

RAADSBESLUIT

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Eltenseweg te Beek

De raad van de gemeente Montferland;

Gelet op het bepaalde in de artikelen 3.1 en 3.8 (onder 1 sub e) van de Wet ruimtelijke ordening;

Gelet op het advies van het college van B&W van 30 augustus 2011;

BESLUIT:

1. Het digitale bestemmingsplan "Eltenseweg te Beek" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1955.bpsgbekwoneltenswg-va01.GML met de bijbehorende bestanden vaststellen en instemmen met het bijbehorende zienswijzenverslag;
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

's-Heerenberg, 27 oktober 2011

De raad van de gemeente Montferland,
De griffier,


D. Berends

De voorzitter,


C.C. Leppink-Schuitema

Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan Eltenseweg te Beek

Het ontwerpbestemmingsplan 'Eltenseweg te Beek' heeft m.i.v. 7 juli 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van ter inzagenlegging is een ieder de gelegenheid geboden om zienswijzen omtrent het ontwerpplan bij de raad kenbaar te maken. Van die gelegenheid is door 2 reclamanten gebruik gemaakt.

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingebracht, waardoor deze ontvankelijk zijn. Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

1. Reclamant 1, (mondeling ingediend op 27 juli 2011)

- 1a. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk dat bijgebouwen tot op de zijdelingse perceelsgrens kunnen worden gebouwd, hetgeen niet wenselijk is.
- 1b. Binnen de tuinbestemming zijn veel bouwmogelijkheden. Zo is het mogelijk om bergingen en erkers op te richten. Dergelijke bouwmogelijkheden binnen de tuinbestemming is naar mening van reclamant vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk.
- 1c. De afstand van het bouwvlak tot de openbare weg bedraagt 11 meter. Gelet op de grootte van het perceel is dit relatief kort op de weg. Voorgesteld wordt om het bouwvlak enkele meters naar achteren te verplaatsen, zodat de nieuwe woning niet binnen 15 meter vanaf de openbare weg opgericht kan worden.
- 1d. Reclamant vreest dat de ontwikkeling aan de Eltenseweg in Beek een waardeverminderd effect tot gevolg heeft voor zijn woning aan de Eltenseweg 12. Dit met name door het verlies van privacy.

Gemeentelijke reactie:

- Ad 1a. Voor het bouwen van woningen geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 meter mag bedragen. Aanbouwen en bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Deze gangbare regeling is in elk gemeentelijk beleidsstuk vastgelegd. Voorts wordt gewezen op de vergunningsvrije bouwmogelijkheden die mogelijk zijn geworden door de komst van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO). Onder bepaalde voorwaarden, zoals vastgelegd in het Besluit Omgevingsrecht (Bor) mogen bijbehorende bouwwerken (garage, stalling, hobbyruimte, bijkeuken, tuinhuisje) zelfs vergunningsvrij worden opgericht tot op de zijdelingse perceelsgrens.
- Ad 1b. Om de bouwmogelijkheden daar waar mogelijk te minimaliseren is over een groot gedeelte van het plangebied de tuinbestemming gelegd. In de tuinbestemming zijn beduidend minder bouwmogelijkheden dan in de woonbestemming. Wel is het in de tuinbestemming mogelijk om een erker en ingangspartij aan de woning op te richten. Dit is algemeen beleid binnen de gemeente. Ook in de door de gemeenteraad van Montferland vastgestelde beleidsnotitie 'planologische afwijkingmogelijkheden Wabo' is de mogelijkheid opgenomen om erkers en ingangspartijen aan woningen op te richten. Ruimtelijk vinden we dergelijke aan het hoofdgebouw ondergeschikte bouwsels acceptabel. Door deze mogelijkheid op te nemen in het bestemmingsplan wordt bovendien architectonisch meer speelruimte geboden. Het definitieve bouwplan zal, als onderdeel van de noodzakelijke omgevingsvergunning, nog worden getoetst en dienen te voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

De reclamant merkt terecht op dat ook bergingen in de tuinbestemming kunnen worden opgericht en dat hier nauwelijks beperkingen voor worden opgelegd. Hierdoor zijn bergingen zowel in de voortuin als in de achtertuin toegestaan met een maximaal bebouwingspercentage van 50% van het perceel. Zoals reclamant terecht opmerkt is het oprichten van een berging in een voortuin met een ruime bebouwingspercentage ruimtelijk niet gewenst. Naar aanleiding van deze zienswijze zal de mogelijkheid om ook bergingen op te richten in de tuinbestemming ongedaan worden gemaakt (artikel 3.2.1, lid a). Artikel 3.2.1 zal worden gewijzigd in de volgende bepaling:

Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. erkers en ingangspartijen aan een woning,
- b. vrijstaande bijbehorende bouwwerken aan de achterzijde van de woning, en
- c. bij de bestemming behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals erf- of perceelafscheidingsen en tuinmeubilair.

Ad 1c. Het gemeentelijk beleid (beleidsnotitie 'woningbouw op inbreidingslocaties') schrijft voor dat nieuwe woningen in de denkbeeldig verlengde voorgevel rooilijn van de hoofd bebouwing van de naast liggende woningen dienen te worden opgericht. In het ontwerpbestemmingsplan 'Eltenseweg te Beek' is de bepaling opgenomen dat woningen uitsluitend mogen worden gebouwd met de voorgevels in of ten hoogste 3 meter achter de bouwgrens, die is gekeerd naar de weg, waaraan het betreffende gebouw is gelegen. Daar het bouwvlak in het ontwerp bestemmingsplan gelegen is op 11 meter van de weg, betekent dit dat de woningen met de voorgevels ergens tussen 11 en 14 meter vanaf de openbare weg kunnen worden opgericht.

De grootte van de percelen en ook het aanwezige bebouwingslint aan de Eltenseweg rechtvaardigen het om woningen niet strak aan de denkbeeldig verlengde voorgevelrooilijn van nabijgelegen hoofdgebouwen op te richten. In de huidige situatie staan de woningen op verschillende afstanden tot aan de openbare weg, met dien verstande dat bebouwing op minder dan 10 meter vanaf de openbare weg niet voorkomt.

Voorgesteld wordt om deels tegemoet te komen aan de zienswijze door in het gehele plangebied de voorgevelrooilijn met 2 meter naar achteren te verplaatsen. Hierdoor komt het bouwvlak te liggen op 13 meter van de openbare weg en wordt tevens een breder draagvlak gecreëerd voor het plan. Nieuw op te richten woningen mogen in dit geval opgericht worden ergens tussen de 13 meter en 16 meter van de openbare weg.

Ad 1d. Het is een normaal maatschappelijk risico dat bij de realisering van plannen, het uitzicht kan worden aangetast. Er bestaat in Nederland dan ook niet een algemeen recht op vrij uitzicht. Ons inziens is voldoende gemotiveerd aangetoond dat het plan zich strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Indien reclamant van mening is dat er door middel van het verlies van privacy waardevermindering van de woning optreedt welke redelijkerwijs niet voor eigen rekening behoort te blijven kan een verzoek om planschade worden ingediend. Artikel 6.1.4 Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) biedt de mogelijkheid om een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade in te dienen binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak (in dit geval de bestemmingsplanherziening) onherroepelijk is geworden.

2. Reclamant 2 (ingeboekt op 12 augustus 2011)

Reclamant verzoekt om het gehele bouwblok, zoals dit is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, met 2 meter over de gehele breedte naar achteren te verleggen. Op deze manier behouden de eigenaren van de Eltenseweg 2 de door hen gewenste zichtlijnen en kan het plan ook haar instemming krijgen van de direct omwonenden.

Gemeentelijke reactie:

Ad 2. Zie Ad 1c.

Conclusie

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot het wijzigen van het bestemmingsplan, maar niet tot het staken van de gestarte bestemmingsplanprocedure.