

Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Enschoot 2008, 3^e herziening (Kerkstraat 16)

Het ontwerpbestemmingsplan "Enschoot 2008, 3^e herziening (Kerkstraat 16)" heeft van maandag 8 juli 2013 tot en met maandag 19 augustus 2013 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door eenieder. Op het bouwplan is de coördinatieregeling van toepassing. Dit betekent dat gedurende de termijn van tervisielegging van het bestemmingsplan tevens een ontwerp omgevingsvergunning ter visie lag voor zienswijzen.

Bij de gemeente zijn er gedurende de periode van tervisielegging 4 schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingekomen. Daarnaast is een mondelinge zienswijze ingediend door drie personen. Deze zienswijze is nadien onderschreven door 8 personen. Alle zienswijzen zijn tijdig ingekomen en daarmee ontvankelijk.

Er zijn geen zienswijzen ingediend op de ontwerp omgevingsvergunning. Toch zouden onderdelen van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in meer of mindere mate kunnen worden aangemerkt als zienswijzen op de ontwerp omgevingsvergunning. Volledigheidshalve worden alle zienswijzen hieronder integraal behandeld. Het verlenen van de omgevingsvergunning is voorbehouden aan het college van burgemeester en wethouders. De gemeenteraad stelt met het bestemmingsplan de kaders vast waarbinnen een vergunning kan worden verleend.

Hierna volgt een zakelijke puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierover.

N.B.: in verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven.

ZIENSWIJZE 1: MONDELINGE ZIENSWIJZE BEWONERS ST. CAECILIASTRAAT 17, 19 EN 21

1. Mogelijkheid tot dakopbouw

De indieners van de zienswijze zijn van mening dat de mogelijkheid voor een dakopbouw zou moeten worden geschrapt, om redenen van privacy en vermindering van uitzicht van belendende percelen.

2. Toekomstig gebruik dak eerste verdieping

De gemeente zou moeten voorkomen dat (verdere) uitbreiding van het gebruik van het dak van de eerste bouwlaag zal gaan plaatsvinden. De indieners denken daarbij aan het voorkomen van het gebruik als dakterras of voor zonnepanelen.

3. Fiets- en voetgangersdoorgang

De paaltjes die worden geplaatst ter hoogte van de huidige poort op het bedrijfsterrein zouden volgens de indieners van de zienswijze moeten worden verplaatst tot de doorgang via de woningen van de St. Caeciliastraat. De bestaande garageboxen achter de St. Caeciliastraat zijn daardoor niet langer via de St. Caeciliastraat maar enkel nog bereikbaar via de nieuw aan te leggen weg voor de woningen aan de Kerkstraat.

4. Parkeren

De indieners van de zienswijze vrezen dat het bezoekersparkeren voor de nieuw te bouwen woningen in de omgeving wordt opgelost, waardoor zij overlast vrezen.

Deze mondelinge zienswijze is na afloop mede onderschreven door bewoners van de St. Caeciliastraat 9, 11, 15 en 23, Vrijheidstraat 10 en 12, Bolakker 15 en Vivaldilaan 6.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Mogelijkheid tot dakopbouw

In de bestaande situatie is er sprake van een forse bedrijfshal op het binnenterrein. Het vigerende bestemmingsplan laat toe dat hier een bedrijfsloods met een bouwhoogte van 6 meter wordt gerealiseerd.

Het nieuwe bestemmingsplan maakt een beperkte (1-laags) dakopbouw mogelijk op een deel van de rij patiowoningen. Om de privacy en bezonning van de omliggende percelen te beschermen zijn aan de uiteinden van de rij patiowoningen nadrukkelijk geen dakopbouwen toegestaan.

De dichtstbijzijnde dakopbouw die is toegestaan, bevindt zich op 22 meter of meer van de woningen aan de St. Caeciliastraat. In een woongebied is dit geen ongebruikelijke en alleszins redelijke maat tussen de achtergevels en zijgevels van woningen. Er is dan ook geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy c.q. het uitzicht.

2. Toekomstig gebruik dak eerste verdieping

Het bestemmingsplan maakt gebruik van het dak niet 'extra' mogelijk bovenop hetgeen mogelijk is op grond van algemene regels. Meer in het bijzonder geeft het Besluit omgevingsrecht regels over het al dan niet bestaan van een vergunningplicht voor zonnepanelen en een dakterras.

