

**Antwoordnotitie bestemmingsplan
“Bebouwde kom Kats 2018”**

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Noord-Beveland van 28 februari 2019.

Hier treft u de inhoud aan van de ingekomen zienswijzen en onze reactie daarop.

I. Eigenaren van Dijkstraat 59, Kats

Brief van 20 november 2018:

In 2011 zijn wij in Colijnsplaat gestart met een bistro. Wij wonen nu al tien jaar in Kats en in die periode is onze band met het dorp gegroeid, mede door sponsoring van sportactiviteiten en de Katse Kerk. Zo groeide ook langzamerhand de wens met de bistro te verhuizen van Colijnsplaat naar Kats, maar dan wel een stuk kleinschaliger. Dat betekent maximaal 40 gasten. Vanuit het vorige bestemmingsplan van 2006 lag het voor de hand een pand te zoeken in de Dorpsstraat. Vestiging in deze straat zou vrijwel zeker tot parkeeroverlast leiden. Ook is het hier niet mogelijk parkeerruimte op eigen terrein aan te bieden. Afgelopen voorjaar deed zich de mogelijkheid voor de woning Noordlangeweg 15 te kopen. Het perceel is ongeveer 2500 m² groot, zodat parkeren op eigen terrein geen probleem is. Alle panden aan de Noordlangeweg hebben een woonbestemming, zodat overleg met de naaste burens noodzakelijk was. Dit is de afgelopen maanden uitgebreid gebeurd en heeft geresulteerd in een plan waarin met de wensen van de bewoners zo goed mogelijk rekening is gehouden. Dat betekent:

1. 20 parkeerplaatsen op eigen terrein; parkeren in de straat willen we zoveel mogelijk voorkomen, ook via de website en door het bij reserveringen te bespreken,
2. maximaal 40 gasten in het restaurant,
3. schuine in/uitrit om hinder van koplampen te voorkomen,
4. geen terras,
5. waar nodig plaatsing van kokosschermen om geluidshinder voor burens te beperken,
6. beperking van het geluid uit het restaurant door deuren in de serre uitsluitend aan het eind te gebruiken. Geen open dakconstructie,
7. vanaf einde aanbouw mogelijkheid voor groenbestemming,
8. optimale filtering van afzuiging van de keuken, hoge uitlaat op 7,5 meter,
9. rokershoek met afzuiging,
10. op alle plaatsen gedempte verlichting, zodat dit geen hinder kan veroorzaken.

Ons inziens zal de verkeersbelasting voor de Noordlangeweg beperkt zijn. De keuken sluit altijd uiterlijk om 21.00 uur. De ervaring leert dat er na 22.00 uur nog zelden gasten aanwezig zijn.

Wij vragen u te overwegen in het nieuwe bestemmingsplan een mogelijkheid voor ons plan open te houden. In Kats ontmoeten we brede steun voor ons plan. Velen zien het als een aanwinst voor het dorp.

Antwoord:

Het perceel heeft momenteel een woonbestemming. De omgeving kan worden gekarakteriseerd als woongebied aan een hoofdstraat. Omdat het perceel aan een hoofdstraat ligt, zou een horecavoorziening hier niet onlogisch zijn. Anderzijds ligt het vestigen van horeca in een woonomgeving zeer gevoelig. Dat is inmiddels ook gebleken uit de reacties van de omwonenden. Gelet daarop moet zorgvuldigheid worden betracht. Wij willen daarom eerst uitgebreid overleg plegen met de omwonenden. Het bestemmingsplan

moet echter op korte termijn worden vastgesteld, gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Vooralsnog willen we de woonbestemming handhaven.

Mocht na een zorgvuldige afweging blijken dat de beoogde horecavestiging aanvaardbaar is, dan kan dit via een eenvoudige procedure worden verwezenlijkt.

