Gemeente Roosendaal

Verslag hoorzitting
Hoorcommissie ruimtelijke ordening
d.d. 16 september 2015
Zienswijzenbehandeling omgevingsvergunning voor het oprichten van zes appartementen - locatie Boulevard 83 / 85 Roosendaal

Aanwezig:

Commissie:	mr. H.G.J. Norbart (voorzitter); mr. J.C.P.J.M. Vergouwen (secretaris); mevr. A.M. Delhez (notuliste);
Adviseurs:	mevr. M. de Bont; M. van Leeuwen;
Reclamant:	de heer J.A. Keij;
Belanghebbende:	de heer Ing. J.C.J.L. Konings;
Raadsleden / burgerraadsleden:	P. Beesems; J. Hertogh; C. Janssen; T. Schijvenaars.

De voorzitter opent de hoorzitting en heet allen welkom. Hij geeft een korte uiteenzetting over de opzet van deze bijeenkomst en stelt zichzelf en de overige commissieleden voor, waarna hij de aanwezige raadsleden vraagt zichzelf voor te stellen.

Vervolgens biedt de voorzitter de aanwezige reclamant de gelegenheid om de zienswijze nader mondeling toe te lichten.

De heer Keij zegt dat er vroeger op de onderhavige locatie aan de Boulevard twee woningen stonden. Deze zijn in de jaren '50 gesloopt en vervangen door een winkelpand met één bovenwoning. De heer Keij vindt het vreemd dat de ruimtelijke onderbouwing desondanks uitgaat van twee woningen. Het is ook merkwaardig dat zowel de ontwerp-omgevingsvergunning als de voorlopige verklaring van geen bedenkingen betrekking hebben op zes appartementen, terwijl in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over vier woningen. Dit klopt volgens de heer Keij niet. Verder wordt gesteld dat de zogeheten "Ladder voor duurzame verstedelijking" niet van toepassing zou zijn op dit bouwplan. Volgens jurisprudentie van de Raad van State zijn alle ruimtelijke plannen binnen stedelijk gebied onderworpen aan deze ladder.
De aanvraag heeft betrekking op bebouwing in twee lagen met een kapconstructie, maar gelet op de voorziene dakopbouw is gewoon sprake van een derde verdieping.
Bovendien speelt er nog een bezonningsprobleem. Door de hoogte van de bebouwing en de omvang van de bouwmassa wordt in de toekomst zowel bij de heer Keij als bij de buren zonlicht weggenomen in het voor- en najaar. Dit alles gaat leiden tot schade.

De voorzitter vraagt of de heer Keij kan aangeven over welke schade het dan zou gaan.

De heer Keij antwoordt, dat hij vooral vreest voor vermindering van zonlicht en dat betekent een achteruitgang in woongenot.

De voorzitter biedt vervolgens de aanwezige raadsleden de gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Hertogh zegt een aantal vragen te hebben. Op grond van de Wabo heeft de gemeenteraad een besluit genomen tot afgifte van een voorlopige verklaring van geen bedenkingen voor dit project, maar in het raadsbesluit stond de volgende voorwaarde: "Indien geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, deze te beschouwen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen". Vraag is of, aangezien door de heer Keij en mevrouw Tap een zienswijze is ingediend, het raadsvoorstel zou moeten worden ingetrokken.

De heer Hertogh constateert dat het initiatief niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan Burgerhout. Op bladzijde 75 van de bij dit bestemmingsplan behorende toelichting staat vermeld voor de Boulevard: "bij de aanbevelingen voor versterking van de structuurlijnen voor het plangebied wordt gestreefd naar behoud en zo mogelijk versterking van de huidige karakteristiek". Vraag is of het woningencomplex wel past in de bestaande omgeving en hoe betrokkene als jurist aankijkt tegen het afwijken van het vigerende bestemmingsplan.

De heer Keij antwoordt dat het bestemmingsplan Burgerhout uitgaat van een bepaalde maatvoering voor de toegestane bebouwing. Het bouwplan overstijgt zowel de maximale hoogte als de bouwdiepte. Dit laatste is dan niet het probleem, maar wel de hoogte. De heer Keij begrijpt dat de investeerders meer appartementen willen bouwen, maar hij vindt de bebouwing niet passen in het betreffende gedeelte van de Boulevard.

