

Nota Zienswijze en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan ‘Oirschotseweg 94’ en de beleidsregel ‘Welstandscriteria woningbouw Oirschotseweg 94’

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Oirschotseweg 94’ en de beleidsregel ‘Welstandscriteria woningbouw Oirschotseweg 94’ hebben op grond van afdeling 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 1 juni 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best en is gepubliceerd op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan was digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over het bestemmingsplan indienen en konden ingezetenen en belanghebbenden een zienswijze indienen tegen de beleidsregel voor de welstandscriteria. Gedurende de ter inzage legging zijn er drie zienswijzen van omwonenden ingekomen. Naar aanleiding van deze zienswijzen hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden tussen indieners van een zienswijze, de initiatiefnemer en vertegenwoordigers van de gemeente. Deze gesprekken hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan en de welstandscriteria. De indieners van een zienswijze kunnen hiermee instemmen. Er wordt nog wel aandacht gevraagd voor de inrichting van het openbaar gebied op de hoek Oirschotseweg – St Franciscusweg, zodat het niet mogelijk is om daar te parkeren. Dit valt echter niet binnen het nu voorliggende bestemmingsplan.

2. Wijze van behandeling

Onder 3 en 4 is een overzicht van de ingekomen zienswijzen opgenomen. Iedere reclamant (indiener zienswijze) heeft een nummer gekregen om de reactie te kunnen onderscheiden.

In het overzicht is de beantwoording van gemeentewege op de ingebrachte zienswijze opgenomen. Per reclamant zijn opgenomen:

- naam en adres van reclamant (geanonimiseerd in kader van Wbp¹);
- datum van indiening zienswijze (dagtekening) en datum van ontvangst;
- een samenvatting van de zienswijze;
- per zienswijze is de reactie van de gemeente opgenomen;
- in de conclusie is per zienswijze aangegeven of de reactie van gemeentewege leidt tot een wijziging of aanvulling van het bestemmingsplan ‘Oirschotseweg 94’ en/of de beleidsregel ‘Welstandscriteria woongebied Oirschotseweg 94’.

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen kan er sprake zijn van door te voeren wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan en/of de welstandscriteria. Voor zover dit het geval is, wordt dit vermeld in de betreffende zienswijze en het onderdeel wijzigingen van de nota zienswijzen.

¹ Wet bescherming persoonsgegevens

3. Overzicht indieners zienswijzen

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen van de reclamanten.

Naam	Nr
Achmea rechtsbijstand namens bewoner St Franciscusweg	1
Bewoner St Antoniusweg	2
Bewoner St Antoniusweg	3

4. Ingekomen zienswijzen

Hieronder worden de ingekomen zienswijzen in samenvatting weergegeven (cursief), voorzien van een reactie van de gemeente en een conclusie ten aanzien van de noodzaak om het bestemmingsplan en/of de welstandscriteria aan te passen op basis van de overwegingen ingebracht in de zienswijzen.

1. Achmea rechtsbijstand, namens bewoners St Franciscusweg Ingekomen 11 juli 2016 / dagtekening 8 juli 2016
<i>a . De woning op de hoek Oirschotseweg 94 en de St Franciscusweg zijn te hoog en te massief.</i>
<i>b. Er staan te veel woningen op een te klein perceel. Er is sprake van massieve gevelwand aan de Oirschotseweg.</i>
<i>c. Binnen het plangebied Oirschotseweg 94 worden zoveel huizen gebouwd dat er geen ruimte meer is voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein</i>
<i>d. Het plan leidt tot aantasting van het woongenot. Het plan is te hoog en dit betekent een beperking van de inval van zonlicht en het verlies van uitzicht</i>
<i>e. Het bouwplan heeft waarschijnlijk een waardevermindering van de woning Sint Franciscusweg 1 tot</i>
<u>Reactie gemeente</u> <u>Ad a) Woningen te hoog</u> Op verzoek van reclamanten is het woonblok op de hoek Sint Franciscusweg- Oirschotseweg aangepast. De hoogte van het blok is verlaagd naar 4/9.. Er is als het ware een kopie ontstaan van de woning aan de overzijde. Reclamant kan zich in de aanpassing vinden <u>Ad b) Te veel woningen</u> Naar aanleiding van overleg met reclamanten heeft initiatiefnemer aan de zijde van de Oirschotseweg twee woningen laten vervallen. Het plan wordt hierdoor luchtiger. Er is geen sprake meer van een te massieve gevelwand aan de Oirschotseweg. Er ontstaat meer ruimte voor groen in het plan. Reclamant kan zich vinden in de aanpassing van het plan <u>Ad c) Parkeren</u>

