

Bestemmingsplan Kloosterlaan 2

Nota zienswijzen

1 Algemeen

Inleiding

Het bestemmingsplan Kloosterlaan 2 is opgesteld om de bouw van één woning mogelijk te maken. Het plangebied is gelegen ter plaatse van de zijtuin van de bestaande woning aan de Kloosterlaan 2 in Langeweg.

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan Kloosterlaan 2 heeft van 5 januari tot en met 15 februari 2012 voor eenieder ter inzage gelegen (digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl en fysiek bij het GIC van de gemeente). Een publicatie van de ter inzage legging heeft gestaan in de Staatscourant en in de Moerdijkse bode. De directe omwonenden zijn per brief geïnformeerd over de ter inzage legging van het plan. Eenieder is in de gelegenheid geweest binnen deze periode een zienswijze in te dienen tegen het plan.

Gedurende deze periode zijn bij de gemeenteraad 2 zienswijzen schriftelijk ingediend. De ingebrachte zienswijzen zijn tijdig aan de gemeenteraad kenbaar gemaakt, hebben betrekking op het ontwerpbestemmingsplan Kloosterlaan 2 en zijn daarom ontvankelijk.

Het ontwerp bestemmingsplan is in bovenstaande periode tevens aan de betrokken vooroverleginstanties gezonden: het Rijk, de Provincie, de Regionale Brandweer West-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. Géén van deze instanties hebben zienswijzen ingediend.

De zienswijzen worden in hoofdstuk 2 van deze nota zienswijzen behandeld en voorzien van een beantwoording en een conclusie.

2 Zienswijzen

Reclamant 1 (ontvangen op 20 januari 2012)
Reclamant 2 (ontvangen op 3 februari 2012)

Reclamant 1

- 1) Reclamant geeft aan de woning aan de Zuiddijk 38 op 16 december 2011 gekocht te hebben. Bij het bezichtigen en de aankoop van de woning was niets bekend over de bouw van een nieuwe woning ter plaatse van de Kloosterlaan 2.
- 2) Het plan betekent dat het uitzicht op het klooster zal verdwijnen, het groen en bomen en de vogels ter plaatse van de zijtuin zullen verdwijnen. Gezien Zuiddijk 38 een dijkwoning en hoger gesitueerd is zal altijd zicht zijn op de nieuwe woning. Dit levert een forse waardevermindering op van de woning en het perceel.
- 3) Op basis van gesprekken met diverse omwonenden wordt gesteld dat deze tegen de voorgenomen ontwikkeling zijn.

Reactie gemeente

Ad 1) Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in de periode van 22 september 2011 tot en met 2 november 2011 ter inzage gelegen. Het besluit van het College om medewerking te verlenen aan de bouw van een nieuwe woning op de locatie Kloosterlaan 2 was derhalve ten tijde van de aankoop reeds bekend. Het is de taak van de makelaar om een kopende partij te wijzen op in procedure zijnde (bestemmings)plannen.

Ad 2) Door de bouw van de woning zal het uitzicht op het klooster verminderen. Gezien de lagere ligging van de nieuwe woning ten opzichte van de hoger gelegen woning van de reclamant aan de Zuiddijk 38 is deze vermindering naar oordeel van de gemeente minimaal en aanvaardbaar. Bovendien mag de nieuwe woning maximaal 1 bouwlaag met kap zijn met een maximale bouwhoogte van 8,5 meter. Indien reclamant van mening is dat er sprake is van een waardevermindering van de woning, dan is er de mogelijkheid tot het indienen van een planschadeclaim.

Door de bouw van de woning zal de hoeveelheid groen op het huidige perceel verminderen. Er kan echter gesteld worden dat deze mogelijkheid reeds aanwezig was, gezien het de eigenaar vrij staat om binnen de huidige bestemming groen en/of bomen te verwijderen. Het plangebied en het hierin gelegen bouwvlak zijn tevens beperkt van omvang, waardoor veel bestaand groen en tuin behouden blijft. De aard en omvang van de ontwikkeling zal niet zorgen voor een onaanvaardbare aantasting van het leefmilieu van eventueel aanwezige vogels. Dit blijkt tevens uit een uitgevoerde quickscan flora en fauna (Agel adviseurs, 29 april 2010) waarin wordt aangegeven dat aantasting van een eventueel foerageergebied, gezien de omvang van de ontwikkeling, geen negatieve invloed zal hebben op het leefgebied van vogels. Er is voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de omgeving van het plangebied.

Ad 3) Gedurende de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan zijn door omwonenden géén inspraakreacties ingediend. Bovendien zijn tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan, door andere omwonenden, géén zienswijzen ingediend. Eenieder heeft daarom meermaals de gelegenheid gehad te reageren op het plan. Aangezien dit niet heeft plaatsgevonden concluderen wij dat er vanuit de omgeving geen bezwaren zijn tegen het plan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 2

- 1) De reden van het plan is het bouwen van een levensloopbestendige woning voor de (schoon)ouders van de initiatiefnemers.
- 2) De conclusies van het ontwerp bestemmingsplan maken duidelijk dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de woning en dat het ruimtelijk en planologisch passend wordt geacht.
- 3) Het college vindt de voorgestelde ontwikkeling passend binnen de ruimtelijke en functionele ontwikkelingskaders van de kern Langeweg.
- 4) Voor de Wijkvereniging Langeweg bestaan géén redenen meer om bezwaar te maken tegen het plan.
- 5) Het initiatief doet vanaf de openbare ruimte gezien geen afbreuk aan het beeldbepalende karakter van de naastgelegen kerk en Emmaus. Het uitzicht vanuit de tuinen van Zuiddijk 36 en Zuiddijk 38 zal wel beïnvloed worden. Dit is echter inherent aan het concept inbreiding.
- 6) Het bestaande pand aan de Kloosterlaan 2 wordt verhuurd aan een uitzendbureau. Het pand biedt kwalitatief goede huisvesting en is goed onderhouden. Op 15 januari 2010 is door de gemeente een brandveiligheidscontrole uitgevoerd. Conclusie van deze controle is dat de eerste indruk goed en schoon is, er voldoende ruimte per bewoner is en het pand voldoet aan de eis voor brandveiligheid. Uit navraag in 2006 en 2012 bij direct omwonenden blijkt dat er geen sprake is van overlast. Binnen het politieregister zijn tevens nooit meldingen binnen gekomen van overlast.

Reactie gemeente

De zienswijze heeft geen betrekking op de planvorming, dan wel worden er bezwaren geuit tegen de planontwikkeling. Het betreft hoofdzakelijk mededelingen over feitelijkheden. De zienswijze wordt daarom voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.