De heer Hertogh geeft aan dat de heer Keij en mevrouw Tap in hun zienswijze refereren aan een eerdere procedure met betrekking tot de bouw van vijf appartementen, die uiteindelijk geleid heeft tot een besluit van 10 maart 2010. Vraag is wat er nu anders is dan toen.

De heer Keij antwoordt dat dit plan uiteindelijk niet is doorgegaan, maar dat er toen ook een gebouw met drie lagen zou worden opgericht, alleen was dit iets verder naar achter gesitueerd.

De heer Hertogh stelt vast, dat de heer Keij van mening is dat er geen tekort is aan vrije sector huurappartementen in de prijsklasse van € 775,00 tot € 790,00 aan huur per maand. De heer Hertogh vraagt of dit standpunt wellicht op de woonagenda is gebaseerd.

De heer Keij antwoordt dat dit argument gestoeld is op de ervaring van zijn echtgenote, die werkzaam is bij een woningbouwcorporatie.

Vraag van de heer Hertogh is of de bouw van twee grondgebonden woningen wel de instemming van de heer Keij had kunnen krijgen en of het woongenot van de bewoners in de directe omgeving in dat geval ook zou worden aangetast. De heer Hertogh zegt overigens te begrijpen dat zonlicht wordt weggenomen, maar wel verzoekt hij de heer Keij om een nadere uitleg van de argumentatie, die gebaseerd is op de ladder voor duurzame verstedelijking.

De heer Keij antwoordt dat de ladder voor duurzame verstedelijking met zich meebrengt, dat locaties als deze wel mogen worden ingevuld, maar dit dient op een dusdanige wijze te gebeuren dat het woongenot in de directe omgeving niet wordt aangetast. In dit opzicht moet een verantwoorde afweging worden gemaakt.

De heer Hertogh vraagt of twee grondgebonden woningen zouden passen in het vigerende bestemmingsplan.

De heer Keij veronderstelt dat dit inderdaad zo is en hij zou daar ook geen bezwaar tegen hebben. Hij is het eens met de realisator dat er toch wel iets op deze locatie moet gaan gebeuren, maar niet in de vorm van de thans voorgestane bouwmassa.

De heer Hertogh heeft gezien dat het bouwplan voorziet in acht parkeerplaatsen, die grenzen aan de tuin van de heer Keij, die om deze reden bevreesd zegt te zijn voor milieuoverlast, stank en geluid. Vraag is hoe het staat met het verkrijgen van privaatrechtelijke overeenstemming inzake het recht van overpad. Vraag is of de heer Keij misschien van mening is, dat de gemeente dit gaat afkopen of is het wellicht zo dat het plan van de baan is, wanneer deze parkeerplaatsen niet kunnen worden gerealiseerd.

De heer Keij antwoordt dat hij hier geen antwoord op kan geven. Hij heeft zelf voor het gedeelte grond tussen het nieuw te bebouwen perceel en zijn tuin ook een recht van overpad. De initiatiefnemer zal hierover in overleg moeten treden met de betreffende grondeigenaar.

De heer Beesems vraagt aan de heer Keij of er bezwaren bestaan tegen het verder naar achter bouwen van het appartementencomplex.

De heer Keij antwoordt hierop dat hij daartegen juist bezwaar heeft.

De heer Beesems vraagt aan de heer Keij hoe hij de vermindering van woongenot ervaart.

De heer Keij antwoordt hierop dat het feit, dat er met name meer verkeer komt en minder zonlicht zal zijn in het voor- en najaar, de grootste bezwaren opleveren en het laatste geldt nog meer voor de bewoners, die aan de andere kant van de nieuwbouw wonen.

De heer Beesems vraagt aan de heer Keij hoe hij zelf de locatie zou invullen.

De heer Keij antwoordt dat hij zou kunnen instemmen met twee grondgebonden woningen binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan.

De heer Schijvenaars vraagt aan de heer Keij hoe hij aankijkt tegen de gemeentelijke opstelling in deze kwestie.

De heer Keij blijft erbij dat gewoon binnen de grenzen van het bestemmingsplan kan worden gebouwd, maar hij begrijpt dat dit minder rendabel is dan wanneer zes appartementen worden gerealiseerd.

De heer Schijvenaars vraagt hoeveel aan zonlicht verloren gaat.

De heer Keij antwoordt dat hij een bezonningsdiagram heeft gezien, waaruit blijkt dat in het voor- en najaar sprake zal zijn van 30% minder zonlicht.

De voorzitter vraagt aan de heer Konings of hij vanuit zijn positie als realisator wil reageren op hetgeen is gezegd.

De heer Konings wil enkele punten aanstippen betreffende het onderhavige bouwproject. Er wordt een ontheffing aangevraagd voor het aantal woningen, dat gebouwd wordt. De markt voor grondgebonden woningen is slecht, maar de markt voor appartementen in de huursector is goed in Roosendaal. Hier is ervaring mee opgedaan. Aan de overkant van de straat is namelijk zo'n zelfde project tot stand gekomen. Daar zijn wel appartementen toegestaan op grond van het huidige bestemmingsplan en is geen sprake van leegstand.
Waar het gaat om overlast kan worden gewezen op de omstandigheid dat ter plekke eerder een bromfietszaak, een smart- & growshop en een vuurwerkwinkel waren gehuisvest. De heer Konings is van mening dat ten opzichte van deze vroegere functies een woonbestemming zal leiden tot minder overlast. Het terrein ligt al enige tijd braak en nu wordt een oplossing geboden waar concreet vraag naar is. Het realiseren van twee grondgebonden woningen is niet rendabel.

De heer Vergouwen geeft een toelichting naar aanleiding van hetgeen door de heer Hertogh naar voren is gebracht.

Voor wat betreft de afgifte van de voorlopige verklaring van geen bedenkingen is het zo, dat het in dit verband gaat om een omgevingsvergunningprocedure, waarbij een buitenplanse ontheffing wordt verleend.

Dit betekent dat daarvoor als wettelijke eis geldt dat de gemeenteraad eerst een besluit neemt tot afgifte van een voorlopige verklaring van geen bedenkingen. Vervolgens wordt een ontwerp-omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders ter inzage gelegd en daar kunnen zienswijzen tegen worden ingediend. Daarbij kan tevens bezwaar worden gemaakt tegen de voorlopige verklaring van geen bedenkingen.

Komen er geen bedenkingen (en dat is de strekking van het aangehaalde onderdeel 3. van het raadsvoorstel), dan wordt de voorlopige verklaring van geen bedenkingen meteen een definitieve en kan het college de omgevingsvergunning verlenen. In dit geval is wel sprake van een zienswijze en dat heeft tot gevolg dat een hoorzitting (tevens beeldvormende raadsvergadering) plaatsvindt, waarna burgemeester en wethouders de gemeenteraad het voorstel doen om een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Daarbij hoort de zienswijzenbehandeling van het college, die onderdeel gaat uitmaken van de besluitvorming. Uiteindelijk verlenen burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning.

Een ander formeel punt betreft de ook aan de orde zijnde erfdienstbaarheid, waarbij het gaat om een recht van overpad. Bij een ontheffingsprocedure als de onderhavige mag geen sprake zijn van privaatrechtelijke belemmeringen. Mogelijk kan dit een onoverkomelijk probleem opleveren bij het afgeven van deze omgevingsvergunning en daarom zal in ieder geval hierover meer duidelijkheid moeten komen.

Mevrouw De Bont geeft aansluitend een korte toelichting. Op grond van het huidige bestemmingsplan mogen ter plaatse twee grondgebonden woningen worden opgericht met een bouwhoogte van 10 m., waarbij de bebouwing aan één zijde op een afstand van drie meter uit de zijdelingse perceelgrens moet zijn gesitueerd. Daarnaast bedraagt de voorgeschreven bouwdiepte 10 m.
Op de volgende onderdelen wordt afgeweken van het bestemmingsplan. In plaats van twee grondgebonden woningen zijn zes appartementen aangevraagd. Daarnaast wordt tot op de beide perceelsgrenzen gebouwd en krijgt het nieuwe woningencomplex een bouwdiepte van 12 m.
Van de in het bestemmingsplan vastgelegde bouwhoogte van 10 m. wordt overigens niet afgeweken.