Door het aantal woningen terug te brengen naar 16 (zie onder b.) en geen garages meer toe te staan maar enkel nog carports, kan het parkeren op eigen terrein worden opgelost. Er zijn geen parkeerplaatsen langs de weg meer opgenomen, waardoor hier ook meer mogelijkheden voor groen. Bovendien is op verzoek van omwonenden in de regels van het bestemmingsplan een verbod opgenomen m.b.t. parkeren in de voortuin. Reclamant kan zich in de aanpassing vinden.

Ad d Aantasting woongenot

Op verzoek van reclamanten is het woonblok op de hoek St Franciscusweg- Oirschotseweg aangepast. De hoogte van het blok is verlaagd naar 4/9. Er is als het ware een kopie ontstaan van de woning aan de overzijde. Gelet op de aanpassing in de hoogte en de afstand tussen de woningen is er geen sprake van aantasting van het woongenot. Reclamant kan zich in de aanpassing vinden. (zie ook onder a)

Ad e Waardevermindering

Indien reclamanten van mening zijn dat zij door de ontwikkeling van Oirschotseweg 94 worden benadeeld kunnen zij wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is een verzoek tot planschade indienen.

Conclusie

1.a De zienswijze geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.b De zienswijze geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.c De zienswijze geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.d De zienswijze geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.e De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. bewoner St Antoniusweg

Ingekomen 11 juli 2016 / dagtekening 10 juli 2016

a. *Het ontwerpbestemmingsplan 'Oirschotseweg 94' is in strijd met de gestelde kaders van het voorontwerpbestemmingsplan 'De Zessprong'*

b. *Er is sprake van strijd met het beeldkwaliteitplan 'De Zessprong'*

c. *Er is sprake van te veel woningen. Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Zessprong' geeft aan dat in het gebied met 'wijzigingsbevoegdheid 2' ruimte is voor maximaal 15 woningen.*

d. *Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Zessprong' gaat uit van een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 8 meter. In het ontwerpbestemmingsplan 'Oirschotseweg 94' is dit respectievelijk 6 en 10 meter. Dit wijkt af van de gerealiseerde woningen en komt meer overeen met een stedelijke karakteristiek in plaats van de voor de Zessprong beoogde landelijke karakteristiek.*

e. *In de Zessprong is afgedwongen dat het parkeren op eigenterrein en buiten de zichtlijnen opgelost moest worden. Bij deze ontwikkeling liggen 9 parkeerplaatsen aan en zelfs gedeeltelijke op de openbare weg. Hierdoor wordt de landelijke en groene uitstraling van de*

Reactie gemeente

Ad a) Voorontwerpbestemmingsplan 'De Zessprong'

Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Zessprong' is destijds niet vastgesteld en heeft dan ook geen juridisch bindende status. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan dit document. Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en de Zessprong' en heeft hierin de bestemming 'Bedrijf' waarbij een bedrijfswoning is toegestaan. De voorgestane planontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is het ontwerpbestemmingsplan 'Oirschotseweg 94' opgesteld.

