Geanonimiseerd nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan “hoek Kloosterstraat Willibrordusstraat Wintelre”

Gemeente Eersel
team Ruimte, afdeling Ontwikkeling
februari 2021

ZIENSWIJZEN

Het bestemmingsplan “hoek Kloosterstraat Willibrordusstraat Wintelre” heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 8 oktober 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen tot en met 18 november 2020

De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 7 oktober 2020 in de Hint en de Staatscourant, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.
Tegen het ontwerpbestemmingsplan is op 3 november 2020 een mondelinge zienswijze ingediend.

<u>Zienswijze is ingediend door:</u>

De heer en mevrouw [redacted]

De zienswijzen zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Daarna is ingegaan op de ontvankelijkheid. Vervolgens hebben wij onze reactie en het voorstel weergegeven.
De zienswijzen zijn als bijlagen bij deze nota gevoegd.

1. Zienswijze de heer en mevrouw [redacted],

a) De nieuw te bouwen woningen kijken precies in onze achtertuin. In het verleden zijn er ook al woningen bijgebouwd in de Kloosterstraat die in het achterste deel van onze tuin kijken. De nieuwe woningen hebben een maximale nokhoogte van 9,5 meter en een maximale goothoogte van 6 meter. Om inkijk te verminderen zouden wij graag zien dat de nok en goothoogte lager worden, het liefste dat het woningen worden van 1 bouwlaag en dan een kap, in plaats van 2 bouwlagen met kap.

b) De bedrijfswoning Willibrordusstraat 1 wordt in het nieuwe bestemmingsplan een gewone woning. Hier zijn wij het mee eens, echter ook hier wordt op basis van het bestemmingsplan een hogere nok mogelijk. De bestaande nokhoogte is 8 meter en op grond van het voorgestelde bestemmingsplan wordt 9,5 meter mogelijk. We hebben liever dat dit de bestaande nokhoogte blijft.

c) Onze garage is gebouwd op de perceelsgrens en aan de zijde van de perceelsgrens zit de ventilatieopening van de kachel/verwarming. Op grond van de tekening in de toelichting bij het bestemmingsplan lijkt daar een bijgebouw gerealiseerd te gaan worden. Mag dit tegen uw ventilatieopening aangebouwd worden?

d) Wij hebben in het verleden afgesproken met initiatiefnemer dat hij de dakgoot van de garage aan de zijde van zijn perceel schoon zou houden/zou onderhouden. We willen graag weten wat de nieuwe plannen betekenen voor deze afspraak.

Ontvankelijkheid:
De zienswijze is ontvangen binnen een termijn van 6 weken na de verplichte kennisgeving op grond van artikel 3.8 lid 1 onder b
De zienswijze is gelet daarop <u>ontvankelijk</u>.

Beoordeling:

a) In de Kloosterstraat zijn reeds overwegend woningen aanwezig van 2 bouwlagen met kap. Toevoeging van een tweekapper van 2 bouwlagen met kap is daarom logisch en voorstelbaar. Ten aanzien van de maximale bouwhoogte is een bouwhoogte van 9 meter wel minimaal noodzakelijk om, gelet op de eisen van het bouwbesluit, een gangbare nieuwbouwwoning van twee bouwlagen en een bebouwbare kap te kunnen realiseren. Initiatiefnemer wil echter vasthouden aan een nokhoogte van 9,5 meter. Hierdoor zijn er nog functionele ruimtes mogelijk op de zolderverdieping. Ook geeft de hogere nok een fraaier uiterlijk door een betere verhouding tussen gevel en dakvlak. Initiatiefnemer heeft daarom nog een zonnestudie aangeleverd waarbij in beeld is gebracht wat het verschil is voor wat betreft schaduw tussen een nokhoogte van 9 of 9,5 meter. Dit verschil is minimaal, ook bij een nok van 9,5 meter is er nauwelijks sprake van schaduw in de tuin van indieners. In het algemeen nemen we als gemeente bij nieuwe plannen voor woningen van twee bouwlagen met kap een maximale bouwhoogte op van 9 meter, 9,5 meter of zelfs 10 meter.

b) De naastgelegen bedrijfswoning wordt verbouwd, waarbij de bestaande nokhoogte voor nu niet wordt gewijzigd. Om eventueel vernieuwen en isoleren van de kap in de toekomst niet te beperken is het logisch dat de maximale bouwhoogte hier ook hoger wordt vastgelegd in het bestemmingsplan dan de bestaande hoogte.

c) Initiatiefnemer heeft met indieners van de zienswijzen besproken dat het mogelijk is om de afspraak wat betreft de goot en eventueel de afvoer van de gevelkachel vast te leggen in een overeenkomst naar de toekomstige bewoners toe. Dit is een privaatrechtelijke aangelegenheid, die niet in het bestemmingsplan geregeld kan worden.

d) Initiatiefnemer heeft met indieners van de zienswijzen besproken dat het mogelijk is om de afspraak wat betreft de goot en eventueel de afvoer van de gevelkachel vast te leggen in een overeenkomst naar de toekomstige bewoners toe. Dit is een privaatrechtelijke aangelegenheid, die niet in het bestemmingsplan geregeld kan worden.

Voorstel:
De zienswijze gedeeltelijk overnemen en het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen, waarbij de maximale bouwhoogte voor de bestaande bedrijfswoning 9 meter wordt vastgelegd in het bestemmingsplan in plaats van 9,5 meter.