Met het oog op de bezonning merkt mevrouw De Bont het volgende op. Er mag al bebouwing worden opgericht tot een hoogte van 10 m. en dus verandert in dat opzicht de bouwmassa niet. De nieuwbouw wordt gerealiseerd zuidelijk van de woning van de heer Keij en mevrouw Tap. Gekeken is naar de bezonning en gedeeltelijk zal aan de voor- en zijkant van hun perceel sprake zijn van schaduwwerking. Voor de achtertuin is dit niet het geval.
Met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking is de heer Keij kennelijk van mening, dat alle plannen afgewogen zouden moeten worden, maar er is jurisprudentie die uitwijst dat de ladder niet van toepassing is op kleine binnenstedelijke plannen. Dit aspect zal in ieder geval nog worden uitgezocht.

De heer Keij verwijst voor wat dit laatste betreft naar een uitspraak van de Raad van State van 5 februari 2014.

De voorzitter vraagt of er raadsleden zijn, die nog vragen hebben.

De heer Schijvenaars vraagt wat de argumenten zijn geweest voor het college om af te wijken van het bestemmingsplan.

De voorzitter geeft aan dat deze procedure wordt gevoerd op basis van een daartoe gedane aanvraag met een bijbehorende ruimtelijke onderbouwing, waarin een en ander wordt verantwoord. Mevrouw De Bont voegt hier aan toe dat het in dit geval gaat om een ruimtelijk gewenste invulling, die past binnen de woningbouwprogrammering.

Mevrouw De Bont vermeldt nog dat tevens een hogere waardeprocedure wordt doorlopen ingevolge de Wet geluidhinder. Beide procedures worden tegelijkertijd afgewerkt, maar naar aanleiding hiervan zijn geen zienswijzen binnengekomen. Dit betekent dat in samenhang met de afgifte van de omgevingsvergunning hierover een besluit kan worden genomen door burgemeester en wethouders.

De voorzitter rondt de hoorzitting af.

De heer Vergouwen schetst tot slot nog hoe de verdere procedure eruit zal zien.

Eerst zal het college van burgemeester en wethouders een beslissing nemen omtrent de afwikkeling van deze zienswijzenprocedure. Daartoe wordt een nota opgesteld ter beantwoording van hetgeen in de zienswijze is verwoord. Vervolgens zal de gemeenteraad worden voorgesteld om een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Daarna kan de omgevingsvergunning voor het nieuwbouwproject worden afgegeven door burgemeester en wethouders.

Het is de bedoeling om zo spoedig mogelijk hierover besluitvorming te laten plaats vinden, maar omdat nog bepaalde zaken moeten worden uitgezocht mag worden verwacht dat dit op zijn vroegst in oktober of november zal zijn. De indieners van de zienswijze krijgen hierover bericht.

De voorzitter dankt een ieder voor de aanwezigheid en sluit de hoorzitting om 20:30 uur.

De Hoorcommissie ruimtelijke ordening,
De secretaris,

mr. J.P.C.J.M. Vergouwen.

De voorzitter,

mr. H.G.J. Norbart.

Gemeente Roosendaal

Verslag hoorzitting
Hoorcommissie ruimtelijke ordening
d.d. 25 november 2015
zienswijzenbehandeling omgevingsvergunning voor het oprichten van zes appartementen - locatie Boulevard 83 / 85 Roosendaal

Aanwezig:

Commissie:	mr. H.G.J. Norbart (voorzitter); mr. J.C.P.J.M. Vergouwen (secretaris); mevr. C.C.G.M. Frijters; (notuliste);
Adviseur:	I. Kraus;
College van burgemeester en wethouders:	wethouder A.A.B. Theunis;
Reclamanten:	J.A. Keij; mevr. A. Aarts;
Belanghebbende:	Ing. J.C.J.L. Konings;
Raadsleden / burgerraadsleden:	P. Beesems; J. Hertogh; C. Goossens; C. Janssen; G. Boons; J. Wezenbeek; K. Hoendervangers.

De voorzitter opent de hoorzitting en heet allen welkom. Hij geeft een korte uiteenzetting over de opzet van deze bijeenkomst en stelt zichzelf en de overige commissieleden voor, waarna hij de aanwezige raadsleden vraagt zichzelf voor te stellen.