Ad b) Strijd met beeldkwaliteitplan 'De Zessprong'

Met de beleidsregel 'Welstandscriteria woningbouw Oirschotseweg 94' wordt het huidige beeldkwaliteitsplan 'De Zessprong' overschreven, dat wil zeggen de hierin opgenomen en door de raad vastgestelde welstandscriteria. Dit heeft te maken de nieuw ingezette planologisch procedure om tot een bestemmingsplan specifiek voor onderhavige locatie in de driehoek Oirschotseweg, St Antoniusweg en St Franciscusweg; de woningrij langs de Oirschotseweg is daarbij een overgang naar de lintbebouwing verderop. Naar aanleiding van de overleggen met reclamanten is het aantal woningen terug gebracht naar 16 en worden de criteria uniform gemaakt, dat wil zeggen dat de sfeerimpressie als ondersteuning komen te vervallen. Door de gewijzigde verkaveling met ruimere doorzichten en dat niet meer op de openbare weg geparkeerd hoeft te worden, ontstaat een betere aansluiting op het landelijk gebied. Reclamant heeft aangegeven dat met de aanpassingen een betere aansluiting op de beoogde beeldkwaliteit wordt verkregen.

Ad c) Aantal woningen

Naar overleg met reclamanten heeft initiatiefnemer het aantal woningen teruggebracht naar van 18 naar 16. Hierdoor ontstaat meer ruimte in het plan voor parkeren en groen. Reclamant kan zich hierin vinden.

Ad d) Bouwhoogte

Op verzoek van reclamant Sint Franciscusweg 1 is de bouwhoogte op de hoek Oirschotseweg-St Franciscusweg omlaag gebracht. Hierdoor sluit bouwhoogte beter aan bij de tegenovergelegen woning en ontstaat er een geleidelijke overgang naar het landelijk gebied. Verder is er gekozen voor verschillende goot- en bouwhoogtes om hiermee een diversiteit aan woningen te kunnen realiseren die aansluiten bij de omgeving. Door de diversiteit aan hoogte en de verspring van de bouwvlakjes aan de Oirschotseweg ontstaat een aanzicht van lintbebouwing richting het meer stedelijk gebied.

Ad e) Parkeren

Naar aanleiding van de overleggen met reclamanten heeft initiatiefnemer zijn plan aangepast. Door het aantal woningen terug te brengen naar 16 (zie onder c) en geen garages meer toe te staan maar enkel nog carports, toe te staan kan het parkeren geheel op eigen terrein worden opgelost. Er zijn geen parkeerplaatsen langs de weg meer opgenomen, waardoor hier ook meer mogelijkheden voor groen. Bovendien is op verzoek van reclamanten in de regels van het bestemmingsplan een verbod opgenomen m.b.t. parkeren in de voortuin. Reclamant kan zich hierin vinden.

Conclusie	
2a.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2b.	Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van de beleidsregel 'Welstandscriteria woningbouw Oirschotseweg 94'
2c.	Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2d.	Dit onderdeel geeft gedeeltelijk aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2e.	Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

3. bewoner St Antoniusweg

Ingekomen 11 juli 2016 / dagtekening 10 juli 2016

a) Het bouwen van 18 woningen ter plaatse is te veel. Dit gaat ten koste van het lopen en landelijke en groene karakter.

b) Met de beleidsregel 'Welstandscriteria woningbouw Oirschotseweg 94' wordt het huidige beeldkwaliteitsplan 'De Zessprong' overschreven en worden hiervoor in de plaats nieuwe welstandscriteria opgesteld welke specifiek lijken te zijn toegeschreven naar de beeldimpressie van de ontwikkelaar en het voorgenomen bestemmingplan. Er wordt geen recht gedaan het gebied 'De Zessprong' met zijn specifieke karakter. De typering van de voorgenomen woningen sluit niet aan bij de bestaande beeldkwaliteit van 'De Zessprong'. De beleidsregel biedt geen enkele concreetheid, anders dan het summier invullen en aansluiten bij de sfeerimpressie van de voorgenomen woningen. Laat staan dat aansluiting wordt gezocht bij het landelijk karakter.

Reactie gemeente.

Ad a) Aantal woningen

Naar aanleiding van de overleggen met reclamanten heeft initiatiefnemer zijn plan aangepast. Initiatiefnemer heeft het aantal woning teruggebracht naar 16, wat aan de zijde van de Oirschotseweg meer "lucht" en ruimte voor groen geeft. Ook zijn er geen garages meer toegestaan alleen nog carports. Door deze aanpassingen kan het parkeren geheel op eigen terrein worden opgelost en hoeft er niet meer langs de Sint Franciscus en Sint Antoniusweg geparkeerd worden en is er ook hier meer ruimte voor groen. Bovendien is op verzoek van reclamanten in de regels van het bestemmingsplan een verbod opgenomen m.b.t. parkeren in de voortuin. Reclamant kan zich in de aanpassing vinden.

