NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan “Kom Esch 2020”

Gemeente Haaren

September 2020

Inhoud

Inleiding 2
Leeswijzer 2
Zienswijzen 2
Inhoudelijke behandeling zienswijzen 2
Overzicht wijzigingen bij vaststelling 5
Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen 5
Ambtshalve wijzigingen 5

1. Inleiding

Het bestemmingsplan “Kom Esch 2020” is een actualisatie van het geldende bestemmingsplan “Kom Esch” dat is vastgesteld in de gemeenteraadsvergadering van 3 juli 2008. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan ook in de actualisatie van het bestemmingsplan voor het voormalige klooster Sancta Monica, waarvan het huidige bestemmingsplan op 9 juli 2009 is vastgesteld. Het plangebied omvat zodoende enerzijds de bebouwde kom van het dorp Esch en anderzijds de locatie van het voormalige klooster Sancta Monica aan de Gestelseweg. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan “Kom Esch 2020” is om in hoofdlijnen aan te sluiten bij de rechten uit het huidige bestemmingsplan. Daarnaast dient het nieuwe bestemmingsplan aan te sluiten bij de hoofdlijnen zoals vastgelegd in de Structuurvisie Haaren en de huidige Interim omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant.

Het bestemmingsplan heeft gedurende zes weken als voorontwerp ter inzage gelegen. Gedurende de periode van 16 maart 2020 tot en met 26 april 2020 hebben de inwoners en ondernemers van Esch, als ook andere belanghebbenden de gelegenheid gekregen hun inspraakreactie(s) met betrekking tot dit voorontwerp mondeling dan wel schriftelijk kenbaar te maken. Vervolgens heeft een afweging plaatsgevonden over de ingekomen reacties en waar passend/noodzakelijk is het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Dit heeft geleid tot het ontwerpbestemmingsplan dat van 9 juli 2020 tot en met 19 augustus 2020 ter inzage heeft gelegen. In deze termijn heeft iedereen de gelegenheid gehad een zienswijze over dit plan kenbaar te maken bij de gemeenteraad.

Deze notitie is het eindverslag van de ingekomen zienswijzen en wijzigingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. In dit verslag wordt een weergave gegeven van de gevolgde procedure, de ingebrachte zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop. Daarnaast wordt in deze notitie een overzicht gegeven van de wijzigingen bij vaststelling. Dit betreft wijzigingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en een aantal ambtshalve wijzigingen ter verbetering van het plan.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit eindverslag wordt een weergave gegeven van de ingekomen zienswijzen. Deze zienswijzen worden puntsgewijs, kort samengevat weergegeven en vervolgens beantwoord. Indien de betreffende zienswijze tot wijziging van het plan heeft geleid is dat hierbij terug te lezen. Het derde hoofdstuk bevat een overzicht van de wijzigingen die met de vaststelling ten opzicht van het ontwerpbestemmingsplan zijn vastgesteld.

2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Kom Esch 2020” heeft van 9 juli 2020 tot en met 19 augustus 2020 ter inzage gelegen. In deze termijn had iedereen de gelegenheid een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn in totaal 3 zienswijzen binnengekomen.
Alle ingediende zienswijzen kwamen binnen deze termijn binnen en zijn daarmee ontvankelijk.

Inhoudelijke behandeling zienswijzen

De zienswijzen worden puntsgewijs, kort samengevat, weergegeven ***(cursief)*** en vervolgens beantwoord (normaal lettertype). Is een zienswijze aanleiding voor het aanpassen van het plan, dan wordt ook omschreven wat er gewijzigd wordt.

Zienswijze 1

Indiener stelt dat het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze. Omdat door omstandigheden de oordeelsvorming nog niet is afgerond, dient indiener de zienswijze in op nader aan te voeren gronden.
Er is de mogelijkheid geboden om de gronden waarop de zienswijze rust uiterlijk op 2 september 2020 aan ons kenbaar te maken. Gedurende deze termijn is geen aanvulling op de zienswijze ingediend.

Zienswijze 2

In zijn inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan Kom Esch 2020 is door indiener opgenomen dat het bouwvlak op het perceel tussen Postelstraat 21 en 27 een grens kent aan de zijde van huisnummer 21. Oorspronkelijk is deze grens afgeleid uit de stankcirkel die van toepassing was op de boerderij aan de Postelstraat 21. De stankcirkel van deze boerderij is inmiddels verkleind. Volgens indiener is er daarom geen beletsel meer voor de verruiming van het bouwvlak.

In het antwoord op de betreffende inspraakreactie wordt onder andere aangegeven dat in het kader van bestemmingsplan "Kom Esch 2020" niet te beoordelen is of de gewenste verruiming van het bouwvlak verantwoord is vanuit milieuhygiënisch oogpunt. Bovendien geeft u aan dat het verruimen van het bouwvlak ten behoeve van woningbouw niet past binnen de reikwijdte van het nieuwe bestemmingsplan.

Ter voorbereiding op de procedure ten aanzien van het voorgaande bestemmingsplan Kom Esch 2008, geeft indiener aan dat hij destijds door gemeente Haaren in de gelegenheid is gesteld om een schetsplan in te dienen, zodat de mogelijkheid tot realisatie van 4 woningen ter plaatse met een aangepaste in het bestemmingsplan kon worden vastgelegd. Dat een komplanprocedure voldoende reikwijdte biedt voor de voorgestelde aanpassingen, blijkt daaruit onomwonden.
In principe is een bestemmingsplan inderdaad het aangewezen instrument om aanpassingen in de gebruiks- en bouwmogelijkheden vast te leggen. Het uitgangspunt voor de actualisatie van het bestemmingsplan 'Kom Esch' is echter dat in het nieuwe bestemmingsplan wordt aangesloten bij de bouw- en gebruiksrechten zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan "Kom Esch 2020" is daarmee conserverend van aard, wat wil zeggen dan het bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen. Het wijzigen/vergroten van het bouwvlak of bestemmingsvlak is een nieuwe ontwikkeling en past zodoende niet binnen de reikwijdte en uitganspunten van dit bestemmingsplan. Alleen ontwikkelingen waarvan de ruimtelijke aanvaardbaarheid reeds is onderzocht en onderschreven in een ruimtelijke procedure in afwijking van het geldende bestemmingsplan, worden opgenomen in het bestemmingsplan "Kom Esch 2020".