Vervolgens biedt de voorzitter de reclamanten de gelegenheid om de zienswijze nader mondeling toe te lichten. Hij vult hierbij aan dat de heer Keij een dubbele functie vervult vanavond. Mevrouw Aarts wordt namelijk vertegenwoordigd door de heer Keij, waarvoor een machtiging is afgegeven. Er is op 16 september jl. al een hoorzitting geweest betreffende dit onderwerp. De secretaris heeft daarna alle betrokken partijen op de hoogte gebracht van het feit dat de zienswijze van de familie Aarts is zoekgeraakt. Daarom hebben zij ook geen uitnodiging gekregen voor de vorige hoorzitting. Dit wordt vanavond rechtgezet. De hoorzitting vindt opnieuw plaats en tevens is dit de beeldvormende raadsvergadering, waarbij eerst aan het woord komen degenen, die een zienswijze hebben ingediend. Zij mogen hun standpunt nader toelichten. Vervolgens krijgen de raadsleden de gelegenheid om vragen te stellen. De ontwikkelaar zal in ieder geval nog een presentatie geven m.b.t. het aspect schaduwwerking en ook andere eventuele vragen beantwoorden.

De heer Hertogh heeft allereerst een opmerking vooraf. In zijn stukken lijkt het alsof mevrouw De Bont en niet mevrouw Aarts degene is die de zienswijze heeft ingediend.

De voorzitter zegt dat de zienswijze wel degelijk van de familie Aarts afkomstig is. De brief is gericht aan mevrouw De Bont, die op dat moment de Wabo-coördinator was bij het team Vergunningen.

De heer Beesems zegt dat in het IBABS-systeem abusievelijk de naam "De Bont" is gezet bij de ingediende zienswijze. Daar had de naam "Aarts" moeten staan. (Hiermee is het misverstand opgelost.)

De heer Keij zegt dat hij zijn zienswijze tijdens de vorige hoorzitting al heeft toegelicht. De zienswijze van mevrouw Aarts is nagenoeg gelijk aan zijn zienswijze. Ter toelichting op de zienswijze van mevrouw Aarts kan nog het volgende worden opgemerkt. De nieuwbouw komt pal tegen de gevel van de woning van mevrouw Aarts aan te staan en neemt in feite al het uitzicht weg (zelfs vanuit het dakraam). Mevrouw Aarts is van mening dat hoewel de 3^{e} verdieping wordt aangeduid als een kap- of dakconstructie, wel degelijk sprake is van een extra bouwlaag in vergelijking tot de voormalige winkel met bovenwoning. Door de gewenste bouwhoogte en -diepte van het complex ontstaat een forse bouwmassa, die ten koste gaat van de bezonning en privacy van de woning aan de Boulevard 87. Vanuit het woningcomplex is aan de achterzijde van het te ontwikkelen perceel straks een rechtstreeks uitzicht op de tuin van mevrouw Aarts.

Wanneer gekeken wordt naar de ruimtelijke onderbouwing laat figuur 7. duidelijk zien dat de omgeving bestaat uit woningen en panden, die qua massa en schaal veel kleiner zijn dan het bouwplan dat nu voorgesteld wordt (volgens figuur 12. van de ruimtelijke onderbouwing). De toelichting op het geldende bestemmingsplan gaat ook welstandstechnisch uit van een invulling conform de bestaande omgeving. Daarnaast mogen volgens het huidige bestemmingsplan op het perceel slechts twee geschakelde woningen of één vrijstaande woning worden gebouwd. Op grond van artikel 17 van de planvoorschriften moet het hoofdgebouw drie meter uit het perceelsgrens blijven. Daar mag wel een bijbehorend bouwwerk worden opgericht, maar dan gelden de nadere eisen uit artikel 17, derde lid. Dit kan alleen wanneer dat geen onnodige, nadelige veranderingen teweeg brengt voor de belendende percelen. Het nieuwe hoofdgebouw wordt in de beide zijgrenzen geplaatst en terwijl het gebouw toch duidelijk hoger en langer wordt, wil men ongemotiveerd -de ruimtelijke onderbouwing draait hier eigenlijk omheen- afwijken van het bestemmingsplan.

Het bouwplan voor de zes woningen voorziet tevens in de aanleg van een achttal parkeerplaatsen achter het complex. Dit deel van het perceel was voorheen een tuin, die grensde aan het perceel van mevrouw Aarts. Ook deze ontwikkeling stemt mevrouw Aarts en de heer Keij niet tevreden. Het aantal verkeersbewegingen zal ter plaatse toenemen en dat heeft meer milieuoverlast, stank en geluid tot gevolg.