Ad b) Welstandscriteria

Het klopt dat met de beleidsregel 'Welstandscriteria woningbouw Oirschotseweg 94' het huidige beeldkwaliteitsplan wordt overschreven, dat wil zeggen de hierin opgenomen en door de raad vastgestelde welstandscriteria. Dit heeft te maken de nieuw ingezette planologisch procedure om tot een bestemmingsplan specifiek voor onderhavige locatie in de driehoek Oirschotseweg, St

Antoniusweg en St Franciscusweg; de woningrij langs de Oirschotseweg is daarbij een overgang naar de lintbebouwing verderop. Naar aanleiding van de overleggen met reclamanten is het aantal woningen terug gebracht naar 16 en worden de criteria uniform gemaakt, dat wil zeggen dat de sfeerimpressie als ondersteuning komen te vervallen. Door de gewijzigde verkaveling met ruimere doorzichten en dat niet meer op de openbare weg geparkeerd hoeft te worden, ontstaat een betere aansluiting op het landelijk gebied. Reclamant heeft aangegeven dat met de aanpassingen een betere aansluiting op de beoogde beeldkwaliteit wordt verkregen.

Conclusie

3a. De zienswijze geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3b. De zienswijze geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van de beleidsregel 'Welstandscriteria woningbouw Oirschotseweg 94'

5. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan/Welstandscriteria

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan 'Oirschotseweg 94' en de beleidsregel voor de welstandscriteria worden doorgevoerd op basis van de ingebrachte zienswijzen. De wijzigingen zijn geordend naar wijzigingen op de toelichting, de planregels en de verbeelding naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen alsmede de ambtshalve verbeteringen.

Bestemmingsplan

Plantoelichting

N.a.v. zienswijze

- In de plantoelichting zijn enkele tekstuele wijzigingen doorgevoerd zodat de toelichting in overeenstemming is met de aanpassingen in de regels en verbeelding. Tevens zijn de sfeerimpressies op bladzijde 9 aangepast naar aanleiding van het aangepaste plan.

De planregels

N.a.v. zienswijzen

- Parkeren in de voortuin is uitgesloten door middel van artikel 4, lid 4
- Artikel 4.2.3 Garageboxen is vervangen door artikel 4.2.3. carports

Ambtshalve aanpassing

- Artikel 7.1 (parkeren) wordt als volgt aangepast:

7.1.1. Algemeen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen 2015, wordt gerealiseerd.

7.1.2. Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen één of meer bepalingen van deze nota buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing, gelet op het belang waarvoor deze nota tot stand is gebracht, leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard. Een en ander dient in een collegebesluit vastgelegd te zijn.

7.1.3. Wijzigen parkeernormen

Als de onder 7.1.1. bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

De verbeelding

N.a.v. zienswijzen

- De goot- en bouwhoogte op de hoek Oirschotseweg – Sint Franciscusweg is verlaagd naar 4/9
- Het aantal woningen is teruggebracht naar van 18 naar 16 de bouwvlakken zijn hierop aangepast
- Bij de woningen aan de Sint Franciscusweg en de Sint Antoniusweg is de woonbestemming doorgetrokken tot de plangrens. De bestemming 'Verkeer en verblijfsgebied' komt hiermee te vervallen.
- De functie aanduiding 'specifieke vorm van wonen-garageboxen' is vervangen door de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-carport'.
- De aanduiding bij de garageboxen bij de achterste twee-onder-één-kapwoningen aan de Sint Antoniusweg zijn verwijderd.
- De erker van de woning hoek Oirschotseweg- Sint-Antoniusweg is opgenomen in het bouwvlak.

Beleidsregel 'Welstandscriteria woningbouw Oirschotseweg 94'

- Het aantal woningen is terug gebracht naar 16 en de sfeerimpressie is niet meer als bijlage toegevoegd.