

Nota van zienswijzen wijzigingsplan Centrum Zuid 2008, 1^e wijziging (Bisschop Zwijzenstraat 45)

Het ontwerp wijzigingsplan Centrum Zuid 2008, 1^e wijziging (Bisschop Zwijzenstraat 45) heeft gelijktijdig met de ontwerpbeschikking hogere grenswaarden ter inzage gelegen van maandag 10 april tot en met maandag 22 mei 2017. Tijdens deze periode is er een mondelinge zienswijze ingekomen en een schriftelijke zienswijze, beide van hetzelfde adres. Hierna volgt een samenvatting van de zienswijzen, het standpunt van het gemeentebestuur en de conclusie aangaande de beoordeling. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze; er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden. De zienswijzen van natuurlijke personen zijn geanonimiseerd.

Daarnaast heeft een omwonende per e-mail vragen gesteld over het plan. Het betrof vragen over de omgevingsvergunning en het beleid omtrent studentenhuysvesting. De vragen zijn per e-mail beantwoord. Deze vragen worden niet aangemerkt als officiële zienswijze. Tot slot heeft waterschap De Dommel ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan. Ook deze reactie wordt niet aangemerkt als zienswijze.

1. Zienswijze bewoners Bisschop Zwijzenstraat (mondeling)

a. Reclamanten zijn het oneens met de diepte van het bouwvlak (17 meter i.p.v. 15 meter).

Standpunt gemeentebestuur

De diepte van het huidige bouwvlak is 22,3 meter aan de noordgevel en 12 meter aan de zuidgevel. De diepte van het nieuwe bouwvlak is 16,6 meter aan de noordgevel en 17,3 meter aan de zuidgevel. Zie bijlage 1 voor de ligging van het huidige bouwvlak en het nieuwe bouwvlak. De noordgevel ligt het dichtste bij het perceel van reclamant. De maximale diepte van het bouwvlak wordt aan die zijde juist minder.

Bovendien wordt de oppervlakte van het bouwvlak juist kleiner in het nieuwe plan.

De ligging en diepte van het bouwvlak zoals opgenomen in het wijzigingsplan is wenselijk vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Daarbij biedt het nog voldoende ruimte op het achterterrein om parkeergelegenheid te creëren en het biedt de mogelijkheid om appartementen te creëren met een voldoende grote oppervlakte.

Conclusie

De diepte van het nieuwe bouwvlak is alleen groter aan de zuidkant. Reclamant woont ten noorden van het perceel. De zienswijze is ongegrond.

b. Reclamanten zijn van mening dat de verplaatsing van de voorgevelrooilijn naar de straat een grote negatieve impact heeft op hun privacy, zowel in de tuin als binnenshuis, ter plaatse van de ramen in de zijgevel van de woning van reclamanten.

Standpunt gemeentebestuur

In het huidige bestemmingsplan is er de mogelijkheid om middels een omgevingsvergunning voor bouwen een gebouw op te richten van maximaal 15 meter hoog en een achterbouw van maximaal 6 meter hoog, ter hoogte van/in de lijn van de achtertuin van reclamant. Met dit wijzigingsplan wordt het bouwvlak dicht bij de straat neergelegd. Ook hier kan dan weer middels omgevingsvergunning voor bouwen een gebouw van 15 meter hoog worden opgericht.

De privacy in de achtertuin van reclamant verslechtert niet vanuit planologisch opzicht. Men zou zelfs kunnen betogen dat de verplaatsing van het bouwvlak de achtertuin van reclamant juist ontlast, voor wat betreft inkijk.

De privacy ter plaatse van de ramen in de zijgevel van de woning van reclamant kan door de verplaatsing van het bouwvlak wel negatief beïnvloed worden. Wel is het zo dat in het huidige bestemmingsplan een gebouw kan worden opgericht waar men vanuit de voorgevel inkijk heeft op de zijramen van reclamanten. Bovendien is dit punt van bezwaar besproken tijdens een gesprek tussen reclamanten, de ontwikkelaar, en de gemeente en heeft de ontwikkelaar aangegeven om in het definitieve ontwerp van het gebouw rekening te houden met de privacy van reclamanten. Dit komt formeel gezien pas aan de orde bij de aanvraag omgevingsvergunning. Tegen een verleende omgevingsvergunning staat de mogelijkheid tot bezwaar open. De ontwikkelaar heeft reeds inzicht geboden in de maatregelen die getroffen zijn in het voorlopige ontwerp.

In bijlage 1 bij deze nota van zienswijzen is duidelijk weergegeven hoe het bouwvlak verplaatst wordt.

Conclusie

De privacy in de tuin van reclamanten verslechtert planologisch gezien niet. De privacy van reclamanten ter plaatse van de ramen in de zijgevel kan mogelijk negatief beïnvloed worden, maar ook in de huidige situatie zou sprake kunnen zijn van inkijk. Dit wordt in het nieuwe plan ondervangen doordat de ontwikkelaar hier rekening mee houdt in het definitieve ontwerp. Dit komt formeel gezien pas aan de orde bij de aanvraag omgevingsvergunning. De zienswijze is ongegrond.