Qua parkeren wordt niet voldaan aan de NEN-normering. Gelet op de afmetingen en situering van de parkeervakken kan onmogelijk hieraan worden voldaan. De heer Keij vindt de vervaardigde bezonningsstudies bijzonder onduidelijk. Hij heeft inmiddels al 3 verschillende exemplaren ontvangen. Hij heeft begrepen dat de heer Konings daar later een toelichting op zal geven. Mogelijk biedt dit meer duidelijkheid. Tenslotte vraagt de heer Keij zich af of bij eventuele toekenning van planschade (hetgeen overigens nog niet zeker is) wel sprake zal zijn van economische haalbaarheid van het plan.

De voorzitter vraagt de heer Konings om de bezonningsstudies verder toe te lichten. (Daartoe worden de diagrammen via de beamer op het scherm zichtbaar gemaakt.)

De heer Konings zegt dat de studies gemaakt zijn ter verduidelijking van hetgeen in de huidige planologische situatie op grond van het geldende bestemmingsplan al was toegestaan ten opzichte van de concreet ingediende aanvraag.

De heer Konings zet uiteen dat uit de studie blijkt dat op 21 maart in de ochtend de schaduwwerking ten gevolge van de nieuwbouw op de weg valt. Ten noorden van het nieuwe complex ligt de woning van de heer Keij en ten zuiden daarvan de woning van mevrouw Aarts. Op dezelfde dag om 12:00 uur in de middag valt de schaduw op de voortuin van de heer Keij. Om 15:00 uur 's middags is er schaduwwerking op de voorgevel van de woning van de heer Keij en om 18:00 uur is de zon onder.

Dezelfde exercitie is gedaan voor 21 september en deze is nagenoeg gelijk aan die van maart. In de ochtend valt de schaduw op de weg, in de middag op de voortuin, in de namiddag op de voorgevel en in de avond om 18:00 uur is de zon onder.

In december, wanneer de zon heel laag staat, is vanwege eigenlijk alle aanwezige bebouwing sprake van lange schaduwvlakken op elk tijdstip.

In juni valt om 09:00 uur de schaduw op de Boulevard (maar met een kleiner vlak want de zon staat hoger), om 12:00 uur is er een verschuiving waar te nemen in de richting van de voortuin van de heer Keij, maar deze wordt nauwelijks geraakt, omdat de zon dan hoog staat, en om 15:00 uur valt een geringe schaduw op de zijgevel en is er nauwelijks schaduwwerking. In de avond om 18:00 uur is er schaduw op de achterzijde van het perceel van de heer Keij.

De heer Hertogh vraagt zich af hoe een dergelijke studie beoordeeld moet worden. Niet duidelijk is hoe dit van invloed is op de privacy en/of het zonnegenot van de indieners van de zienswijzen. Vraag is of deze informatie wel zou zijn verstrekt wanneer de zienswijze van de familie Aarts niet was kwijtgeraakt.

De heer Kraus licht toe dat bij bezonningsstudies wordt gewerkt met een vastgesteld patroon, waarbij gelet op de stand van de zon voor 4 representatieve data als ijkpunten in het jaar de schaduweffecten worden bepaald van een nieuw op te richten gebouw ten opzichte van bestaande bebouwing. Dit verklaart de betreffende data in de maanden maart, juni, september en december. Dan wordt met een computerprogramma berekend hoe de stand van de zon is en welke schaduwwerking dat heeft op naburige percelen. De heer Kraus zegt dat in het kader van deze procedure twee verschillende bezonningsstudies zijn vervaardigd in juli 2014 en oktober 2015. De laatste is tot stand gekomen naar aanleiding van opmerkingen, die gemaakt zijn tijdens de eerste hoorzitting op 16 september jl. Dit betekent dat deze studie toch altijd al zou zijn opgevraagd. Het was oorspronkelijk de bedoeling om de studie toe te voegen aan de documenten, die deel gaan uitmaken van de uiteindelijke besluitvorming, maar in verband met deze hoorzitting kon de studie vanavond al worden gepresenteerd. Bezonning is in een situatie als de onderhavige altijd een aspect dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een rol speelt. Vraag is dan met name wat de invloed is van hetgeen wordt gebouwd op de directe omgeving. De hier bedoelde studies worden daarbij zeker gebruikt als afwegingskader.

De heer Beesems vraagt aan de heer Konings of hij goed begrepen heeft dat alleen voor wat betreft de voorgevel van de woning en de voortuin van de heer Keij sprake is van verminderd zonlicht ten gevolge van het bouwvolume van het nieuwe woongebouw.