Adviseur heeft in 2007 per brief aan gemeente Haaren laten weten graag van de mogelijkheid gebruik te maken. In deze brief is bovendien opgenomen dat aan een architect opdracht is verleend voor het opstellen van een schetsplan. In overleg met gemeente Haaren is afgesproken dat indien het aantal woningen (4) gelijk zou blijven, de gemeente zou meewerken aan het invoegen van het schetsplan in de bestemmingsplanprocedure ten aanzien van de kom Esch.

Dit schetsplan is vervolgens medio juli 2007 bij de gemeente Haaren ingediend. Het schetsplan voorziet in hoofdlijn in drie aanpassingen ten opzichte van het concept-komplan, namelijk de bebouwingslijn aan de westzijde, de hoogtematen en het woningtype. Op 22 augustus 2007 heeft gemeente Haaren dit voorstel van de hand gewezen, omdat er sprake zou zijn van 'nieuwe woningbouw'. Dit is echter in strijd met hetgeen met elkaar was afgesproken. Het aantal woningen blijft namelijk gelijk. Dit heeft mijn architect op 24 september 2007 ook als zodanig aan gemeente Haaren overgebracht.

Vervolgens heeft gemeente Haaren laten weten dat het invoegen van het schetsplan niet mogelijk is, vanwege de stankcirkel die geldt voor de boerderij aan de Postelstraat 21. Deze stankcirkel staat de uitbreiding van het bouwvlak in de weg. Kennelijk gold deze stankcirkel als enig beletsel, aangezien indiener aan de andere overeengekomen voorwaarden heeft voldaan door het indienen van het schetsplan op basis van de besproken uitgangspunten.

Voor de volledigheid merkt indiener op dat de stankcirkel van Postelstraat 21 al lange tijd gold. Deze stankcirkel vormde echter geen bezwaar voor de ontwikkeling van woningen in het plan "Den Bogerd", omstreeks 1997. De afstand tussen deze woningen en de boerderij aan de Postelstraat 21 is kleiner dan tussen de boerderij en het perceel van indiener. Het verbaast indiener dan ook dat de stankcirkel in 2007 de besproken aanpassing van het bouwvlak in de weg stond.

Inmiddels kan worden vastgesteld dat de activiteiten op de boerderij aan de Postelstraat 21 grotendeels zijn teruggebracht. Dat biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, zoals de realisatie van Ruimte-voor-Ruimtewoningen op het perceel ten westen van Postelstraat 21. Aldus is van milieuhygiënische beperking ten gevolge van de stankcirkel op de naastgelegen percelen, waaronder het perceel van indiener, geen sprake meer.

Indiener verzoekt dan ook om de voorgestelde wijziging van de westelijke bouwvlakgrens door te voeren in het definitieve bestemmingsplan.

De aangehaalde correspondentie betreft correspondentie in de bestemmingsplanprocedure uit 2008. In onze brief uit 2007 is destijds opgemerkt dat aan de voorgestelde aanpassing van het conceptbestemmingsplan "Kom Esch" om de bebouwingslijn aan de westzijde van het betreffende perceel te verplaatsen, niet tegemoet kan worden gekomen. Het bestemmingsplan "Kom Esch" is in 2008 dan ook vastgesteld zonder deze aanpassing.
Het verzoek past zoals reeds toegelicht ook niet binnen de reikwijdte en uitgangspunten van dit bestemmingsplan. Het verzoek vraagt om een aparte herziening van het bestemmingsplan ter plaatse om de inpasbaarheid van de gewenste aanpassing op de betreffende locatie zorgvuldig af te kunnen wegen. De geschetste situatie is immers niet als zodanig vergund en vraagt om een locatiespecifieke afweging. Mocht indiener zijn verzoek concreet willen maken, nodigen wij indiener uit hiervoor een afzonderlijke procedure te doorlopen, te beginnen met een principeverzoek gericht aan het college van burgemeester en wethouders.

Zienswijze 3
Voor de locatie Dorpsstraat 1 en 3 te Esch is d.d. 3 september 2019, onder kenmerk OV51993, een omgevingsvergunning verleend om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning is verleend voor:

- ***Dorpsstraat 1, Esch: Dubbelgebruik ten behoeve van detailhandel en/of als een burgerwoning;***
- ***Dorpsstraat 3, Esch: Gebruik als een burgerwoning.***

De ruimtelijke aanvaardbaarheid hiervan is reeds onderzocht en omschreven middels de documenten toebehorende aan de verleende omgevingsvergunning. Indiener verzoekt om het bestemmingsplan voor deze locaties te actualiseren conform deze verleende omgevingsvergunning. Belangrijk is hierbij dat de woontoestemming voor beide adressen in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd.
De verleende omgevingsvergunning is reeds in het bestemmingsplan verwerkt. Aan de locaties Dorpsstraat 1 en 3 te Esch is de enkelbestemming 'Detailhandel' toegekend. De verleende omgevingsvergunning is in het bestemmingsplan opgenomen, met dien verstande dat in de regels artikel 4, lid 4.1 onder b, is vermeld dat de voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woningen. De woontoestemming voor beide adressen is zodoende in het bestemmingsplan vastgelegd. Aanpassing van het bestemmingsplan is niet noodzakelijk.