2. Zienswijze bewoner Bisschop Zwijsenstraat (schriftelijk, zelfde adres als zienswijze 1)

- a. Reclamant is van mening dat de verplaatsing van het bouwvlak een negatieve invloed heeft op de privacy in de tuin. Uitgaande van het voorlopige bouwplan, krijgen volgens reclamant 10 appartementen zicht op de tuin van reclamant.**

Standpunt gemeentebestuur

Zie zienswijze 1b.

Conclusie

De verplaatsing van het bouwvlak heeft vanuit planologisch opzicht geen negatieve invloed op de privacy in de tuin van reclamant. De zienswijze is ongegrond.

- b. Reclamant is van mening dat de waarde van zijn woning daalt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.**

Standpunt gemeentebestuur

Planschade maakt geen direct onderdeel uit van de wijzigingsplanprocedure. Indien men meent dat sprake is van een waardedaling als gevolg van het bestemmingsplan en het een waardedaling van meer dan 2% betreft, dan kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend binnen vijf jaar nadat het wijzigingsplan onherroepelijk is geworden.

Conclusie

Waardedaling is geen reden om het wijzigingsplan niet vast te stellen. Planschade maakt geen onderdeel uit van de wijzigingsplanprocedure. De zienswijze is ongegrond.

- c. Reclamant is het oneens met de diepte van het bouwvlak. Dit wordt met het wijzigingsplan gewijzigd van 15 meter naar 17,33 meter diep.**

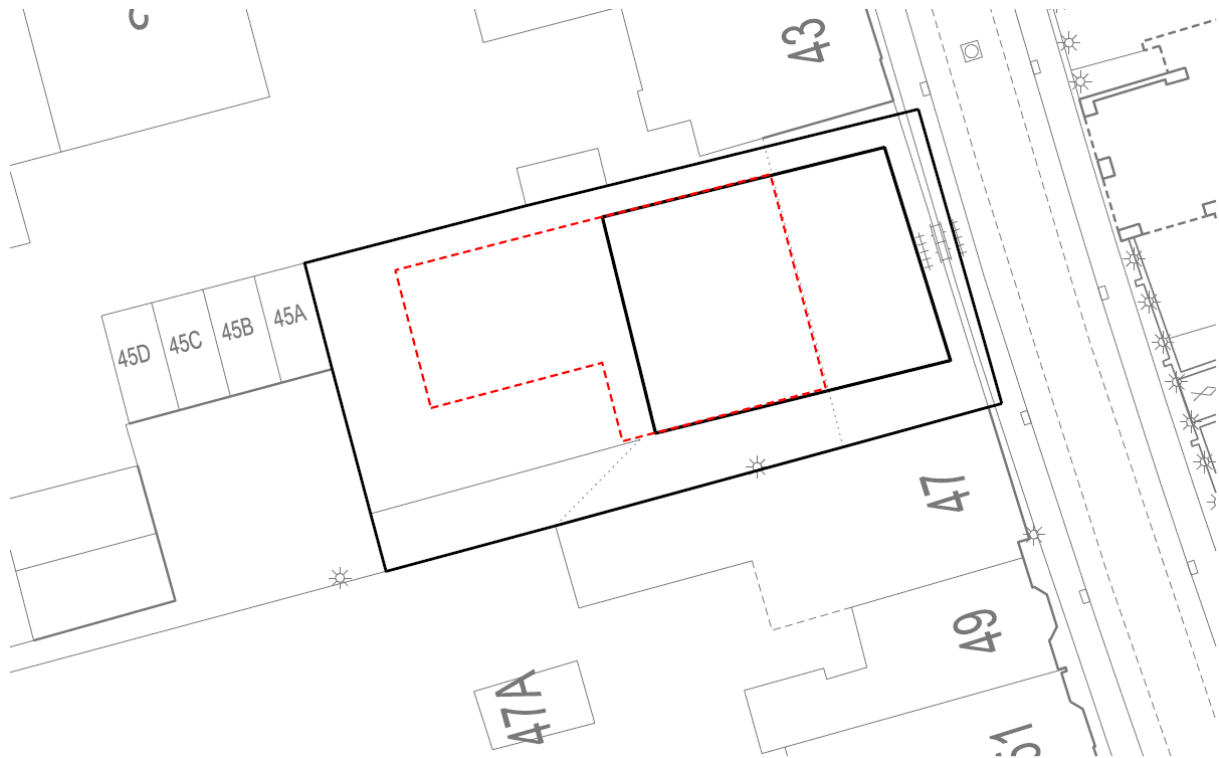
Standpunt gemeentebestuur

Zie zienswijze 1a.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Bijlage 1 - verplaatsing bouwvlak



Stippellijn - huidige bouwvlak
Dikke lijn - nieuwe bouwvlak