

Besluit vaststellen wijzigingsplan “Lindestraat 49, Eersel”

De teamcoördinator Ruimte, daartoe gemachtigd op grond van de Mandaatregeling 2019 gemeente Eersel;

Overwegende:

dat het gewenst is over te gaan tot wijziging van het bestemmingsplan “Kom Eersel, eerste herziening”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 26 september 2013 voor het aanpassen van de bestemming “Gemengd” naar “Wonen - 1” en “Verkeer – Verblijfsgebied”, waarbij de winkelruimte (voormalige supermarkt) gewijzigd wordt om woningbouw mogelijk te maken in de vorm van 11 appartementen en de openbare ruimte wordt vergroot;

dat artikel 41 “Algemene wijzigingsregels” lid I van de bij het bestemmingsplan “Kom Eersel, eerste herziening” behorende regels de mogelijkheid bevat tot wijziging van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

dat wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden;

dat er vanuit stedenbouwkundig, milieuhygiënisch alsmede landschaps- en cultuurhistorisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen een dergelijke wijziging;

dat het ontwerp wijzigingsplan met ingang van 9 november 2022 tot 21 december 2022 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen, waarvoor vooraf de voorgeschreven bekendmaking is gedaan;

dat belanghebbenden gedurende genoemde termijn van zes weken schriftelijk en mondeling zienswijzen tegen het ontwerp bij ons college hebben kunnen indienen;

dat van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gebruik is gemaakt. Er is één zienswijze ontvangen;

dat de inhoud van de zienswijze als volgt samengevat is:

1. Kenbaar wordt gemaakt dat woningbouw op deze plek een prima oplossing is. Echter wordt afgevraagd of de hoogte (2 verdiepingen = 3 bouwlagen) wel volgens het geldend bestemmingsplan mogelijk is.
2. Door de voorgenomen bestemmingsplanwijziging het mogelijk is dat bewoners van de eerste en tweede verdieping zicht hebben op de tuin van betrokkene zodat de privacy aangetast wordt. Mocht de hoogte bestemming technisch wel mogelijk zijn, wordt graag gezien dat de ramen van de te realiseren appartementen op de 2^e verdieping geblindeerd worden.
3. Bovendien wordt gevraagd, in verband met de verkeersveiligheid, dat de parkeerplaatsen schuin worden aangelegd i.p.v. recht (haaksparkeren). Dat er dan mogelijk een parkeerplaats minder gerealiseerd kan worden acht de betrokkene minder van belang aangezien er aan het nabijgelegen plein aan de Nicolaas Sichmansstraat voldoende parkeerplaatsen voorhanden zijn.
4. Tenslotte wordt aangegeven dat betrokkene mogelijk planschade lijdt en wordt gevraagd welke stappen ondernomen moeten worden om daarvoor in aanmerking te komen.

ontvankelijkheid:

de zienswijze is ontvangen binnen een termijn van 6 weken na de verplichte kennisgeving op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

de beoordeling van de zienswijze:

1. Volgens het geldende bestemmingsplan is ter plaatse bebouwing mogelijk met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd waarbij een deel van het nieuwe bouwvlak een maximale goot- en bouwhoogte krijgen van 6,5 meter en een ander deel, verder van omliggende woningen af gelegen, 9,5 meter. Daarnaast worden de bouw mogelijkheden op de locatie verkleind doordat een deel van het perceel wordt gewijzigd in openbare parkeerruimte, met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' waarop geen gebouwen mogen worden gebouwd.
2. Door de wijziging van het bestemmingsplan kunnen 11 appartementen worden gerealiseerd, overwegend op de begane grond en eerste etage. Een klein deel van het nieuwe bouwvlak maakt een bouwhoogte van 9,5 meter mogelijk waardoor op de tweede etage woonruimte kan worden gerealiseerd. Dit deel is echter gelegen op een ruime afstand tot omliggende woningen waardoor naar de mening van het college de belangen van derden en deze betrokkene in het bijzonder, niet onevenredig worden geschaad. Daarbij wordt opgemerkt dat indien ramen geblindeerd zouden worden, er geen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners van de te realiseren woningen.
3. De parkeerplaatsen worden aangelegd in de vorm van haaksparkeren. Verkeerskundig is dit het meest gewenst omdat er dan de meeste parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Daarbij is schuin parkeren op deze locatie, een rustige woonstraat, niet veiliger dan haaks parkeren. Ook bestaan alle bestaande parkeerplaatsen in de omgeving uit haaks- en langsparkeren. Het college acht het aantal parkeerplaatsen en eenzelfde inpassing als de bestaande parkeerruimte in de directe omgeving van een groter belang dan de wens van betrokkene voor schuin parkeren.
4. Voor wat betreft de mogelijkheden voor planschade geldt een afzonderlijke procedure. De betrokkene wordt gewezen op de wijze van indienen van een verzoek tot planschade en de procedure die daarmee gemoeid is.

gelet op het voormelde wordt de ingediende zienswijze niet overgenomen. Het wijzigingsplan wordt niet aangepast.

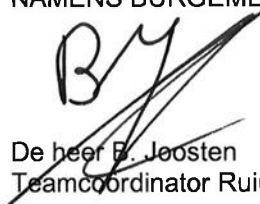
gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. de zienswijze ontvankelijk te verklaren en niet over te nemen, conform bovenstaande motivering;
2. het wijzigingsplan "Lindestraat 49, Eersel" (NL.IMRO.0770.WPElindestr492047-VAST), conform het ontwerp wijzigingsplan van 28-10-2022 (NL.IMRO.0770.WPElindestr492047-ONTW) vast te stellen.

Eersel, 16 februari 2023

NAMENS BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN EERSEL


De heer B. Joosten
Teamcoördinator Ruimte