

Technische vragen behorend bij raadsvoorstel BOPA Clarissenstraat 35 Raadsvergadering 16 juni

Ingediend door:	Vraag	Antwoord
BALANS	<p>Bungalow 2 binnen het huidige plan is gesitueerd over de volle breedte van de erfgrans van Molenpad 1 en omsluit zelfs ook nog een gedeelte om de hoek van het perceel. Er is een muur voorzien van 320cm hoog en een totale breedte van ruim 19 meter. Tevens komt er op 230cm van de erfgrans nog een dakopbouw met eenzelfde hoogte bovenop te staan.</p> <p>Mijn vraag is of dit is toegestaan, wat zijn de richtlijnen voor bouwen op of tegen een erfgrans? Is er daarnaast ook getoetst aan een afname van leefcomfort, daglichttoetreding en bezonning aangezien de nieuwbouw mijns inziens de daglichttoetreding zal verminderen en de bezonning voor het allergrootste gedeelte weg zal nemen aangezien de tuin op het zuiden ligt. Is dit reeds (vooraf) beoordeelt en/of goed bevonden of dient dit nog beoordeelt te worden tijdens de behandeling van de lopende vergunningaanvraag?</p>	<p>Er zijn geen specifieke algemene richtlijnen voor bouwen op of tegen de erfgrans, anders dan dat het bestemmingsplan hier regels over kan bevatten. Door de stedenbouwkundigen is beoordeeld of de voorgestelde opzet van de woningen ruimtelijk aanvaardbaar is, waarbij onder meer daglichttoetreding, bezonning en de beleving van naastgelegen percelen zijn betrokken.</p> <p>De huidige situatie is daarbij vergeleken met de toekomstige situatie. Op het perceel van Clarissenstraat 35 bevinden zich momenteel hoge coniferen, die hoger zijn dan zowel de voorziene muur van 2,3 meter ter plaatse van de erfgrans als de totale bouwhoogte van circa 6,2 meter. Dit betekent dat de bewoner van Molenpad 1 in de huidige situatie naar verwachting meer schaduwwerking ondervindt dan in de beoogde situatie. Door de opbouw op een afstand van 2,3 meter van de erfgrans te situeren, wordt de bezonning van de gevelopeningen van de naastgelegen woning slechts in beperkte mate beïnvloed. Daarnaast zijn de hogere bouwdelen zodanig gesitueerd en verspreid dat er tussen de bouwmassa's doorzichten naar de open lucht behouden blijven.</p> <p>Desalniettemin betekent het realiseren van een muur, in vergelijking met de bestaande groen, een verslechtering van de belevingskwaliteit voor de bewoner van Molenpad 1. Deze afname is echter zoveel mogelijk beperkt door de gekozen opzet van het bouwplan. De bouwdelen die het dichtst bij de naastgelegen percelen zijn gesitueerd blijven beperkt tot één bouwlaag, waardoor het zicht daarboven behouden blijft. Tevens zijn de hogere bouwdelen zodanig gepositioneerd dat er tussen de volumes doorzichten naar de open lucht bestaan. Van een aaneengesloten, massieve wand die het uitzicht volledig blokkeert is dan ook geen sprake. Voorts heeft de initiatiefnemer aangeboden om, op eigen kosten, de muur te voorzien van klimplanten of om langs de muur leibomen te plaatsen, teneinde de ruimtelijke kwaliteit en beleving te verbeteren.</p> <p>Bovendien is de woning aan het Molenpad 1 gelegen op een terp, waardoor het maaiveldniveau hoger ligt dan het peil waarvan in het bouwplan wordt uitgegaan. Dit heeft tot gevolg dat de voorziene muur van 2,3 meter, gezien vanaf het perceel Molenpad 1, in de praktijk als lager wordt ervaren.</p>

Technische vragen behorend bij raadsvoorstel BOPA Clarissenstraat 35 Raadsvergadering 16 juni



Verder willen we opmerken dat de reactie van de insprekers ons heeft verrast. Wij zijn bij de voorbereiding van dit plan uitgegaan van de juistheid en volledigheid van de gevoerde omgevingsdialoog. Gedurende het proces is het ontwerp van de bungalowwoningen zelfs gespiegeld, mede naar aanleiding van de wens van de bewoner van Molenpad 1 om geen aangrenzende tuin te krijgen (zie onderstaande tekening).

