden aan de zijde van nummer 26 in verband met de waardevolle boom.~~
Opmerking bij verwijderde tekst: De betreffende regeling is komen te vervallen in de periode tussen de totstandkoming van het voorontwerp- en het ontwerpbestemmingsplan In het voorliggende bestemmingsplan is deze regeling dus niet meer van toepassing.

Conform de standaard mogen aan- en bijgebouwen een goothoogte hebben van drie meter, zoals eerder al is aangegeven, is dit gedeeltelijk aangepast naar een bouwhoogte van drie meter. Daarbij komt dat

erfafscheidingen tot een hoogte van 2 meter, vergunningsvrij zijn toegestaan op de erfgrens. Het zou dan ook vreemd zijn als het bijgebouw hier een meter van de erfgrens moet blijven. De drie meter hoogte is minimaal nodig om te kunnen voldoen aan de bouwverordening.
Zoals ook onder punt 1 is aangegeven mogen ter hoogte van nummer 22 aanbouwen en bijgebouwen sinds 1 oktober 2010 vergunningsvrij worden opgericht.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

3. *Waarom werkt de gemeente mee aan het toestaan van één woning in een bestaande tuin? Welk beleid ligt hieraan ten grondslag. Wat zijn de toetsingscriteria.*

Het beleid wat hier aan ten grondslag ligt is de StructuurvisiePlus en de voorontwerp-structuurvisie. In beide visies wordt aangegeven dat nieuwe toevoegingen aan linten, op grotere woonpercelen, mogelijk zijn voorzover ze aansluiten bij de bestaande kwaliteiten. Tevens is er voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure een quick-scan uitgevoerd, hierbij is aangegeven dat de toevoeging van een woning op dit perceel past in het straatbeeld.
De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

4. *Waarom wordt voor de bouw van deze extra woning een aparte procedure gevolgd. Waarom wordt een dergelijk verzoek niet gewoon bij de totale herziening van het bestemmingsplan meegenomen en op haar merites beoordeeld.*

De herziening van het bestemmingsplan zal een conserverend karakter hebben, dit betekend dat de bestaande bebouwing en gebruik wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Er worden in principe geen ontwikkelingen opgenomen in een conserverend bestemmingsplan. Tevens gezien de planning van de herziening is er voor gekozen om voor deze ontwikkeling een apart bestemmingsplan op te stellen. Dit neemt niet weg dat er wel degelijk een integrale afweging heeft plaatsgevonden.
De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

5. *Welke stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsmotieven liggen ten grondslag aan uw besluit. De tuin ligt er immers al zolang de boerderij gebouwd is.*

Zoals eerder al is aangegeven, past het oprichten van de woning in het beleid en is er voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure een quick-scan uitgevoerd, hierbij is aangegeven dat de toevoeging van een woning op dit perceel past in het straatbeeld.
De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

6. *Heeft de gemeente een woningbouwprogramma. Staat daar deze woning in? Waarom staat daar deze woning in? Welke motieven liggen hieraan ten grondslag.*

De gemeente heeft een woningbouwprogramma. Het nieuwe woningbouwprogramma is op 23 juli 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. De locatie is opgenomen op de indicatieve lijst behorende bij dit

woningbouwprogramma 2010 – 2020. Daarbij komt dat grondgebonden woningen een welkome aanvulling zijn op het programma.
De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

7. *Is de bouw van een nieuwe woning getoetst aan de nieuwe status van de Europalaan. Welke aanvullende geluidwerende voorzieningen moeten getroffen worden. Liggen hier onderzoeken aan ten grondslag.*

In het kader van het bestemmingsplan heeft er een akoestisch onderzoek plaatsgevonden, uit dit onderzoek is gebleken dat er een hogere grenswaarde procedure gevolgd moet worden als gevolg van de Europalaan. De voorkeurgrenswaarde wordt met 4 dB overschreden. Voor deze overschrijding heeft een Hogere grenswaarde procedure Wet Geluidhinder plaatsgevonden. Er moeten daarnaast isolerende maatregelen genomen worden zodat de waarden in de woning binnen de normeringen vallen.
De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

8. *Welke maatregelen moeten er getroffen worden om de monumentale c.q. beeldbepalende boom te behouden. Als er niets gedaan wordt gaat de boom door de bouwactiviteiten dood.*

