

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Bestemmingsplan “Kerkstraat 4, Westerhoven”

Collegevoorstel: 14 februari 2023
Raadsbesluit: 23 maart 2023

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkstraat 4, Westerhoven' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 27 oktober t/m 7 december 2022. Gedurende deze termijn van terinzagelegging kon eenieder een zienswijze indienen. Tijdens deze periode zijn twee reacties binnengekomen op het plan. Waterschap de Dommel gaf aan in te stemmen met het plan. De tweede reactie betreft een zienswijze van de bewoner van Kerkstraat 6, de buur van het plangebied.

De zienswijze op het plan zal op een anonieme wijze worden samengevat. Voor de beantwoording van deze zienswijze is gekeken naar de volledige inhoud. Vervolgens zal hierop een reactie worden gegeven, en zal worden beschreven tot welke aanpassingen in het bestemmingsplan dit heeft geleid.

Zienswijze bewoner Kerkstraat 6

1 behoud zichtlijn (bebouwing)

Bewoner heeft in het verleden afspraken gemaakt met de initiatiefnemer van het bestemmingsplan. De afspraak die toen werd gemaakt was om het gebouw zo neer te zetten dat vanuit het raam van bewoner de zichtlijn naar de kerk en de rest van de straat behouden zou blijven (zie het groene vlak in de afbeelding hieronder).

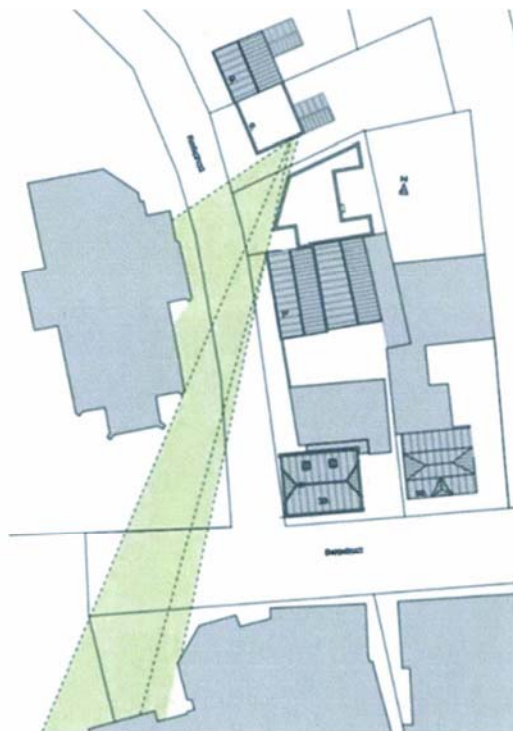
Bewoner vraagt om het behoud van deze zichtlijn te waarborgen door in het bestemmingsplan het bouwvlak en de tuinbestemming aan te passen waardoor het niet langer mogelijk is ooit in de zichtlijn te bouwen.

2 behoud zichtlijn (parkeren)

Ook constateert bewoner dat er een inrit wordt gerealiseerd in deze zichtlijn, en vraagt daarom om geen parkeerplaats te realiseren in de zichtlijn, omdat hierdoor het zicht alsnog belemmerd wordt.

3 omgevingsdialoog niet geanonimiseerd.

Daarnaast is een klacht toegevoegd van een familielid van bewoner over het gebrek aan privacy in de online documentatie met betrekking tot het bestemmingsplan. In bijlage 4, verslag omgevingsdialoog, zijn niet alle namen zwart gelakt en is onder andere de naam en een deel van het adres van het familielid zichtbaar. Daarnaast kan de originele tekst achter de afgelakte delen met kopiëren en plakken leesbaar worden gemaakt. Familielid vraagt om dit zo snel mogelijk aan te passen in de documentatie.



Situatie begane grond

Groen: zichtlijn vanuit raam bewoner
Paars: de beoogde parkeerplaatsen



Beantwoording

De zienswijze omvat 3 zaken, namelijk het voorkomen dat in de toekomst in de zichtlijn wordt gebouwd, de vraag om niet in de zichtlijn te parkeren en het verzoek om het omgevingsdialoog anoniem te maken.

Ad 1 Bebouwing in de zichtlijn

In het verleden heeft de initiatiefnemer inderdaad met bewoner afgesproken om de zichtlijn vanuit het zijraam van de omwonende zo veel mogelijk te behouden, en om hiervoor het gebouw ook schuin naar achteren aan te leggen. Deze afspraak is gemaakt in kader van het omgevingsdialoog. De gemeente verplicht initiatiefnemers om een omgevingsdialoog te houden, maar de initiatiefnemer is hiervoor zelf verantwoordelijk. De genoemde zichtlijn wordt door de omwonende erg belangrijk gevonden, maar voor de gemeente betreft dit geenszins een belangrijke zichtlijn. Wel wil de gemeente, in overleg met de initiatiefnemer van het plan, meewerken aan het behoud hiervan. Het bestemmingsplan staat nog bebouwing toe in deze zichtlijn, om te zorgen dat de afspraak van initiatiefnemer gehandhaafd blijft heeft de gemeente in overleg met initiatiefnemer het bestemmingsplan aangepast (zie wijzigingen a en b hieronder). Daarmee zal in het voorste deel geen bebouwing zijn toegestaan op de begane grond.

Ad 2 Parkeren in de zichtlijn

Het bestemmingsplan betreft woningbouw op een erg klein perceel. in principe moet bij een ontwikkeling op eigen terrein geparkeerd worden. Het perceel is zodanig klein dat er slechts twee parkeerplaatsen mogelijk zijn, aan weerszijden van de woning. Bezoekersparkeren is al ondergebracht in de openbare ruimte, en er is geen enkele mogelijkheid meer om het aantal parkeerplaatsen op het perceel te verminderen. Ook is er geen plaats voor de parkeerplaatsen buiten de zichtlijn. Het is dus niet mogelijk om de parkeerplaatsen elders te realiseren. Bovendien ziet de gemeente geparkeerde auto's niet als een belemmering van de zichtlijn. Daarnaast is deze zichtlijn, zoals eerder al vermeld, voor de gemeente geen belangrijke zichtlijn. Deze opmerking leidt dan ook niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

Ad 3 Privacy

Wat het familielid van bewoner heeft opgemerkt klopt, er waren inderdaad nog persoonlijke gegevens zichtbaar en de tekst kon door te kopiëren en te plakken zichtbaar worden gemaakt. Dit is aangepast in het ontwerpbestemmingsplan, en in het vast te stellen plan is de juiste versie opgenomen (zie aanpassing c hieronder).

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De zienswijze van bewoner heeft geleid tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan.

- a) In de verbeelding is de ligging van de bestemmingen tuin en wonen iets gewijzigd, waarbij de tuinbestemming verder naar achteren ligt dan eerst. Het bouwvlak is ook verkleind en ligt nu in lijn met de zichtlijn die bewoner graag wil behouden. Om de mogelijkheid voor de overbouw te behouden is een aanduiding, 'specifieke aanduiding – overbouwing', toegevoegd.
- b) In de regels zijn 2 begrippen toegevoegd aan de begripsbepaling: bouwlaag en overbouwing.
 - a. In lid 3.2.1 van de regels (regels voor bouwwerken in de tuinbestemming) is een regel voor overbouwingen toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke aanduiding – overbouwing' is in aansluiting op de bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak een overbouwing toegestaan boven de eerste bouwlaag.'
- c) Bijlage 4 bij de toelichting, de omgevingsdialoog, is aangepast in zowel het ontwerp als in het vast te stellen bestemmingsplan.