De heer Konings antwoordt dat dit niet correct is. Wanneer de bezonningsstudie van het nieuwbouwplan wordt vergeleken met de studie, die betrekking heeft op de schaduwwerking als gevolg van huidige planologische rechten, is geen sprake van vermindering van zonlicht of vermeerdering van schaduwwerking.

De heer Beesems merkt op dat er dus eigenlijk niets verandert in wat er nu al mogelijk was en wat er eventueel hier staat te gebeuren.

De voorzitter stelt voor het onderdeel zonnediagrammen af te sluiten en biedt de aanwezige raadsleden de gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Hertogh wil van mevrouw Aarts weten waarom zij voor een tweede openbare hoorzitting heeft gekozen. Vraag is wat het verschil is met de eerste hoorzitting.

De heer Keij antwoordt dat mevrouw Aarts niet uitgenodigd was voor de eerste hoorzitting. Vervolgens heeft zij bewust gekozen voor een tweede hoorzitting. Dit komt omdat het perceel van mevrouw Aarts helemaal wordt ingebouwd. Zij kan zelfs straks niet meer door het dakraam kijken. Bovendien wordt in de toekomstige situatie direct vanuit het gebouw in haar achtertuin gekeken. Zij heeft zelf een individueel belang en dat wil zij ook uitdrukkelijk onder de aandacht van de gemeenteraad brengen.

De heer Hertogh zegt dat tijdens de vorige hoorzitting naar voren is gekomen dat de bezonning en de privacy worden aangetast. Dat is anders dan wat de heer Hertogh nu op de beelden gezien heeft. Vraag is toch in hoeverre rekening kan worden gehouden met hetgeen mevrouw Aarts naar voren brengt voor wat betreft parkeren en woongenot.

De heer Kraus geeft aan dat bij het te nemen besluit zal moeten worden gekeken naar alle betrokken belangen. De zaken, die naar voren zijn gebracht, zullen worden meegenomen bij de uiteindelijke eindbeslissing. Alle relevante stukken zijn van belang, waaronder zeker de bezonningsstudies, maar ook aspecten als het benodigde aantal parkeerplaatsen en de te verwachten verkeerstoename spelen daarbij een rol.

De voorzitter vraagt de heer Vergouwen de verdere procedure toe te lichten en geeft alvast aan dat er uiteindelijk een afweging plaatsvindt, waarbij de resultaten van zowel de vorige hoorzitting als die van vanavond worden betrokken. De beide verslagen van de hoorzittingen worden ter kennis gebracht van de gemeenteraad.

De heer Vergouwen zegt dat de zitting van vanavond bijzonder is, omdat het een herhaling is van de eerdere hoorzitting op 16 september. Na deze avond gaat het college zich beraden over het in te nemen standpunt of de procedure al dan niet doorgezet wordt gelet op alle spelende belangen. Dat zijn dan niet alleen de belangen van degenen die de zienswijze hebben ingediend, maar ook de belangen van de realisator. Daarbij wordt zeker rekening gehouden met hetgeen het huidige bestemmingsplan al toestond en dit zal worden afgezet tegen wat in feite de afwijkingen zijn, die nu worden bewerkstelligd door middel van deze procedure.

Voorafgaand aan het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning door het college is het noodzakelijk dat de gemeenteraad een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeeft als de procedure verder wordt doorgezet. In dat geval komt het college bij de gemeenteraad terug met het voorstel om die verklaring af te geven. Indien de raad daartoe besluit kan de vergunning worden verleend.

De heer Hertogh antwoordt dat er vanavond niet gesproken wordt over het volledig afwijken van het vigerende bestemmingsplan Burgerhout. Dat vindt hij wel essentieel. De heer Hertogh zegt dat dit vanavond toch nog maar eens onderstreept moet worden.

De voorzitter zegt dat hetgeen de heer Hertogh zegt wellicht tot misverstanden kan leiden en vraagt daarom de heer Vergouwen om een en ander nog eens duidelijk toe te lichten en in het juiste perspectief te plaatsen. Het is namelijk zeker niet zo dat volledig wordt afgeweken van het ter plaatse van toepassing zijnde bestemmingsplan.

De heer Vergouwen grijpt terug naar het verslag van de vorige hoorzitting, waar precies in staat op welke punten van de geldende planologische regeling wordt afgeweken.