Er is een notitie 'Tien geboden voor bouw of aanleg bij bomen' opgesteld door de bomenstichting hoe om te gaan met monumentale en waardevolle bomen en bouwactiviteiten. Echter uit het advies(zie bijlage) is gebleken dat de boom door verschillende omstandigheden zijn kwaliteit als waardevolle boom heeft verloren. Zowel de gemeente als de bomenstichting hebben aangegeven de boom ook niet meer als zodanig te bestempelen.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

9. *Is er gekeken naar de verkeerssituatie in de Klappermanstraat? Parkeren op eigen terrein is natuurlijk een vereiste. Maar bezoekersparkeren neemt natuurlijk door de woning toe. De straat is al overbelast met auto's. Is er een parkeerbalans opgesteld?*

Er is geen parkeerbalans opgesteld. Het beleidsuitgangspunt is inderdaad dat het parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd. De woning valt in de parkeernormering onder type I. De Klappermanstraat is volgens hetzelfde beleid gelegen in de schil van het centrum. Volgens het beleid moet er dan 1,7 parkeerplaats op eigenterrein worden gerealiseerd. Deze normering is inclusief bezoekersparkeren. Op het perceel is voldoende ruimte om aan deze normering te kunnen voldoen. Er kan echter niet voorkomen worden dat er op de straat geparkeerd zal worden door bezoekers.
De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

10. *De verzoeker is niet meer de eigenaar van de boerderij en heeft geen direct belang met de kwaliteit van de Klappermanstraat. Hij heeft enkel een financieel belang. Wij zijn van mening dat dit nooit een uitgangspunt mag zijn van een gemeente om medewerking te verlenen aan dergelijke verzoeken met dergelijke motieven.*

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is het niet van belang of de initiatiefnemer nog eigenaar is van nummer 26. Dit kan gelijk worden gezien als een projectontwikkelaar, zij hebben vaak ook geen direct belang bij een locatie. Tevens wordt er niet gekeken naar het eventueel financieel belang, de gemeente kijkt of het verzoek bijdraagt aan een betere ruimtelijke invulling of leefbaarheid van het perceel.
De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Vaststellen bestemmingsplan
Gelet op het voornoemde verzoeken wij uw raad het bestemmingsplan 'Klappermanstraat 26' het analoge bestemmingsplan en het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPklappermanstr26-VA01 ongewijzigd vast te stellen;

Exploitatieplan
De investeringen die noodzakelijk zijn om de woning te kunnen realiseren zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Zo zal de initiatiefnemer de legeskosten dienen te betalen.
Op basis van de nieuwe Wro dient de verhaal van kosten verzekerd te zijn. Is dit niet verzekerd, dan dient een exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vastgesteld te worden. In voorliggend geval is de kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft er dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Conform het gestelde in artikel 6.12, lid 2, sub a Wro stellen wij uw raad voor geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

E. Beoogd resultaat

Op het moment dat het bestemmingsplan in werking is getreden kan de bouwvergunning worden verleend voor het bouwen van de woning.

F. Oplossingen

De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om het bestemmingsplan gewijzigd of ongewijzigd vast te stellen. In dit geval wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

G. Argumentatie

Zie het gestelde onder D.

H. Monitoring en evaluatie

Bestemmingsplannen zullen om de 10 jaar worden herzien. Bij de actualisering van de omliggende bestemmingsplannen zal dit plan worden meegenomen.

I. Tijdpad

Dit vaststellingsbesluit zal worden gepubliceerd in de Kempener Koerier, de Staatscourant en op internet. Het vastgestelde bestemmingsplan zal voor 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid om een beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State in te dienen. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of – indien gedurende de termijn beroep is ingesteld en om een voorlopige voorziening is verzocht – op het moment dat op het verzoek is beslist.

J. Financiële gevolgen

Zie het gestelde onder D.

K. Communicatie

Reclamant op de hoogte brengen van de vaststelling van het bestemmingsplan en deze besluitvorming publiceren in de Kempener Koerier, de Staatscourant en op internet.

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard,

secretaris, burgemeester

drs. R.F.W. van Eijck. drs. A.B.A.M. Ederveen.

Bijlage(n)

- Concept raadsbesluit;
- Advies m.b.t. de boom gelegen op het perceel Klappermanstraat 26.

Ter inzage liggende stukken

- Ontwerpbestemmingsplan Klappermanstraat 26;
- Kopie ingediende zienswijze;
- Concept raadsbesluit;
- Conceptbrieven reclamant;
- Advies m.b.t. de boom gelegen op het perceel Klappermanstraat 26.