Wij hebben het gewaardeerd dat omwonenden in een vroeg stadium de gelegenheid hebben gehad hun wensen kenbaar te maken en dat het ontwerp daarop is aangepast. Het is echter betreurenswaardig dat de omgevingsdialoog door omwonenden anders is ervaren. Deze signalen nemen wij serieus en betrekken wij bij toekomstige trajecten.

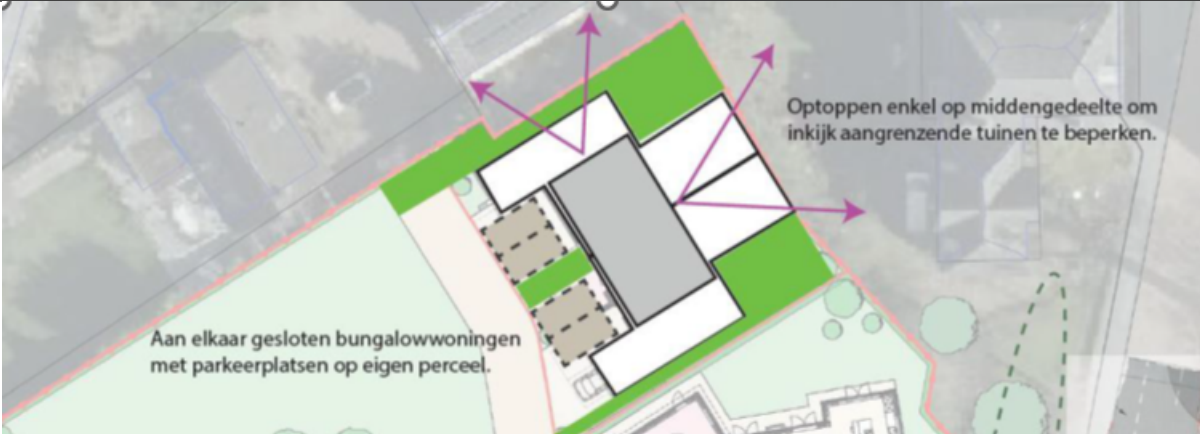
Voor de voorliggende aanvraag betreft het een lopende vergunningprocedure, waarbij uw raad wordt gevraagd een advies te geven over het planologisch mogelijk maken van een woonfunctie ter plaatse van de huidige bestemming "Bedrijf", inclusief het opnemen van een beschermend regime voor de zone grenzend aan de Dommel.

Binnen deze lopende procedure bestaat nog de mogelijkheid om met omwonenden in gesprek te gaan over alternatieve inrichtingsopties, namelijk de variant met aangrenzende tuinen, om te bezien of hiervoor meer draagvlak bestaat.

Technische vragen behorend bij raadsvoorstel BOPA Clarissenstraat 35 Raadsvergadering 16 juni

<p>Combinatie95</p>	<p>Tijdens de IGA werd geopperd om bungalow 2 te spiegelen tov de huidige beoogde situatie. Hiermee zou de tuin van deze bungalow aan de tuin van Molenpad 1 gaan grenzen. Ook zou er dan een pad lopen tussen Molenpad 1 en de nieuwe bungalow. Er werd toen ook gesteld dat dit heel veel vertraging zou opleveren. Zoals ik het zie, geeft de raad een bindend advies aan het college. Als dit een positief advies is, moet het college het plan positief beoordelen en kan de initiatiefnemer overgaan tot een vergunningaanvraag.</p> <p>Vragen 1. Stel dat ervoor gekozen wordt om de bovenstaande</p>	<p>Antwoord vraag 1 Uw raad beoordeelt in het kader van het bindend adviesrecht het voorliggende raadsvoorstel. In dit geval betreft dit het voorstel om een positief bindend advies af te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning (BOPA) voor het saneren van de bedrijfsbestemming aan de Clarissenstraat 35 en het realiseren van woonfuncties met een beschermend planologisch regime langs de Dommel. Het advies van uw raad ziet met name op de functiewijziging van het perceel. De nadere uitwerking van het bouwplan valt onder de bevoegdheid van het college. Uw raad kan gebruikmaken van het recht van amendement om voorwaarden aan het advies te verbinden, waar u van belang vindt wat het college mee dient te wegen in de uiteindelijke afweging van het bouwplan. Wel dient uw raad hierbij in acht te nemen dat de grondslag van de aanvraag niet verlaten mag worden. Hierbij kan worden gedacht aan aspecten zoals de situering, maar niet aan wezenlijke wijzigingen zoals de afmetingen, exacte ligging of aard van de ontwikkeling.</p> <p>Aangezien de mogelijkheid om de bungalows te spiegelen in de voorfase reeds uitgebreid is besproken, is het voorstelbaar dat uw raad het college adviseert om te onderzoeken of er draagvlak bestaat voor het spiegelen van de seniorenwoningen. Een dergelijke wijziging leidt tot enige vertraging in de procedure, omdat bepaalde stukken moeten worden aangepast (zoals de BENG-berekening en de bouwtekeningen). Deze vertraging blijft naar verwachting beperkt (orde grootte: weken tot enkele maanden). Daarnaast moet het bouwplan in het kader van de vergunningaanvraag opnieuw worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK), aangezien bij de eerdere behandeling nog geen volledig akkoord is afgegeven.</p>

