

Bijlage: Nota zienswijze

bij het wijzigingsplan Ommel komgebied, wijziging Kluisstraat 19 e.o. (MFA)

Het ontwerp wijzigingsplan Ommel komgebied, wijziging Kluisstraat 19 e.o. (MFA) heeft vanaf vrijdag 29 juni tot en met donderdag 9 augustus 2012 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Asten en elektronisch via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website www.asten.nl. Tijdens de periode dat het wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen, heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen. Er is 1 zienswijze ingekomen.

Deze zienswijze, die is ingediend door ..., is schriftelijk ingekomen op 8 augustus 2012 onder nummer AST12/2129.

De ingekomen zienswijze is hierna samengevat. Per zienswijze is het resultaat van de beoordeling door de gemeente vermeld.

Samenvatting:

1. Verlies van vrij uitzicht en beperking van zon- en lichtinval door nieuwe bouwmogelijkheid.
2. Verstoring van straatbeeld door toegestane hoogte van nieuw te bouwen woning.
3. Situering van bouwvlak voor nieuw te bouwen woning ligt niet vast.
4. Risico op schade aan het bestaande hekwerk in de erfgrans ter plaatse van de nieuwe parkeerplaatsen.

Resultaat beoordeling:

1. Het wijzigingsplan voorziet in de aanleg van een kavel grenzend aan het perceel Kluisstraat 31. Op deze kavel mag een vrijstaande woning worden gerealiseerd. Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. Dit bouwvlak is op ruime afstand van de straat gelegd. Vóór het bouwvlak mag niet worden gebouwd, met uitzondering van een erfafscheiding van maximaal 1 meter hoog. Het uitzicht vanuit de woning van reclamant op de openbare weg zal hierdoor niet onevenredig worden aangetast.

De regeling voor de bouw van bijgebouwen en erfafscheiding buiten het bouwvlak is één op één overgenomen uit het in werking zijnde bestemmingsplan Ommel komgebied. Dit betekent dat in de zijtuin van de nieuw te bouwen woning op de kavel tot in de erfgrans met Kluisstraat 31 een bijgebouw en/of carport mag worden gebouwd, waarvan de voorzijde tenminste 1 meter achter de voorgevel van de woning is geplaatst. De hoogte van dit bijgebouw/carport mag maximaal 3,25 meter bedragen. Uitzondering hierop vormt een bijgebouw, waarvan de voorzijde op tenminste 4 meter achter de voorgevel van de woning is gesitueerd, met een kaprichting evenwijdig aan de straat. Een dergelijk bijgebouw mag plaatselijk (alleen ter plaatse van de nok) een hoogte hebben van maximaal 5,5 meter.

In de erfgrans mag voorts een erfafscheiding worden geplaatst, waarvan de hoogte tussen de straat en de lijn 1 meter achter de voorgevel van de woning niet meer dan 1 meter mag bedragen. Achter de 1-meter-lijn mag een erfafscheiding maximaal 2 meter hoog zijn.

De woning van reclamant staat op ruim 8 meter uit de nieuwe kavel. Ofschoon niet wordt bestreden dat de bebouwing op de kavel kan leiden tot een beperking van zon- en lichtinval, zijn wij van oordeel dat deze beperking, gelet op deze ruime afstand en de bezonning van het perceel van reclamant, zeer gering zal zijn.

2. De regeling voor de bouw van de woningen binnen de projectlocatie is één op één overgenomen uit het in werking zijnde bestemmingsplan Ommel komgebied, met uitzondering van de maximaal toegestane hoogte.

De bestaande woningen in de straat zijn qua architectuur en afmetingen divers. In het straatbeeld worden woningen bestaande uit één bouwlaag of meerdere bouwlagen, afgedekt met of zonder kap, onderscheiden.

In het bestemmingsplan Ommel komgebied is binnen de diverse woonpercelen geen onderscheid gemaakt. Voor woonpercelen is een eenduidige regeling opgenomen, die inhoudt dat op deze percelen een hoofdgebouw mag worden gebouwd, dat bestaat uit 2 bouwlagen, eventueel afgedekt met een kap. De maximaal toegestane goothoogte resp. bouwhoogte van de hoofdgebouwen is in het bestemmingsplan vastgelegd op 6,5 meter resp. 11,5 meter.

Dit principe is overgenomen in het wijzigingsplan. De nieuw te bouwen woningen binnen de projectlocatie mogen eveneens worden uitgevoerd in 2 bouwlagen afgedekt met/zonder kap. Wel zijn in het plan afwijkende hoogtematen opgenomen. Op een informatieavond over de projectontwikkeling is door omwonenden onder meer gepleit voor het reduceren van de hoogtematen uit het bestemmingsplan Ommel komgebied. Naar aanleiding daarvan is het ontwerp wijzigingsplan aangepast, in die zin dat de maximaal toegestane bouw- resp. goothoogte van woningen is teruggebracht naar 5,5 meter resp. 10,5 meter. Een verdere reductie achten wij, gelet op de diversiteit in het straatbeeld, niet nodig en bovendien niet aanvaardbaar, omdat de bouw van een 2-lagige woning daardoor wordt bemoeilijkt of zelfs onmogelijk gemaakt.

3. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gesitueerd. De begrenzing van de hoofdgebouwen ligt daarmee vast. Het is niet nodig om, aanvullend op de verbeelding, de (horizontale) afstanden tot perceelsgrenzen of de straat aan te geven.

4. De structuur van het wijzigingsplan is één op één overgenomen uit het in werking zijnde bestemmingsplan Ommel komgebied. Dit houdt concreet in dat op de verbeelding de bestemming van de gronden is aangegeven. In de regels kan vervolgens worden gelezen welke gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

De door reclamant aangehaalde parkeerplaatsen zijn gesitueerd binnen gronden die zijn bestemd als 'maatschappelijk'. Deze gronden, die direct grenzen aan het perceel van reclamant, mogen overeenkomstig de bijbehorende regels onder meer worden gebruikt voor parkeren. Het wijzigingsplan bevat geen regels ten aanzien van de inrichting van de parkeerplaatsen.

De inrichting van de parkeerplaatsen zal worden uitgewerkt in de technische inrichtingstekening van het openbaar toegankelijke gebied. Daarbij wordt, bij de parkeerplaatsen grenzend aan het perceel van reclamant, rekening gehouden met een voorziening die is bedoeld om te voorkomen dat auto's tegen het hekwerk rijden en daardoor schade aan het hekwerk aanrichten (varkensrug of trottoir).

Voorgesteld wordt de zienswijze geheel ongegrond te verklaren.