Tevens is in het Bouwbesluit geregeld dat bij realisatie van een dakterras een balustrade geplaatst zal moeten worden (in verband met valbeveiliging). Gezien de minimale hoogte die hiervoor in het Bouwbesluit is geregeld, zal de bovenkant van een balustrade - welke als maatgevend moet worden beschouwd - de in het bestemmingsplan toegestane maximale bouwhoogte overschrijden. Het is daarom niet realistisch dat in dit geval een dakterras kan worden gerealiseerd bovenop de eerste bouwlaag waar een maximale hoogte van 3 meter geldt.

3. Fiets- en voetgangersdoorgang

De bedoelde garageboxen liggen achter de woningen aan de St. Caeciliastraat. Het nu voorliggende bouwplan beoogt geen wijzigingen door te voeren in de bereikbaarheid daarvan. Het ligt ook niet voor de hand om dit te wijzigen. De kortste route om de garageboxen te bereiken is via de bestaande doorgang in de St. Caeciliastraat. Het blokkeren van deze doorgang heeft niet alleen tot gevolg dat gebruikers mogelijk moeten omrijden, maar ook dat de afstand vanaf de doorgaande weg substantieel wordt verlengd. De gemeente acht dit niet zinvol.

4. Parkeren

Het bestemmingsplan verwijst (regels, artikel 8.5 sub c) voor de parkeereisen naar de Bouwverordening. Het nieuwbouwplan moet voldoen aan de geldende parkeernormen uit het Tilburgs Verkeers- en Vervoersplan. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt aan deze normen getoetst. In het nieuwbouwplan zijn per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen. Hiermee wordt aan de norm (2.0 parkeerplaats per woning van 130-160 m2 bvo) voldaan.

ZIENSWIJZE 2: BEWONER ST. CAECILIASTRAAT 21

Naast zienswijze 1 bracht de bewoner van St. Caeciliastraat 21 de volgende aanvullende zienswijze in:

De indiener van de zienswijze maakt zich zorgen over de brandveiligheid van de woningen aan de St. Caeciliastraat. Deze is nu slechts te bestrijden vanaf de voorzijde van de woningen. Indiener stelt dat het op dit moment nog wel mogelijk zou zijn om vanaf de achterzijde van de woningen een eventuele brand te bestrijden. Tevens vervalt de bestaande muur tussen de bestaande en de nieuwe woningen van 2 meter hoog. In plaats daarvan wordt de nieuwe zijmuur 3.10 meter hoog. Hierdoor wordt vluchten onmogelijk en ontstaat een beklemmend gevoel, zo stelt de indiener van de zienswijze.

Een brandgang zou hiervoor een oplossing zijn; ook voor de nieuwe bewoners.

STANDPUNT GEMEENTE

De bewoners van de St. Caeciliastraat moeten via hun eigen perceel vluchten. Een route over een schutting of muur - ongeacht de hoogte daarvan - is niet aan te merken als een vluchtroute. Bovendien is het plangebied, het perceel achter de woningen aan de St. Caeciliastraat waarover de indiener van de zienswijze in geval van calamiteiten wil vluchten, geen openbaar gebied maar particulier terrein. Ook voor brandbestrijding kan dit perceel niet (zonder meer) worden gebruikt. Eigen terrein kan worden afgesloten, bebouwd en gebruikt, zodanig dat het niet toegankelijk is. Met de realisatie van onderhavig bouwplan is het wel zo dat vanaf de Kerkstraat een openbare weg/ontsluiting ontstaat tot aan de achterzijde van de woningen aan de St. Caeciliastraat. In die zin wordt het achterterrein meer toegankelijk dan in de huidige situatie waarin het een bedrijfsbestemming heeft en dus aan de Kerkstraat is of kan worden afgesloten.

De nieuw te bouwen woningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit. Het bouwplan is zodanig uitgevoerd dat vluchten via de voorzijde voldoende is en hiermee wordt voldaan aan de eisen die het Bouwbesluit stelt (maximale vluchtafstand en voldoende rookmelders).

ZIENSWIJZE 3 EIGENAAR KERKSTRAAT 12

Naast zienswijze 1 bracht de eigenaar van het perceel aan de Kerkstraat 12 de volgende aanvullende zienswijze in:

De nieuwe aan te leggen ontsluiting zal grenzen aan het perceel Kerkstraat 12. Hierover is reeds telefonisch contact geweest met de gemeente. Aangegeven is dat de feitelijke inrichting van de nieuwe weg nog niet bekend is in deze fase en later in opdracht van de ontwikkelaar zal worden uitgevoerd, conform regels van de gemeente.

