

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Bucht 43, Bergeijk

Gemeente Bergeijk

Datum:
26 mei 2021

ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan "Bucht 43, Bergeijk" heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 17 december 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen (en dus tot en met woensdag 27 januari 2021).

De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 16 december 2020 in de Staatscourant en het Gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen.

Tegen het ontwerpplan zijn binnen de termijn vier zienswijzen ingediend.

ZIENSWIJZEN

Hierna zijn de reacties weergegeven en beantwoord. De inspraakreacties zijn geanonimiseerd en daarom alleen genummerd. De inhoud van de reacties is samengevat weergegeven. Bij de beantwoording is uiteraard gekeken naar de volledige tekst.

Zienswijze 1

a. Er staat al een bijgebouw op het perceel (nummer 1) dat al ingericht is of ingericht kan worden als woning. Als deze woning via dit bestemmingsplan legaal zal worden, dan verpest deze woning met bijbehorende voorzieningen (carport) het uitzicht vanuit de woning Bucht 60. In de plantoelichting worden ook verouderde foto's gebruikt, waardoor het ruimtelijk beeld anders voorgesteld wordt.

Zie ook de bijgevoegde foto.

b. Daarnaast zijn er in de buurt te weinig parkeervoorzieningen om de auto's van de eigenaren van de seniorenwoning te plaatsen.

c. Er zal een inrit bij de seniorenwoning gerealiseerd moeten worden. Dit zal ten koste gaan van minimaal 1 parkeerplaats, terwijl er al te weinig zijn.

d. Dit deel van de zienswijze betreft de strook grond (bos) die aan oostelijke zijde (nr 5 op de foto) is bijgekocht. Dit wordt volgens de plantoelichting inrit. Hierdoor verdwijnt ook op deze plaats een openbare parkeerplaats, terwijl er al te weinig zijn.

e. Dit deel van de zienswijze betreft de toelichting op de met de omgeving gevoerde dialoog. Er staat in de plantoelichting dat door de initiatiefnemer de intenties van het bouwplan met de omwonenden is besproken en dat er door omwonenden positief gereageerd is op de plannen. Er is met omwonenden echter geen enkel contact geweest over het initiatief.



Toelichting bij foto:

1=ingerichte woning

2=overkapping waar onder geparkeerd wordt (in de huidige situatie)

3=garage bij de beoogde seniorenwoning

4=overkapping bij de seniorenwoning

5=stukje bosgrond dat inrit wordt

Beantwoording

1a Een bijgebouw bij de bestaande woning is al toegestaan op basis van het huidige bestemmingsplan. Er zal dus weinig veranderen aan de bouwmogelijkheden van bijgebouwen op deze locatie. Het bestaande cluster bijgebouwen die zich bevindt op het perceel van de seniorenwoning ligt deels buiten het bouwvlak. Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Buiten het bouwvlak mag maximaal 60 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn. Op dit moment is er ongeveer 80 m² aan bebouwing buiten het bouwvlak aanwezig. Een deel hiervan zal daarom gesloopt moeten worden. Het hoofdgebouw zal binnen het bouwvlak moeten worden gerealiseerd.

De foto's van het perceel die waren opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan waren inderdaad verouderd. Deze zijn aangepast.

1b in het plan is opgenomen dat het bevoegd gezag enkel een omgevingsvergunning voor bouwen verleent indien er genoeg parkeerplaatsen zijn gerealiseerd volgens de gemeentelijke parkeernota.

1c Op de genoemde locatie is geen sprake van een officiële parkeerplaats. Het gaat om een berm welke in de huidige toestand veelal (legaal) als parkeerplaats wordt gebruikt.

1d naast de strook die zal worden ingericht als inrit bevindt zich al een bestaande inrit. Deze kan eventueel verplaatst worden, maar daardoor verdwijnen geen parkeerplaatsen.

1e Alvorens het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd heeft initiatiefnemer een verslag aangeleverd waarin wordt geschreven dat met de omwonenden een omgevingsdialoog is gehouden en dat omwonenden geen bezwaren tegen het plan hadden geuit. De omwonenden geven echter aan dat dit omgevingsdialoog er nooit is geweest. Naar aanleiding van de zienswijzen hebben wij een reactie van de initiatiefnemer gevraagd. Initiatiefnemer geeft alsnog aan dat de omwonenden wel degelijk op de hoogte waren van de plannen.

De gemeente heeft vervolgens aan initiatiefnemer gevraagd om alsnog met de buurt in gesprek te gaan. Dit heeft echter niet geleid tot een overeenstemming tussen beide partijen, en zij geven aan niet verder met elkaar in gesprek te willen gaan.

Het omgevingsdialoog is gewenst om de omwonenden op de hoogte te brengen van ontwikkelingen voordat er al een ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. Dit is echter geen verplichting en daarom niet noodzakelijk voor het vast laten stellen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

- a. De nokhoogte van de seniorenwoning mag tot 7 meter zijn. De vrees bestaat dat er vanuit een verdieping zicht op de woning en tuin 43a zal zijn.
- b. De inrit van 43a loopt langs de tuin van de seniorenwoning. Daar staat nu al een erfafscheiding met klimop. Deze bemoeilijkt soms het zicht op de weg, wat vervelend is bij het uitrijden van de inrit. Het zou prettig zijn als deze situatie opgelost wordt en de zorg bestaat dat het zicht zal verslechteren als er een woning dichterbij de straat komt te staan.
- c. Als er een seniorenwoning bij komt, is er minder ruimte voor de auto's van de bewoners van Bucht 43 om te parkeren. Ook de bewoners van de seniorenwoning zullen wellicht een auto hebben. Deze auto's moeten dan aan de straat parkeren. Daar is al weinig parkeerruimte. Extra geparkeerde auto's verhinderen mogelijk het zicht vanuit de inrit, of staan mogelijk (deels) op de inrit geparkeerd. Dat gebeurt nu soms al.
- d. In de plantoelichting staat dat er met omwonenden een dialoog is gevoerd. De initiatiefnemers hebben echter op geen enkele wijze contact met ons opgenomen over hun plan.