II. Eigenaren van Dijkstraat 25, Kats

Brief van 10 december 2018:

Wij verzoeken u het volgende te willen aanpassen:

1. de monumentenstatus van de kerk in het bestemmingplan te vermelden;
2. voor ons perceel alle bouwdelen waarvoor in het verleden bouwvergunning is verleend middels een bouwvlak in het bestemmingplan op te nemen, dus inclusief een vlak voor de schuur, waarvoor op 25 september 1984 een bouwvergunning is verleend en inclusief de daarbij behorende goot- en bouwhoogten zijnde de bestaande toestand;
3. betreffende de bestaande en eerder vergunde goot- en bouwhoogten op ons perceel Dijkstraat 25 Kats verwijzen we kortheidshalve naar de bijgevoegde scans van eerdere bouwvergunningstekeningen, zijnde de hierboven vermelde vergunning d.d. 25 september 1984 alsmede de bijgevoegde vergunning verleend d.d. 27 september 1988 betreffende wijziging voorgevel schuur en indeling tot slaapkamers. Wij verzoeken u om de daarin weergegeven goot- en bouwhoogten, zoals die nu de bestaande toestand van ons pand vormen, op te meten en in het bestemmingplan op te nemen;
4. in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 9.6.1 de bouwaanduiding 'lintbebouwing' toe te voegen. Deze staat wel impliciet in de wijzigingsbevoegdheid van het huidige bestemmingplan.

Antwoord:

1. Akkoord. De monumentenstatus van het kerkje is overigens wel vermeld in paragraaf 4.2.2 van de toelichting. Het kerkje is beschermd ingevolge de Erfgoedwet. Om de monumentale waarde beter tot uitdrukking te brengen in het bestemmingsplan, zal op de plankaart de cultuurhistorische waarde worden vastgelegd.
2. Akkoord. De schuur zal expliciet worden bestemd. De overige bouwwerken vallen onder de erfbouwing zoals bedoeld in artikel 9.2.4.
3. Akkoord.
4. Akkoord.

III. Eigenaar van Christinastraat 1, Kats

Brief van 15 december 2018:

U bent voornemens aan de Christinastraat in Kats, op het voormalige schoolpleintje tussen het speeltuintje en mijn woning, een kavel af te geven met woonbestemming. De woning die gebouwd kan worden conform het ontwerpplan heeft een maximale bouwhoogte van 8.5 meter. Naar mijn oordeel is het passender een laagbouw-woning te bepalen. De volgende argumenten voer ik hiervoor aan:

- Er zal op onredelijke wijze inbreuk worden gemaakt op mijn privacy indien de ramen van deze woning zodanig gesitueerd zullen worden dat er direct zicht is op mijn achtertuin.
- Een woning van 8,5 meter hoog zal onredelijk veel zonlicht uit mijn achtertuin

wegnemen.

- Het totaal aanzicht van de straat wordt logischer. Een straat waarbij aan één zijde is gekozen voor alleen laagbouw zal een consistenter geheel zijn (mijn woning, het voormalig schoolgebouw, is laagbouw, zoals u bekend is). Immers, aan de andere zijde van de straat is ook sprake van één type bouw.

Antwoord:

Er is een woning geprojecteerd met een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale nokhoogte van 8,5 meter. Het wordt dus geen massief blok van 8,5 meter hoog. Indien uitsluitend laagbouw zou worden toegestaan, kan er geen volwaardige eengezinswoning worden gebouwd.

De bescherming van privacy is geregeld in het burenenrecht in het Burgerlijk Wetboek. In de wet is bepaald dat het niet is toegestaan om binnen twee meter van de erfgrans "*vensters of andere muuropeningen*" dan wel "*balkons of soortgelijke werken*" aan te brengen voor zover deze uitzicht geven op een belendend perceel.

Dat de woning onredelijk veel zonlicht zal wegnemen is niet aannemelijk. Gelet op de situering van de beoogde woning zal er alleen in de vroege ochtend een zekere schaduwwerking zijn.

Gelet op het bovenstaande zien wij geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.