Op grond van het huidige bestemmingsplan mogen ter plaatse twee grondgebonden woningen worden opgericht met een bouwhoogte van 10 meter, waarbij de bebouwing aan één zijde van het perceel op een afstand van 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens moet zijn gesitueerd. Bovendien bedraagt de voorgeschreven bouwdiepte maximaal 10 meter.

Op de volgende onderdelen wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

In plaats van 2 grondgebonden woningen zijn 6 appartementen aangevraagd, waarmee het toegestane aantal woningen wordt opgehoogd van 2 naar 6.

Daarnaast wordt tot op de beide perceelsgrenzen gebouwd. Dat wil zeggen dat er aan één zijde ook afgeweken wordt van de afstand van 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens. Bovendien krijgt het nieuwe woningcomplex een bouwdiepe van 12 meter en dat is 2 meter meer dan de in het geldende bestemmingsplan vastgelegde 10 meter.

Van de thans in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte van 10 meter wordt evenwel niet afgeweken.

De conclusie voor wat betreft de te realiseren afwijkingen van het bestemmingsplan is dat het hier gaat om 4 woningen meer dan het voorgeschreven aantal met bebouwing tot op de beide perceelsgrenzen en een bouwdiepte van 2 meter meer dan het huidige bestemmingsplan aangeeft.

De heer Hertogh wil nog onderstrepen dat het toch van belang is, dat zowel mevrouw Aarts als de heer Keij geen bezwaar zouden hebben wanneer het hier zou gaan om 2 grondgebonden woningen, maar nu wel aangezien het gaat om appartementen met een daarbij horende bouwhoogte.

De heer Beesems vraagt naar de mening van de heer Keij betreffende de schaduwwerking, die wordt veroorzaakt door het bouwvolume van het nieuwe complex.

De heer Keij zegt dat hij gedurende een aantal jaren heeft geprofiteerd van het feit dat de voormalige panden Boulevard 83 en 85 zijn afgebrand. De heer Keij is steeds uitgegaan van deze bebouwing, die aanzienlijk lager was dan wat de realisator nu voornemens is te gaan bouwen. Hij heeft de oude bebouwing vergeleken met het nieuwe bouwplan.

De heer Beesems vraagt wat het verschil is tussen de zienswijze van de heer Keij en de zienswijze van mevrouw Aarts en of het daarbij wellicht alleen gaat om het aspect parkeren.

De heer Keij zegt dat het verschil de onderlinge afstand tussen de panden is. Dit zal in zijn geval ongeveer 3 tot 3,5 meter zijn. Aan de zijde van mevrouw Aarts zal tot op de perceelsgrens worden gebouwd met een zodanige hoogte, dat mevrouw Aarts daardoor rechtstreeks inkijk krijgt in haar tuin, geen zon meer heeft en ook haar privacy totaal weg is. Bij de heer Keij is nog sprake van enige privacy, maar bij mevrouw Aarts wordt het een ramp volgens de heer Keij.

De heer Beesems vraagt de heer Keij of hij, wanneer een planschadevergoeding zou worden toegekend, hiermee eventueel kan instemmen en dan de zienswijze zou willen intrekken. De heer Keij antwoordt dat hij alleen voor zichzelf spreekt en niet namens mevrouw Aarts. Hij zegt geld niet belangrijk te vinden en hij wil gewoon niet hebben dat het bouwplan doorgang vindt.

De voorzitter stelt vast dat de zienswijzen vanavond voldoende behandeld zijn.

De heer Vergouwen schetst tot slot nog hoe de verdere procedure eruit zal zien.

Eerst zal het college van burgemeester en wethouders een beslissing nemen omtrent de afwikkeling van de zienswijzenprocedure.

Daartoe wordt een nota opgesteld ter beantwoording van hetgeen in de zienswijzen is verwoord. Indien burgemeester en wethouders -alles afwegende- tot een positief oordeel komen, zal de gemeenteraad worden voorgesteld om een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Daarna kan de omgevingsvergunning voor het nieuwbouwproject worden afgegeven door burgemeester en wethouders.

De voorzitter dankt een ieder voor de aanwezigheid en sluit de hoorzitting om 20.15 uur.

De Hoorcommissie ruimtelijke ordening,

De secretaris, De voorzitter,

mr. J.P.C.J.M. Vergouwen. mr. H.G.J. Norbart.