Beantwoording

2a het burgerlijk wetboek staat geen openingen toe op minder dan 2 meter afstand van de perceelsgrens naar de burens toe. Er mag enkel op het bouwvlak tot 7 meter hoog gebouwd worden, dit ligt op 6 meter van de achterste perceelsgrens.

2b een schutting tot 1 meter is altijd vergunningsvrij toegestaan. Dit kan niet en wordt niet gewijzigd met het vaststellen van het bestemmingsplan. Het bouwvlak waarbinnen de woning mag worden gebouwd ligt ruim achter de voorkant van het perceel: meer dan 9 meter. De woning zelf zal dan ook niet het zicht op de weg ontnemen.

2c Zie 1b. Auto's mogen nu al aan de straatkant parkeren. Daarmee zal in de toekomstige situatie niets wijzigen. Het parkeren voor de oprit is op dit moment al niet toegestaan, en dat zal het in de toekomst ook niet zijn.

2d Zie 1e.

Zienswijze 3

De seniorenwoning zal dicht bij de woning Bucht 41e komen te staan. De seniorenwoning heeft een maximum bouwhoogte van 7 meter, waardoor het een kap kan krijgen waarin een extra verdieping gerealiseerd kan worden. De zorg bestaat dat hierin ramen komen waardoor er inkijk ontstaat op de woning en tuin van Bucht 41e.

Beantwoording

3a Zie 2a. Tussen het perceel van de seniorenwoning en de woning Bucht 41e ligt een oprit naar een woning gelegen achter Bucht 43. Hoewel de seniorenwoning op 1 meter van de zijdelingse erfgrans gebouwd mag worden is daarom geen sprake van te veel inkijk.

Zienswijze 4

Waterschap de Dommel heeft de gemeente gevraagd om de hieronder genoemde zaken ambtelijk te bespreken en aan te passen.

- a. In artikel 4.5.2 van de planregels is bijna correct een voorwaardelijke verplichting opgenomen om hemelwater op eigen perceel te houden met 60 m³ per 1.000 m². Ik vraag u om de woorden 'daken van woningen en bijgebouwen' en het 'dakvlak' te veranderen in 'verhard oppervlak' zodat al het hemelwater op eigen terrein gehouden kan worden.
- b. Het gemeentelijk beleid voor hemelwater is van toepassing voor toename verhard oppervlak ook bij vervanging van verhard oppervlak. Het is wenselijk dat alleen huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op het gemeentelijke riool.
- c. Dit bovenstaande nieuwe hemelwaterbeleid is beschreven in verbreed gemeentelijk rioleringsplan van 2020-2024 (VGRP). Graag dit nieuwe beleid en uitleg over de hemelwateropgave opnemen in paragraaf 5.3 van de toelichting ipv het beleid uit 2015.
- d. Indien er langdurig, veel regen gaat vallen wat gebeurt er dan met het hemelwater. Graag beschrijven waar dit water naar toe gaat
- e. Het plangebied is maar 400 m² groot er zal circa 150 m² verharding worden gerealiseerd. De waterbergingsopgave is dus verhard oppervlak x 60 mm = 9 m³. Bij een inschattingdiepte van circa 0,5 m is dat circa 18 m². Ik kan mij vinden in een oplossingsrichting om hemelwater te verwerken op eigen terrein, elke druppel telt. Wel adviseer ik u om de geplande voorziening nog nader uit te (laten) werken. Besteed u hierbij aandacht aan de (technische) haalbaarheid, de leegloop, de overstort en de bodemhoogte t.o.v. de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Houdt u er hierbij rekening mee dat er door de gekozen oplossing geen wateroverlast mag ontstaan bij derden. Dit zou inderdaad bij de uitwerking van het bouwplan kunnen zijn.
- f. Bij kopje 'Hemelwater' in paragraaf 5.3 wordt benoemd dat een regenton een optie is voor de hemelwaterbergingsopgave. Een regenton draagt wel degelijk bij aan iedere druppel telt en om regenwater te kunnen hergebruiken. Echter het is geen hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO)-bijdrage omdat er geen vertraagde leegloopvoorziening op zit.
- g. De keurregels worden binnenkort aangepast. Dit gaat in vanaf 1 april 2021. De grenswaarde in de algemene regels voor het compenseren van nieuw verhard oppervlak wordt aangepast van 2.000 m² naar 500 m². Ik verzoek u dit aan te passen in paragraaf 5.3. Het gemeentelijk hemelwaterbeleid is van toepassing.

Beantwoording

- a. In artikel 4.5.2 van de planregels is de term 'daken van woningen en bijgebouwen' veranderd naar de term 'verhard oppervlak'.
- b. In hoofdstuk 5.3 van de toelichting is een paragraaf toegevoegd waarin het gemeentelijk beleid voor hemelwater wordt beschreven. De wens om alleen huishoudelijk afvalwater op het riool te lozen is hierin benoemd.
- c. zie punt b.
- d t/m f: In hoofdstuk 5.3 van de toelichting worden enkele opties benoemd waarmee initiatiefnemer kan voldoen aan de waterinfiltratie-eis.
- g. in hoofdstuk 5.3 van de toelichting is de grenswaarde van 2000 m² aangepast naar een grenswaarde van 500 m².