In de toelichting, paragraaf 2.2, wordt aangegeven dat aan Marktplein 1-3 een kledingwinkel is gevestigd. Deze adressering is echter onjuist, dat het Dorpsstraat 1 en 3 te Esch betreft. Tevens verzoekt indiener om de toelichting te actualiseren met betrekking tot de verleende omgevingsvergunning voor deze locatie.
De constatering dat de betreffende kledingwinkel is gevestigd aan Dorpsstraat 1 en 3 te Esch is terecht. De correcte adressering wordt in de toelichting opgenomen. Tevens actualiseren wij de passage met betrekking tot de verleende omgevingsvergunning voor deze locatie.

Op diverse plaatsen in het bestemmingsplan is opgenomen: 'het vloeroppervlak van een woning bedraagt minimaal 60 m2'. Dit is bijvoorbeeld het geval in artikel 4.2.1 d. Onduidelijk is echter hoe dit vloeroppervlak gemeten dient te worden, daar de wijze van meten van een andere formulering uitgaat en niet spreekt van 'vloeroppervlak'. Tevens is 'vloeroppervlak' niet gedefinieerd. Hierdoor is onduidelijk of ook de vloeren van verdiepingen meegeteld mogen worden.
In het bestemmingsplan is het begrip vloeroppervlak inderdaad niet gedefinieerd. De vloeroppervlakte zoals bedoeld in het bestemmingsplan, omvat de totale vloeroppervlakte van alle bouwlagen. De vloeren op verdiepingen mogen hierbij worden meegeteld. Ter verduidelijking zal in de begrippenlijst het begrip 'brutovloeroppervlak' worden toegevoegd.

Tevens is onduidelijk wat de consequentie is als deze vloeroppervlakte niet wordt gehaald, daar waar het bestaande woningen betreft. De inschatting is namelijk dat dit op diverse locaties het geval zal zijn.
Voor zover in de bestaande situatie een woning afwijkt van het bepaalde in aangehaald artikel, gelden voor die betreffende woning de bestaande maten.

Het gebouw Dorpsstraat 3 te Esch is reeds vergund als burgerwoning. De begane grond heeft een oppervlakte (gering) kleiner dan 60 m². Tezamen met verdiepingen wordt de genoemde 60

m² wel behaald. Indiener wil in ieder geval verzoeken om deze bestaande en vergunde situatie passend positief te bestemmen en daarnaast om een duidelijke planregeling te bieden.
Het vloeroppervlak van een woning beperkt zich niet tot de oppervlakte van de begane grond. Om dit te verduidelijken wordt het begrip 'brutovloeroppervlak' toegevoegd aan de planregels. De bestaande en vergunde situatie zoals geschetst in de zienswijze, is daarmee toegestaan op basis van het bestemmingsplan.

3. Overzicht wijzigingen bij vaststelling

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan behoeft het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aanpassing.
In het vast te stellen bestemmingsplan worden de volgende wijzigingen aangebracht:

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Op basis van de ingekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan wordt dit plan bij vaststelling als volgt aangepast:

1. In paragraaf 2.2, pagina 14 van de toelichting wordt de adressering van de kledingwinkel aangepast van "Marktplein 1-3" naar "Dorpsstraat 1 en 3".
2. Aan paragraaf 1.3, pagina 8 van de toelichting wordt toegevoegd: "Omgevingsvergunning voor de locatie Dorpsstraat 1 en 3 te Esch voor het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, kenmerk OV 51993, op 3 september 2019 verleend door het college van burgemeester en wethouders".
3. Aan artikel 1 van de regels wordt toegevoegd: "Brutovloeroppervlak: de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw".

Ambtshalve wijzigingen

Los van de ingekomen zienswijzen, behoeft het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan op een aantal onderdelen aanpassing.
In het vast te stellen bestemmingsplan worden de volgende wijzigingen aangebracht:

<u>Regels:</u>

In artikel 1 (Begrippen) worden onderstaande wijzigingen doorgevoerd:

'huishouden' :

"een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economische-consumptieve eenheid vormen, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Vaak is een huishouden gebaseerd op bloedverwantschap en huwelijksverbinding of een met een huwelijksverbinding gelijk te stellen samenlevingsverband"

'wonen':

"het gehuisvest zijn of het huisvesten van personen in een woning of woonwagen"

'woning':

"Een complex van ruimten dat dient voor de huisvesting van:

1. *één huishouden, of;*
2. *één huishouden plus maximaal twee individuele personen, of;*
3. *maximaal 4 individuele personen."*

<u>Verbeelding:</u>
De bestemming 'Groen' op de percelen kadastraal bekend als Esch sectie B, nummers 2374, 2375 en 2376 wederom opnemen op de verbeelding, conform de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan.

De horecabestemmingen worden op de verbeelding aangepast conform de beantwoording van inspraakreacties 1 en 2 in het eindverslag inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan ‘Kom Esch 2020’, door het bouwvlak op te rekken met daaraan gekoppeld een bebouwingspercentage dat overeenkomt met de huidige bebouwing plus minimale uitbreidingsruimte.

4. Bijlagen

1. Zienswijze reclamant 1
2. Zienswijze reclamant 2
3. Zienswijze reclamant 3

HET GROENE HART
Brabant

Aan:gemeenteraad van Haaren.

Datum:9-8-2020
Betreft: Ontwerpbestemmingsplan 'Kom Esch 2020'
Ons kenmerk.HAAR.KOMPLANESCH.2020

Geachte raad,

Het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan geeft ons aanleiding tot het indienen van een zienswijze.

Omdat door omstandigheden onze oordeelsvorming nog niet is afgerond dienen wij deze zienswijze in op nader aan te voeren gronden.

Zo spoedig als mogelijk zullen wij voor een aanvulling zorg dragen.

