



Nota beoordeling zienswijzen wijzigingsplan “Hazenstraat 6, Eersel”

***Gemeente Eersel
team Ruimte, afdeling Ontwikkeling
mei 2019***

ZIENSWIJZEN

Het wijzigingsplan “Hazenstraat 6, Eersel” heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 24 januari 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen tot en met woensdag 6 maart 2019.

De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 23 januari 2019 in de Hint en de Staatscourant, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een schriftelijke zienswijzen ingediend.

Zienswijze is ingediend door:

Knegtman Advocaten Mediators namens

De zienswijzen zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Daarna is ingegaan op de ontvankelijkheid. Vervolgens hebben wij onze reactie en het voorstel weergegeven.

De zienswijzen zijn als bijlagen bij deze nota gevoegd.

1. Zienswijze Knegtmans Advocaten Mediators namens [REDACTED],

- a. Er wordt niet voldaan aan de voorwaarden dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet mogelijk is.
- b. Het belang van cliënten bij handhaving van de huidige bestemming is niet onderzocht en cliënten zijn niet in de gelegenheid gesteld om inspraak te hebben.
- c. Het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt onevenredig aangetast nu een zwembad per definitie zal zorgdragen voor geluidsoverlast en stankoverlast.
- d. Er is geen sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
- e. Er is geen sprake van kwaliteitsverbetering conform de Verordening Ruimte. De berekening van de benodigde kwaliteitsverbetering is niet juist nu deze slechts betrekking heeft op 64m² en niet op de totale oppervlakte van 1064m² of de vergroting van de bestemming wonen met 329m².
- f. De wanden van de overkapping staan te dicht op de perceelsgrens van cliënten. Door het bestemmingsplan wordt deze situatie niet gelegaliseerd. Deze wanden zijn nog steeds niet verwijderd.
- g. Het wijzigingsplan waarborgt niet dat er geen woningen worden gebouwd en bevat geen bouwblokken waar wel en niet mag worden gebouwd.
- h. Op het betreffende perceel is een elektriciteitsbedrijf gevestigd. Er is niet gewaarborgd dat de bijgebouwen niet als opslag worden gebruikt voor het bedrijf.
- i. Er heeft geen bodemonderzoek plaatsgevonden. Dit is in strijd met artikel 49 lid 1 onder e van het bestemmingsplan.
- j. De naastgelegen gronden hebben een agrarische bestemming. De wijziging naar "Wonen" kan mogelijk gevolgen hebben voor het bedrijfsmatig gebruik van deze gronden.
- k. Door de wijziging kunnen er meer bijgebouwen gerealiseerd worden en is er sprake van toename van de verharding. Er had daarom een watertoets plaats moeten vinden.
- l. De wijziging heeft mogelijke negatieve gevolgen voor struweelvogels. Dit is niet onderzocht.
- m. De nieuwe bestemming verhindert niet de sloop van de huidige gebouwen en nieuwbouw van gebouwen van meer dan 250m² en dieper dan 30 cm, zodat op basis van de waarde archeologie er een onderzoek van toepassing is.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen een termijn van 6 weken na de verplichte kennisgeving op grond van artikel 3.8 lid 1 onder b

De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

- a) Het perceel behoort bij de huiskavel Hazenstraat 6 en is zodanig smal dat agrarisch gebruik redelijkerwijs niet mogelijk is.
- b) Door het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan heeft eenieder de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.
- c) Een zwembad in een tuin bij een woning wordt niet beschouwd als een overlast veroorzakende functie. Binnen de bestemming "Wonen" is deze ook vergunningsvrij.
- d) Er wordt een houtwal opgericht achter het zwembad. Daarmee wordt voldaan de het beleidsplan "Groen loont" en is er sprake van voldoende landschappelijke inpassing.
- e) In de afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen van 24 augustus 2012 zijn de categorieën Ruimtelijke Ontwikkelingen met bijbehorende kwaliteitsverbetering opgenomen. De provincie heeft ingestemd met deze afstemmingsnotitie. De vergroting van een bestemmingsvlak Wonen tot 1000m² valt onder categorie 2, waarbij een goede landschappelijke inpassing noodzakelijk is. Het meerdere van 64 m² valt onder categorie 3, waarbij op basis van de waardevermeerdering is berekend hoeveel extra inspanning voor kwaliteitsverbetering met dient te leveren.
- f) De wijziging van het bestemmingsplan betreft slechts het vergroten van het bestemmingsvlak "Wonen". De overkapping is gerealiseerd met vergunning binnen het reeds bestaande deel van

- het bestemmingsvlak "Wonen" en of de overkapping al dan niet gerealiseerd is conform de vergunning heeft geen betrekking op de vergroting van het bestemmingsvlak "Wonen".
- g) De wijziging van het bestemmingsplan betreft slechts het vergroten van het bestemmingsvlak "Wonen". Er is inderdaad geen bouwblok opgenomen omdat binnen deze uitbreiding van het bestemmingsvlak geen woning mag worden opgericht. Wel mogen bijgebouwen worden opgericht, maar hiervoor worden geen bouwblokken opgenomen.
 - h) Bijgebouwen mogen worden gebruikt conform de regels van het bestemmingsplan zoals opgenomen in artikel "Wonen". Indien de bijgebouwen worden gebruikt in strijd met het bestemmingsplan, kan handhavend worden opgetreden.
 - i) Op het deel van de bestemming "Wonen" dat nu wordt toegevoegd, is het niet mogelijk om een woning te bouwen. Voor realisatie van een zwembad en een tuinhuisje is een bodemonderzoek niet nodig.
 - j) Het betreffende perceel is gelegen in een bebouwingsconcentratie. Hierbinnen zijn reeds in ruime mate woningen aanwezig. Ook is aan de Hazenstraat 6 reeds een woning aanwezig. De wijziging van de bestemming leidt er niet toe dat het bouwvlak van de woning wordt gewijzigd. De wijziging vormt daarmee geen beperking voor eventueel agrarisch gebruik van in de nabijheid gelegen gronden.
 - k) Het plan is ter informatie toegezonden aan Waterschap De Dommel. Deze heeft op 1 februari 2019 ingestemd met het plan.
 - l) De gronden zijn ter plaatse reeds in gebruik als tuin. De wijziging van dit deel van agrarisch naar wonen heeft dan ook geen kap van bomen of houtwallen tot gevolg. Er wordt juist een houtwal aangelegd.
 - m) Het perceel behoudt de dubbelbestemming "waarde Archeologie 3". Daarmee is geborgd dat als men meer dan 250m² en dieper dan 30 cm gaat verstoren er eerst archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

Voorstel:

De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen.