Commissievergadering Ruimte, Economie en Bedrijfsvoering 1 december 2021

Bestemmingsplan 'Eerschotsestraat Zuid'

Zienswijze bewoners Eerschotsestraat

Onderwerp: aanpassing bestemmingsplan

Geachte leden van de commissie,

Wij hebben een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Eerschotsestraat Zuid. In grote lijnen zijn onze bezwaren:

-de vele onduidelijkheden in de bestemming van het pand Eerschotsestraat 70 en

-het mogelijk maken van een dakterras.

Tot nu toe is nog niet aan onze bezwaren tegemoet gekomen.

Overleg met Okko Projectontwikkeling BV

De afgelopen tijd zijn er diverse contacten geweest met Okko Projectontwikkeling BV(verder te noemen Okko). De onduidelijkheden zijn grotendeels weggenomen. Rond het dakterras heeft Okko Project een voorstel gedaan. Wij kunnen daarmee instemmen. In de bijlagen vindt u 3D tekeningen (figuur 2 t/m 6) van de situatie die Okko wil realiseren.

Het probleem is echter dat het voorstel van Okko alleen geldt als Okko het pand nummer 70 gaat verbouwen/vernieuwen. Als Okko zich van dat project terugtrekt, dan staan wij alsnog met lege handen.

Wij zijn daarom van mening dat het voorstel van Okko voor iedereen moet gelden die het pand Eerschotsestaat 70 gaat aanpakken. En dat kan alleen maar door het opnemen van een bepaling daarover in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente op onze zienswijze

In de notitie beantwoording zienswijzen (bladzijde 7, 2e alinea) schrijft de gemeente dat *"de privacy in de basis niet meer beperkt wordt dan nu reeds het geval is"*. Dat klopt niet. De nieuwe situatie wijkt zeer ten nadele van ons af van de bestaande situatie. Op de eerste plaats maakt dit bestemmingsplan het mogelijk om op de eerste verdieping een dakterras te realiseren. In de huidige situatie kon dat niet en was dat ook niet aan de orde (zie bladzijde 7, 3e alinea van de notitie). In de huidige situatie is er sprake van een eengezinswoning. Er wordt beneden geleefd en op de eerste verdieping (zonder dakterras) alleen geslapen. Straks is er sprake van een appartement op de eerste verdieping. Op de eerste verdieping wordt er straks gewoond en geleefd en om die reden wordt een dakterras mogelijk gemaakt.

In de notitie beantwoording zienswijzen (bladzijde 7, tweede gedeelte) wordt gewezen op de aanduiding “buitenruimte” die op de verbeelding wordt opgenomen. Buitenruimte hoeft niet per definitie een dakterras te zijn; dit kan ook in de vorm van een balkon of loggia, zo staat er te lezen.

Er staat verder te lezen: *“Dit betekent dat in géén enkel geval een buitenruimte aan de westelijke zijde, welke grenst aan het perceel van reclamant, kan worden gerealiseerd. Inkijk of overlast vanuit de buitenruimte is daarmee uitgesloten”.*

En dat laatste klopt dus niet. Als er aan de westzijde alleen maar sprake is van, bijvoorbeeld, een plat dak of een lage bebouwing, en dus geen hoge bebouwing op de eerste verdieping, zoals Okko van plan is, dan nog zal er overlast ontstaan. En om dat te voorkomen is een artikel in de regels nodig voor bebouwing van de westelijke zijde. Naast de voorgestelde aanduiding “Buitenruimte” op de verbeelding voor de oostelijke kant.

In de notitie beantwoording zienswijze wordt ook nog verwezen naar de overeenkomst die Okko heeft opgesteld Er staat*:” Aanvullend hierop is besproken dat de zone tussen de bestaande bedrijfsbebouwing en woning op nummer 70 zal worden bebouwd op de verdieping, waarbij het idee is om de dakvorm door te trekken. Besproken is dat er geen te openen delen worden gerealiseerd in deze kap, zodat vanuit de ruimten achter de kap geen inkijk bij reclamant mogelijk is.”*

Met andere woorden, Voor het westelijke gedeelte moet er voor de eerste verdieping een bouwverplichting in de regels opgenomen worden als er sprake is van een buitenruimte op het oostelijke gedeelte.

Noodzakelijke aanpassing Regels

In de notitie (bladzijde 7, tweede gedeelte) staat het volgende te lezen: *“ In overleg met reclamant is besproken dat de regels met betrekking tot het realiseren van een dakterras zullen worden aangescherpt ten einde aan het bezwaar van reclamant tegemoet te komen”.*

Tot nu toe hebben wij in de stukken van de gemeente nergens gezien dat de regels zijn aangepast op basis van het voorstel van Okko. Alleen de verbeelding is/wordt aangepast met de buitenruimte, en daarvoor is/wordt er een definitie van buitenruimte in de regels opgenomen. Maar om aan ons bezwaar tegemoet te komen zullen de regels dus verder aangepast moeten worden. Wij stellen het volgende voor.

In artikel 3.2.5 f van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is nu het volgende bepaald:

a. Dakterrassen op de eerste bouwlaag zijn toegestaan, mits deze aan de zijde van direct belendende erven van derden zijn voorzien van een afscheiding met een minimale bouwhoogte van 1,80 meter gemeten vanaf de bovenkant van de eerste bouwlaag.

Er moest in die situatie dus verplicht een muur ter afscheiding gebouwd worden. En een dergelijke regeling moet nu dus ook weer in de regels opgenomen worden voor de nieuwe situatie, zoals door Okko voorgesteld.

Wij stellen de volgende tekst voor (voor dit artikel of een ander artikel):

Binnen de aanduiding buitenruimte op de eerste bouwlaag is een dakterras, balkon of loggia toegestaan, mits deze aan de zijde van Eerschotsestraat 68 over de gehele lengte van de functieaanduiding “wonen”wordt afgescheiden door een bebouwing van minimaal 3 meter breed en een hoogte die gelijk is aan de hoogte van de nu al aanwezige bedrijfsbebouwing.

Met een dergelijke bepaling wordt het dus verplicht bij het realiseren van een buitenruimte altijd een bebouwde afscheiding met Eerschotsestraat …. te maken. En alleen in dat geval kan overlast voorkomen worden. Een andere omschrijving is misschien mogelijk. Maar de bedoeling moet helder zijn.

Alleen met een dergelijke aanpassing van de regels wordt ons bezwaar opgelost.

Verzoek

Ons verzoek is om de regels van het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat er bij het realiseren van een buitenruimte op de eerste verdieping van Eerschotsetraat 70 aan onze zijde een bebouwing moet komen zoals opgenomen in het voorstel van Okko en in ons voorstel tot aanpassing van de regels.

Met vriendelijke groet,