Hoogachtend,
WCA.Boons,secretaris

AA van Abeelen, voorzitter

Het Groene Hart Brabant. Milieuvereniging werkzaam in Noord-Brabant. Bosscheweg 24b .5275 HB Den Dungen - Tel/fax 073 594 1808 -NL40 INGB 0003 5724 89 - email mcm.dendungen@gmail.com_-info@het groene Hart-brabant.nl
Aangesloten bij de Brabantse Milieufederatie (BMF)

GEMEENTE HAAREN
Zaak 44831
17 AUG. 2020
Document 105306
Behandelaar

De gemeenteraad van de gemeente Haaren
Postbus 44
5076 ZG HAAREN

Esch, 12 augustus 2020

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Kom Esch 2020

Geachte Raad,

Op 9 juli 2020 heeft u het ontwerpbestemmingsplan Kom Esch 2020 ter inzage gelegd. Hierbij breng ik schriftelijk mijn zienswijze aan u naar voren.

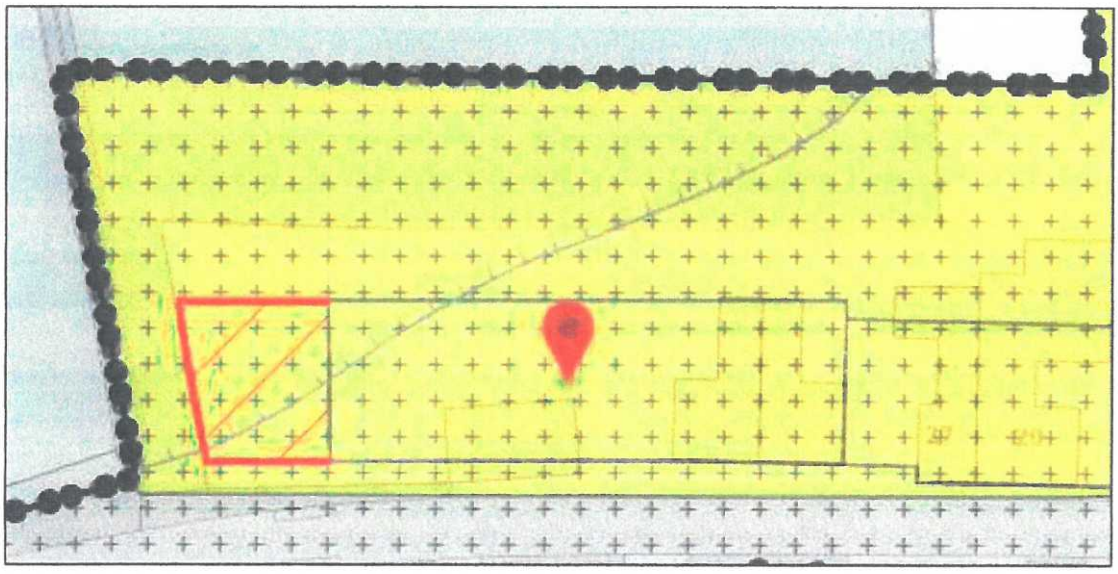
In mijn inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan Kom Esch 2020 is opgenomen dat het bouwvlak op het perceel tussen Postelstraat 21 en 27 een grens kent aan de zijde van huisnummer 21. Oorspronkelijk is deze grens afgeleid uit de stankcirkel die van toepassing was op de boerderij aan de Postelstraat 21. De stankcirkel van deze boerderij is inmiddels verkleind. Mijns inziens is er daarom geen beletsel meer voor de verruiming van het bouwvlak.

In uw antwoord op mijn inspraakreactie geeft u onder andere aan dat het in het kader van dit bestemmingsplan "Kom Esch 2020" niet te beoordelen is of de gewenste verruiming van het bouwvlak verantwoord is vanuit milieuhygiënisch oogpunt. Bovendien geeft u aan dat het verruimen van het bouwvlak ten behoeve van woningbouw niet past binnen de reikwijdte van het nieuwe bestemmingplan.

Ter voorbereiding op de procedure ten aanzien van het voorgaande bestemmingsplan Kom Esch 2008, heeft van uw gemeente mij destijds in de gelegenheid gesteld om een schetsplan in te dienen, zodat de mogelijkheid tot realisatie van 4 woningen ter plaatse met een aangepaste bouwvlakgrens in dit bestemmingsplan kon worden vastgelegd. De brief van dateert van 18 januari 2007. Dat een komplanprocedure voldoende reikwijdte biedt voor de voorgestelde aanpassingen, blijkt daaruit onomwonden.

Vervolgens heeft mijn adviseur van destijds, de heer , aan op 30 januari 2007 per brief laten weten dat ik graag van deze mogelijkheid gebruik maak. In deze brief is bovendien opgenomen dat aan een architect opdracht verleend is voor het opstellen van een schetsplan. Hierover heeft op 30 mei 2007 overleg plaatsgevonden. In dit overleg is afgesproken dat indien het aantal woningen (4) gelijk zou blijven, de gemeente zou meewerken aan het invoegen van het schetsplan in de bestemmingsplanprocedure ten aanzien van de kom Esch.

Dit schetsplan is vervolgens medio juli 2007 bij de gemeente Haaren ingediend. Bijgaand vindt u hiervan een kopie. Het schetsplan voorziet in hoofdlijn in drie aanpassingen ten opzichte van het concept-komplan, namelijk de bebouwingslijn aan de westzijde (zie onderstaande tekening), de hoogtematen en het woningtype. Op 22 augustus 2007 heeft aan me laten weten dat zij dit voorstel van de hand wijst, omdat er sprake zou zijn van "nieuwe woningbouw". Dit is echter in strijd met hetgeen we op 30 mei 2007 met elkaar hebben afgesproken. Het aantal woningen blijft namelijk gelijk. Dit heeft mijn architect op 24 september 2007 ook als zodanig aan overgebracht.



Rode omkadering: voorgestelde aanpassing westzijde bouwvlak

Vervolgens heeft aan laten weten dat het invoegen van het schetsplan niet mogelijk is, vanwege de stankcirkel die geldt voor de boerderij aan de Postelstraat 21. Deze stankcirkel staat de uitbreiding van het bouwvlak in de weg. Kennelijk gold deze stankcirkel als enig beletsel, aangezien ik aan de andere overeengekomen voorwaarden heb voldaan door het indienen van voornoemd schetsplan op basis van de besproken uitgangspunten.

Voor de volledigheid merk ik daarbij op dat de stankcirkel van Postelstraat 21 al lange tijd gold. Deze stankcirkel vormde echter geen bezwaar voor de ontwikkeling van woningen in het plan "Den Bogerd", omstreeks 1997. De afstand tussen deze woningen en de boerderij aan de Postelstraat 21 is kleiner dan tussen de boerderij en mijn perceel. Het verbaast me dan ook dat de stankcirkel in 2007 de besproken aanpassing van het bouwvlak in de weg stond.

Inmiddels kan overigens worden vastgesteld dat de activiteiten op de boerderij aan de Postelstraat 21 grotendeels zijn teruggebracht. Dat biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, zoals de realisatie van Ruimte-voor-Ruimtewoningen op het perceel ten westen van Postelstraat 21. Aldus is van een milieuhygiënische beperking ten gevolge van de stankcirkel op de naastgelegen percelen, waaronder mijn perceel, geen sprake meer.

Samengevat concludeer ik dat er op basis van het bovenstaande voldoende grond is om de door mij voorgestelde aanpassing van de bouwvlakgrens aan de westzijde van mijn perceel, zoals weergegeven op bovenstaande afbeelding, op te nemen in het bestemmingsplan Kom Esch 2020, op basis van de volgende argumenten:

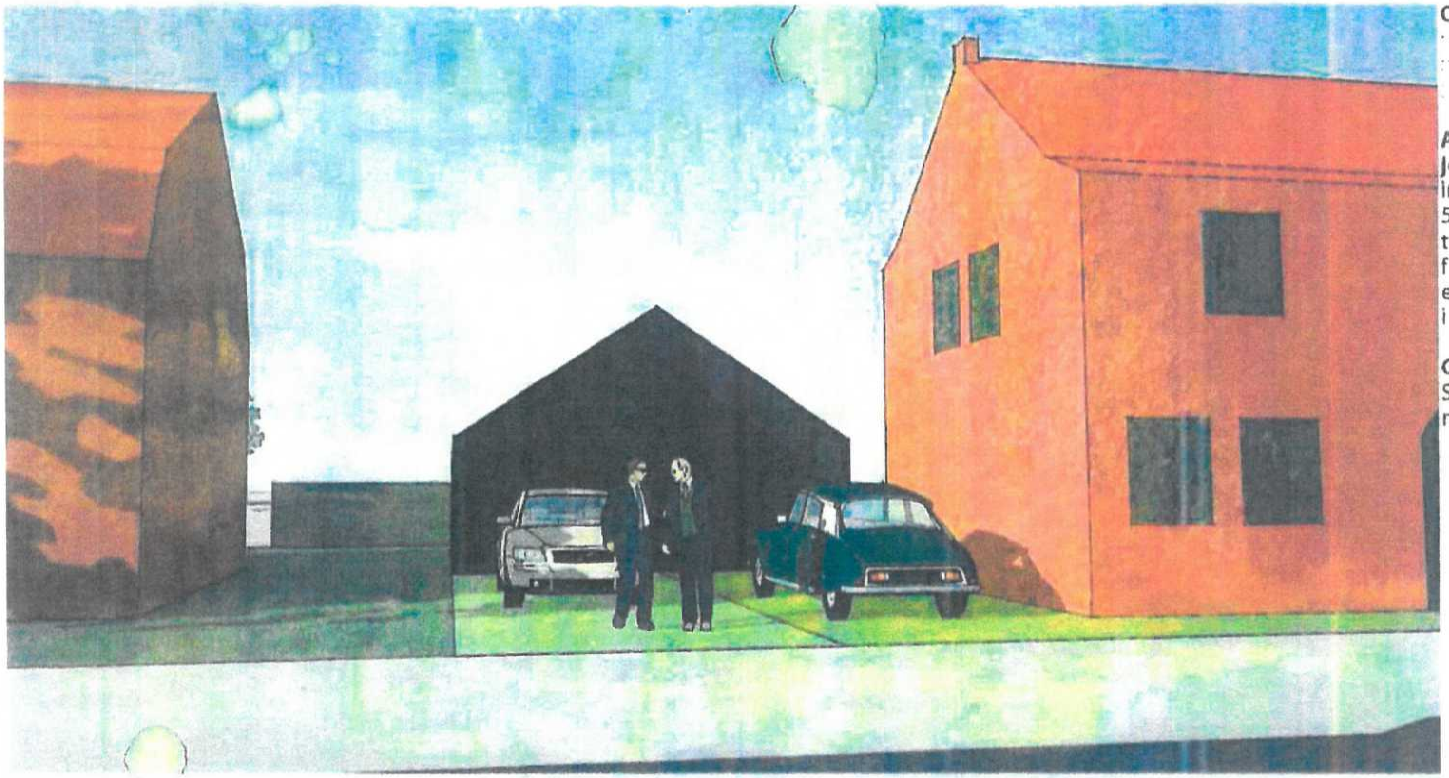
1. Uit de correspondentie met [illegible] in 2007 blijkt dat een bestemmingsplanprocedure ten aanzien van een komplan voldoende reikwijdte biedt voor de voorgestelde aanpassingen;
2. De verkleining van de stankcirkel op Postelstraat 21 biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen op de naastgelegen percelen, waaronder mijn perceel. Van een milieuhygiënisch beletsel is geen sprake meer;
3. De goede ruimtelijke inpasbaarheid van de voorgestelde aanpassing blijkt al uit het in 2007 aan uw gemeente toegezonden schetsplan.