Technische vragen behorend bij raadsvoorstel BOPA Clarissenstraat 35 Raadsvergadering 16 juni

	<p>optie, om bungalow 2 te spiegelen, door te voeren in het plan. Wat betekent dit dan voor het traject om te komen tot het punt van vergunningaanvraag van de initiatiefnemer? Welke stappen moeten er dan gezet worden? En wat betekent dat voor vertraging? Het gaat me dan niet om de exacte vertraging, maar is de vertraging een aantal weken? Of maanden? Of zelfs jaren?</p> <p>2. Geldt hetzelfde als er grotere wijzigingen doorgevoerd worden, zoals de bungalows verkleinen of naar een andere plek op de kavel verplaatsen?</p> <p>3. Op de regiekaart staan een bouw- en goothoogte van (beide) 8m. Nu is bij de aanvraag de hoogte van het gebouw $\pm 6,5$m. Daarop zou ook de vergunning verleend worden en zou dus niet hoger gebouwd mogen worden dan die 6,5m. Echter, dit plan wordt later opgenomen in het omgevingsplan (voor eind 2031), mag dan op grond van dit plan wel tot 8m hoogte gebouwd worden?</p>	 <p>Aan elkaar gesloten bungalowwoningen met parkeerplaatsen op eigen perceel.</p> <p>Optoppen enkel op middengedeelte om inzicht aangrenzende tuinen te beperken.</p> <p>Antwoord vraag 2</p> <p>Zoals onder vraag 1 aangegeven, mag de grondslag van de aanvraag niet worden verlaten. Wijzigingen van ondergeschikte aard kunnen gedurende de vergunningprocedure worden doorgevoerd. Daarbij zijn met name de uiterlijke verschijningsvorm en de aard, omvang en ruimtelijke uitstraling van het bouwplan bepalend. Wanneer deze aspecten niet ingrijpend wijzigen, kan sprake zijn van een ondergeschikte wijziging.</p> <p>Het verkleinen van de bungalows of het verplaatsen daarvan naar een andere locatie op het perceel wordt echter aangemerkt als een wezenlijke wijziging. In dat geval ontstaat feitelijk een nieuw bouwplan, met name doordat het bouwvlak van vorm verandert. Dit vereist het indienen van een nieuwe vergunningaanvraag.</p> <p>Een nieuwe aanvraag betekent dat het plan opnieuw integraal moet worden beoordeeld door de betrokken disciplines, wat leidt tot een aanzienlijke vertraging (indicatief: maanden tot circa één jaar). Daarnaast kan dit nadelige gevolgen hebben voor de positie van de initiatiefnemer.</p> <p>Antwoord vraag 3</p> <p>Dit is afhankelijk van de wijze waarop het plan wordt verwerkt in het toekomstige omgevingsplan. Uw raad kan ervoor kiezen om uniforme bouwregels te hanteren voor alle woningen, maar ook om maatwerk toe te passen. In dat laatste geval kunnen voor specifieke woningen afwijkende bouwregels worden vastgelegd, bijvoorbeeld een maximale bouwhoogte van circa 6,5 meter voor de beoogde seniorenwoningen.</p>
--	---	--

Technische vragen behorend bij raadsvoorstel BOPA Clarissenstraat 35
Raadsvergadering 16 juni

			Een eventuele toekomstige wijziging van het omgevingsplan wordt altijd ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd.