

Bestemmingsplan Dorpshart Grashoek - woningen zuidelijke pleinwand

De raad van de gemeente Peel en Maas

Gelet op het raadsvoorstel 2016-068

Zaaknummer: 1894/2013/420430

Documentnummer : 1894/2016/787163

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet;

Gehoord de beraadslagingen

BESLUIT

1. Woningbouw aan de zuidkant van het nieuwe plein in Grashoek planologisch te regelen;
2. De 'nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan Dorpshart Grashoek – woningen zuidelijke pleinwand' vast te stellen;
3. De analoge versie van het bestemmingsplan 'Dorpshart Grashoek – woningen zuidelijke pleinwand', bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding ongewijzigd vast te stellen;
4. De digitale versie van het bestemmingsplan 'Dorpshart Grashoek – woningen zuidelijke pleinwand' (IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0062.VG01) ongewijzigd vast te stellen waarbij gebruik is gemaakt van een kadastrale en GBKN ondergrond o_NL.IMRO.1894.BPL0062.VG01.dxf;
5. Het beeldkwaliteitsplan 'Dorpshart Grashoek – woningen zuidelijke pleinwand' ongewijzigd vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro;

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van : 13 september 2016

De raad van de gemeente Peel en Maas,



de griffier,
drs. A.G. Joosten



de voorzitter,
W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Vaststelling bestemmingsplan
Dorpshart Grashoek – woningen zuidelijke pleinwand
Vastgesteld door de Raad van de gemeente Peel
en Maas bij besluit van 13-9-2016 nr. 2016-068
De raadsgriffier,

Vaststelling bestemmingsplan

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Dorpshart Grashoek – woningen zuidelijke pleinwand'

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Dorpshart Grashoek – woningen zuidelijke pleinwand' hebben vanaf 21 april 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met 1 juni 2016). Dit op grond van artikel 3.8 Wro respectievelijk artikel 12a Woningwet in samenhang met de gemeentelijke inspraakverordening. Deze tervisielegging is gepubliceerd in de plaatselijke huis-aan-huis bladen (verkorte versie), het elektronisch gemeenteblad en in de Staatscourant. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende de termijn van terinzagelegging digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website (www.peelenmaas.nl, met een link naar www.ruimtelijkeplannen.nl). Het bestemmingsplan maakt maximaal drie woningen aan de zuidkant van het plein in Grashoek, op de voormalige Rabobanklocatie (naast Roomweg 42), mogelijk.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Belanghebbenden en ingezetenen van de gemeente zijn gedurende de terinzageleggingstermijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen omtrent het ontwerpbeeldkwaliteitsplan in te dienen.

Van de mogelijkheid om schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen is gebruik gemaakt door:

- Thijs Drissen, Roomweg 42, 5985 NT in Grashoek. De schriftelijke zienswijze is gedateerd op 28 december 2012 en ontvangen op 2 januari 2013;

De zienswijze van dhr. Drissen was destijds gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpshart Grashoek – 3 woningen aan het plein'. Dat ontwerpbestemmingsplan heeft toen van 6 december 2012 t/m 16 januari 2013 ter inzage gelegen maar is niet verder in procedure gebracht. Dit vanwege een verschil van mening omtrent de eigendomssituatie van de grond in het plangebied. Dhr. Drissen was van mening dat de grond als gevolg van verjaring zijn eigendom was geworden. Na een juridische procedure bij de civiele rechter is gebleken dat de grond in gemeentelijke eigendom is. Om die reden is een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht om maximaal 3 woningen aan de zuidkant van het plein in Grashoek mogelijk te maken. Met dhr. Drissen is contact opgenomen om hem te informeren over de nieuwe plannen aan de zuidkant van het plein. Dhr. Drissen heeft aangegeven dat hij hierover geen verdere informatie wenst. Tevens heeft hij aangegeven dat hij de zienswijze die hij destijds tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpshart Grashoek – 3 woningen aan het plein' alsnog inhoudelijk behandeld wil hebben als zijnde gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpshart Grashoek – woningen zuidelijke pleinwand'. Aan hem is dit toegezegd.

Mondelinge zienswijzen zijn niet ingediend.

Omtrent het ontwerpbeeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Hieronder volgt een inhoudelijke samenvatting van de zienswijze en de inhoudelijke reactie hierop.

2. Zienswijzen

2.1 Thijs Drissen, Roomweg 42, 5985 NT in Grashoek (verder: Drissen)

Samenvatting:

- a. In een eerder bestemmingsplan was er op de Roomweg 44 één woning mogelijk. In de nieuwe situatie worden hier 3 woningen mogelijk gemaakt die met de achtertuin naar de oprit van dhr. Drissen ligt. Dhr. Drissen vreest overlast hiervan.
- b. Dhr. Drissen vreest uitzichtschade. De voorgevel van het voormalige Rabobankgebouw lag destijds even ver van de verharde weg af als de woning van dhr. Drissen. Hierdoor werd zijn uitzicht niet belemmerd. In de nieuwe situatie vreest dhr. Drissen dat hij minder uitzicht heeft, mede indien de nieuwe bewoners een erfafscheiding plaatsen. Ook wordt het uitzicht belemmerd omdat er achter de nieuw geplande woningen een paadje komt, met een muur langs de achtertuinen.
- c. Dhr. Drissen vreest voor verminderde privacy vanwege inkijk vanuit de nieuwe woningen op zijn perceel.
- d. Dhr. Drissen vreest voor planschade (waardedaling van zijn woning) als gevolg van de mogelijkheid dat er drie woningen in een goedkopere klasse worden gebouwd. Daarnaast zorgen drie nieuwe woningen – in plaats van één nieuwe woning – ervoor dat zijn eigen woning minder waard wordt.

Reactie:

Ad a. In het nu geldende bestemmingsplan (Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust) rust op het perceel aan de Roomweg 44 (de voormalige Rabobanklocatie) de bestemming 'wonen'. Volgens de bestemmingsplanregels is hier alleen een bestaande woning, of vervangende nieuwbouw mogelijk. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan worden maximaal 3 woningen mogelijk gemaakt waarvan de tuinen richting de woning van dhr. Drissen worden geprojecteerd. Het is echter ook mogelijk dat er maar één woning mogelijk wordt gemaakt waarvan de zijtuin of de achtertuin (afhankelijk van de situering van de woning) richting de woning van dhr. Drissen komt te liggen. Aangrenzende tuinen zijn in een dorpskern een normaal verschijnsel waarmee rekening moet worden gehouden. Het betreft hier woningbouw aan een plein, waar voorheen een dependance van de Rabobank gevestigd was. Deze vestiging is uit het dorp verdwenen en de locatie moet heringericht worden. Het betreft dus een inbreidingslocatie. Een nieuwe inrichting van deze locatie t.b.v. woningbouw is een functie die prima in een dorpskern past. Het feit dat deze locatie enige tijd niet bebouwd is geweest en als tuin in gebruik is geweest, doet daar niets aan af. Daaraan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Voorts zal het gebruik van dat perceel voor woningbouw geen zodanige hinder opleveren dat dit voor dhr. Drissen een onaanvaardbare situatie zal opleveren. De woningen passen qua omvang, hoogte en verschijningsvorm bij de omgeving.

Ad b. Met de situering van de nieuwe woningen is expliciet rekening gehouden met de woning van dhr. Drissen. Aan de zijde van de Roomweg is een gevellijn geprojecteerd. De nieuwe woning(en) moet(en) in deze gevellijn of drie meter achter deze lijn worden gebouwd. De afstand van 7 meter vanaf de Roomweg komt overeen met situering van het voormalige Rabobankgebouw. Een afstand van 10 meter vanaf de Roomweg (7 meter in de gevellijn + 3 meter daarachter) komt overeen met de afstand van de woning van dhr. Drissen tot aan de Roomweg). Een dergelijke situering van de nieuwe woning past in een stedenbouwkundig verantwoorde invulling en zal niet tot een onaanvaardbare situatie voor dhr. Drissen leiden. Datzelfde geldt voor eventuele erfafscheidingen en eventueel een paadje aan de achterzijde van de woning(en). Dat is geen ongebruikelijke invulling in de kern van een dorp zodat dit tot een onevenredige aantasting van de privacy van dhr. Drissen leidt. Daarbij wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan bouwen vóór de gevellijn niet toestaat (behoudens ondergeschikte bouwdelen). De ruimte tussen de Roomweg en de gevellijn aan de zijde van de

Roomweg wordt niet aangemerkt als 'achtererfgebied' waardoor de vergunningsvrije bouwmogelijkheden beperkt zijn.

Ad c. Inkijk en vermindering van privacy als gevolg van de nieuw geplande woningen is beperkt. Het ligt voor de hand dat de tuinen, grenzend aan de zijde van dhr. Drissen, worden afgeschermd met een erfafscheiding. Enige vermindering van de privacy zal niet zodanig zijn dat dit tot een onaanvaardbare situatie leidt. Daarbij speelt mee dat een herinvulling van een perceel in het centrum van een dorp ten behoeve van woningbouw een normale ontwikkeling is, die qua functie prima past in de omgeving. Ook qua omvang, hoogte en uitstraling van de nieuwe woningen is aansluiting gezocht bij de omgeving.

Ad d. Indien dhr. Drissen van mening is dat hij planschade zal lijden ten gevolge van het nieuwe plan kan hij een verzoek doen om tegemoetkoming in deze schade. Dit is een aparte wettelijke procedure (staat los van de onderhavige bestemmingsplanprocedure) en kent eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Dhr. Drissen kan hier een beroep op doen.

3. Conclusie

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding zijn om het bestemmingsplan bij de vaststelling aan te passen ten opzichte van het ontwerp.

Panningen, september 2016