Ik verzoek u dan ook om de voorgestelde wijziging van de westelijke bouwvlakgrens door te voeren in het definitieve bestemmingsplan.

Uw reactie op mijn zienswijze verneem ik graag. U kunt deze aan me toesturen op postadres Postelstraat 27, 5296 LM in Esch. Een reactie via e-mail kunt u toesturen aan mijn adviseur de heer [illegible]

Met vriendelijke groet,

joost buijs architect bna



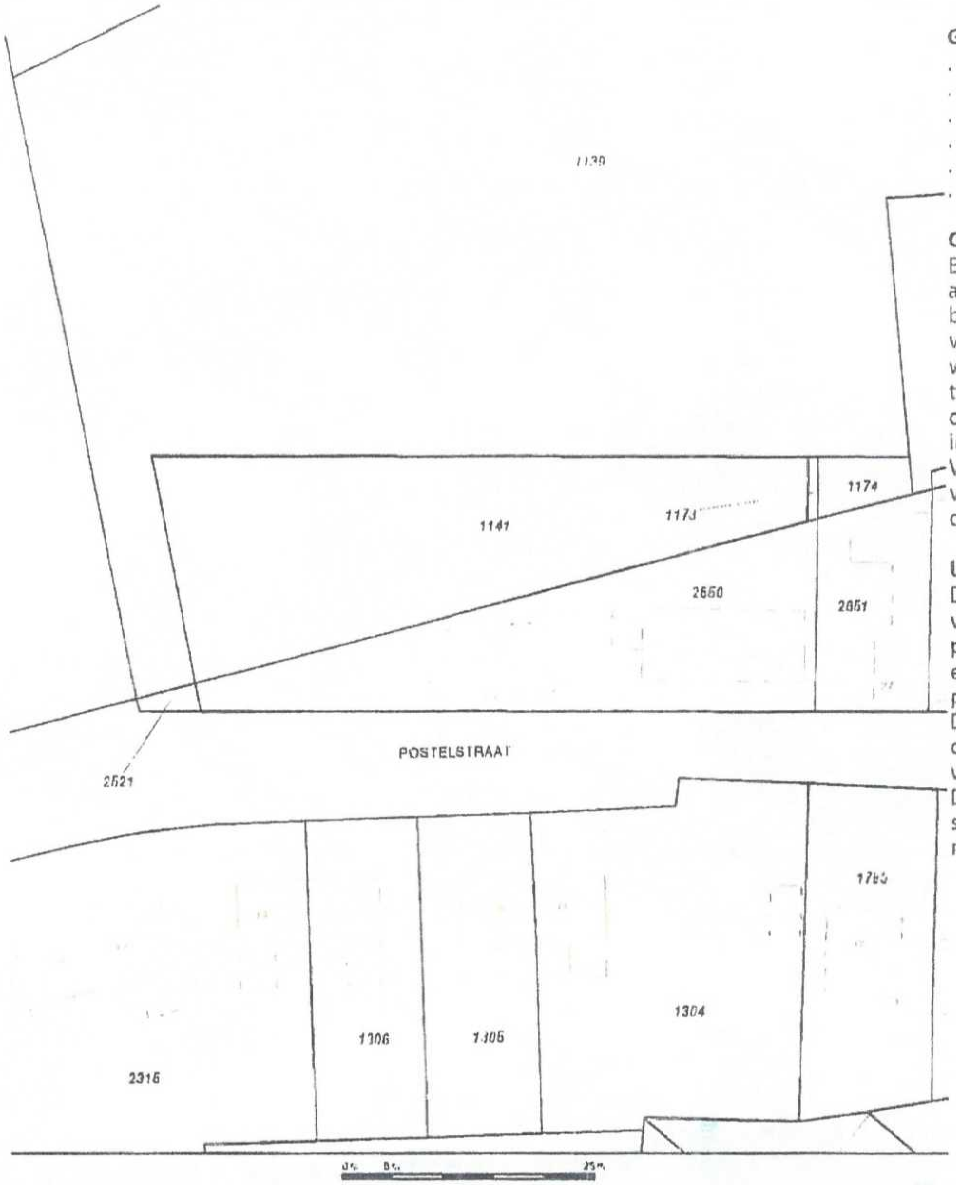
Opdrachtgever

Architect
joost buijs architect bna
ir. Erik Heijnen
5582 jd waalre
t 040 222 14 23
f 040 222 00 84
e eh@joostbuijs-architect.nl
i www.joostbuijs-architect.nl

Opdracht
Schetsplan voor toekomstige woningbouw t.p.v. huidige maalderij.