Via deze zienswijze worden ontwikkelaar en gemeente verzocht om de eigenaar van het perceel Kerkstraat 12 in een vroegtijdig stadium te betrekken bij de ideeën/plannen voor de aanleg van de nieuwe weg. Meer in het bijzonder wil de indiener meedenken over de te verrichten werkzaamheden en daarbij behorende zaken als verlichting. Dit met het oog op het voorkomen van hinder in de toekomst.

Tevens wil de indiener van de zienswijze tijdig geïnformeerd worden over de erfafscheiding in relatie tot de aan te leggen weg.

Mocht het perceel Kerkstraat 12 voor aanvang van de werkzaamheden van eigenaar veranderen, dan wordt bij deze verzocht om deze zaken met de nieuwe eigenaar te bespreken.

STANDPUNT GEMEENTE

De gemeente is met de initiatiefnemer overeengekomen dat deze de realisatie van het openbaar gebied zelf uitvoert. De uitvoering zal geschieden in overleg met en onder toezicht van de gemeente, met inachtneming van het Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte.

De gemeente geeft de wensen van de indiener van de zienswijze door aan de initiatiefnemer, zodat hiermee rekening kan worden gehouden in de uitvoeringsfase.

CONCLUSIE

Zienswijze 3 leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan en is ongegrond.

ZIENSWIJZE 4 BEWONER VRIJHEIDSSTRAAT 6

Naast zienswijze 1 bracht de bewoner van Vrijheidsstraat 6 de volgende aanvullende zienswijze in:

Indiener maakt bezwaar tegen de mogelijkheid tot het plaatsen van een dakopbouw bij vijf van de woningen. Dit houdt volgens de indiener van de zienswijze een flinke inbreuk op de privacy in.

STANDPUNT GEMEENTE

Het bestemmingsplan maakt een beperkte (1-laags) dakopbouw mogelijk op een deel van de rij patiowoningen. De dichtstbijzijnde dakopbouw die is toegestaan, bevindt zich op circa 50 meter van de woningen aan de Vrijheidstraat. In een woongebied is dit een royale afstand tussen de achtergevels van woningen. Er is dan ook geen sprake van onevenredige aantasting van de privacy c.q. het uitzicht.

ZIENSWIJZE 5 BEWONER ST. CAECILIASTRAAT 13

1. Mogelijkheid tot dakopbouw

De indiener van de zienswijze vindt dat de mogelijkheid tot een dakopbouw leidt tot een verslechterde privacy ter plaatse van de woning aan de St. Caeciliastraat 13.

2. Fiets- en voetgangersdoorgang

Voorgesteld wordt om de bereikbaarheid van de garageboxen voortaan via de Kerkstraat te laten plaatsvinden. Dit voor schoolgaande jeugd en overige wandelaars en onnodig creëren van extra parkeergelegenheid tussen deze twee garages.

3. Waardevermindering en belemmering van uitzicht

De indiener van de zienswijze vreest waardevermindering van de woning en belemmering van uitzicht op de kerktoren.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Mogelijkheid tot dakopbouw

Voor het standpunt van de gemeente ten aanzien van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder nummer 1.

2. Fiets- en voetgangersdoorgang

Voor het standpunt van de gemeente ten aanzien van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder nummer 3.

De garageboxen blijven via de bestaande doorgang in de St. Caeciliastraat bereikbaar. Door de herontwikkeling ontstaat er voor langzaam verkeer een mogelijkheid om via het plangebied tussen de Kerkstraat en de St. Caeciliastraat te bewegen.

3. Waardevermindering en belemmering uitzicht.

Het bestemmingsplan maakt een beperkte (1-laags) dakopbouw mogelijk op een deel van de patio-woningen. De dichtstbijzijnde dakopbouw die is toegestaan, bevindt zich op circa 50 meter van de woningen aan de Vrijheidstraat. In een woongebied is dit een royale afstand tussen de achtergevels van woningen. Er is dan ook geen sprake van onevenredige aantasting van de privacy c.q. het uitzicht.

Voor zover de indiener van zienswijze van mening is dat de waarde van de woning daalt als gevolg van onderhavige bestemmingsplanherziening, is het mogelijk om de gemeente te verzoeken om een tegemoetkoming in (plan)schade. Een dergelijk verzoek kan niet eerder worden ingediend dan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is vast komen te staan. Een eventueel verzoek daartoe van de indiener van de zienswijze zal op zijn merites worden beoordeeld.

CONCLUSIE

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en zijn ongegrond.