maalderij . esch . structuurontwerp
070voPT01a . 11 juli 2007

joost buijs architect bna

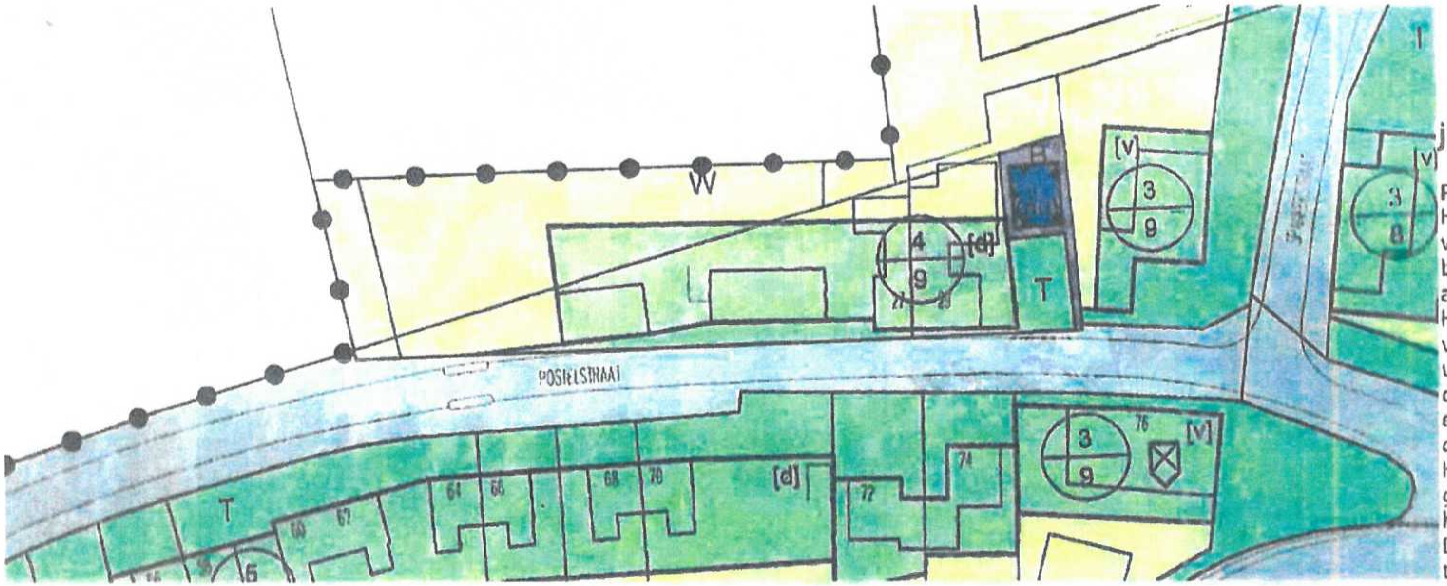


Gebruikte informatie
. kadastrale onderlegger
. vooroverleg met de gemeente (30-05-2007)
. vooroverleg SAB (21-06-2007)
. bezoek locatie
. kopie toepasselijke deel bestemmingsplan
. kopie toepasselijke deel concept bestemmingsplan

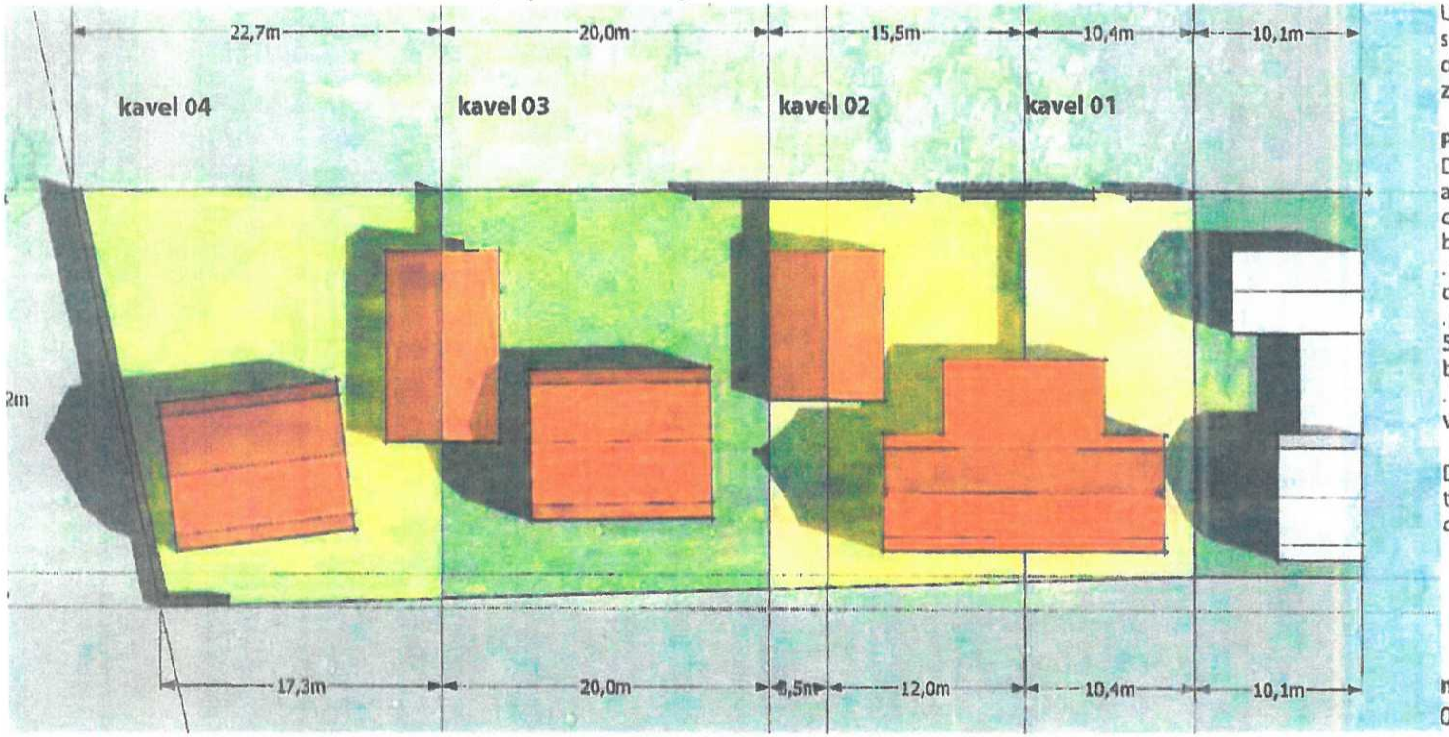
Context
Begin dit jaar heeft de gemeente de opdrachtgever aangeschreven in het kader van een nieuw bestemmingsplan voor de kom van Esch, met het verzoek om middels een schetsplan aan te geven of hij wil vasthouden aan de mogelijkheid om vier woningen te realiseren t.p.v. de huidige maalderij. In eerdere correspondentie is aangegeven dat dhr. Verhoeven inderdaad wil vasthouden aan de vier woningen.
Voor u ligt het gevraagde schetsplan waarin een globale verkenning is gedaan naar de bebouwingsmogelijkheden op de locatie.

Uitgangspunten / visie gemeente
De gemeente is bezig met een nieuw bestemmingsplan voor de kom van Esch, ter vervanging van het vigerende plan. Het nieuwe bestemmingsplan is in concept gereed en komt rond deze tijd ter visie, het is een conserverend plan.
De gemeente heeft aangegeven dat een nieuwe ontwikkeling aan de Postelweg onder voorwaarden kan worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Die voorwaarden worden enerzijds aangereikt in dit schetsplan, anderzijds zullen hierover nadere afspraken met de gemeente moeten worden gemaakt.

maalderij . esch . structuurontwerp
070voPT01a . 11 juli 2007



. kavel 01; helft van bestaande maalderij aan zijde van Postelstraat 27, ca. 240 m2+ 65 m2 (garage)
. kavel 02; helft van bestaande maalderij, ca. 305m2
. kavel 03; vrijstaande woning (tpv huidige schuur), ca 485 m2
. kavel 04; vrijstaande woning, ca 500 m2



joost buijs architect bna

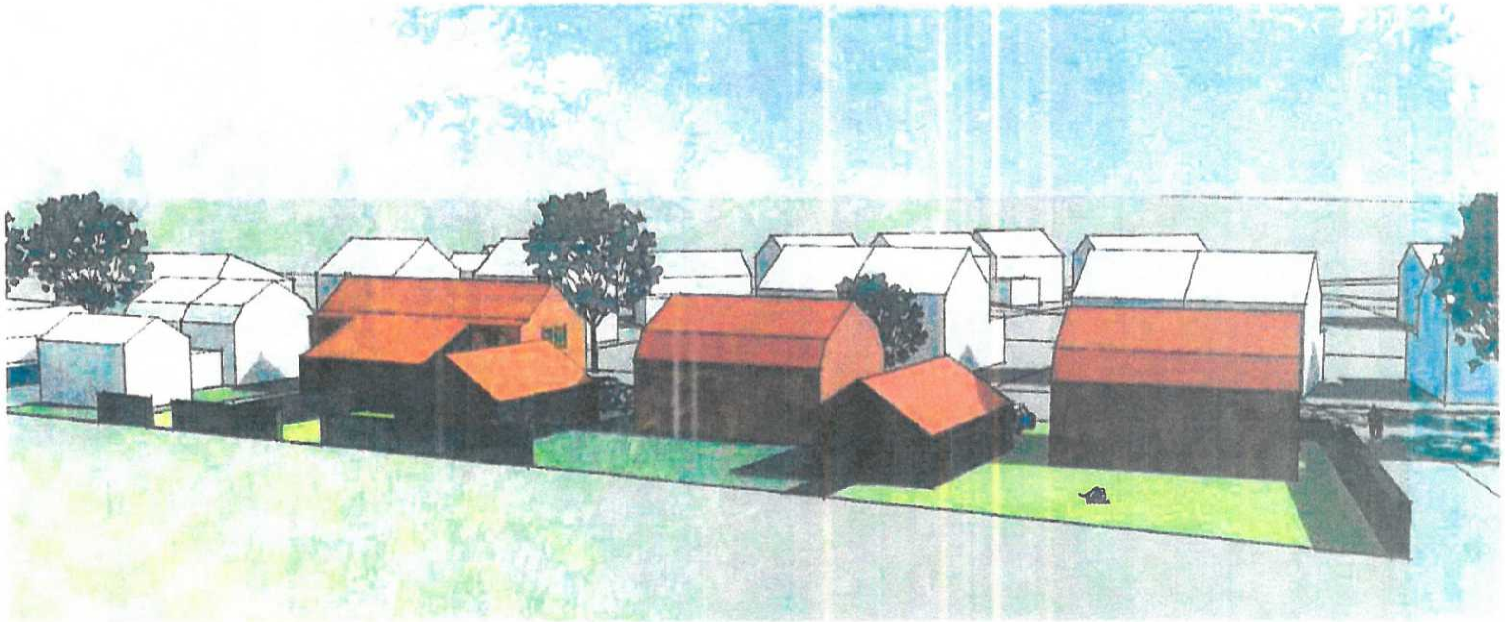
Planvisie
Het betreffende kavel ligt aan de grens van de kom van Esch en is in die zin een overgangszone naar het buitengebied. Een andere belangrijke karakteristiek is de aanwezige maalderij.
Het voorgestelde plan voorziet in het herontwikkelen van de grote maalderij tot een tweekapper, met een uitbouw aan de achterzijde. De schuur die van latere datum is wordt gesloopt (staat tegen de weg aan en op een leidingenstrook). Samen met de zijdelingse strook ontstaat zo voldoende ruimte voor twee ruime kavels. Hiermee kan een stedenbouwkundig ensemble worden gecreeerd dat in een logische overgang tussen de kern en het aangrenzende buitengebied voorziet.
Door de terugliggende rooilijn komt de maalderij beter tot zijn recht, de kopgevel wordt zichtbaar vanaf de straat. Daarnaast volgt de bebouwing de bocht in de weg, waardoor een rustig en evenwichtig beeld ontstaat. De garages tussen de bouwblokken steken aan de achterzijde door, waarmee een overtgang naar het Dommeldal tot stand kan komen.

Uitdrukkelijk willen we vermelden dat het een structuurontwerp betreft in het kader van het verzoek aan de gemeente tot medewerking, de getekende woningen zijn indicatief.

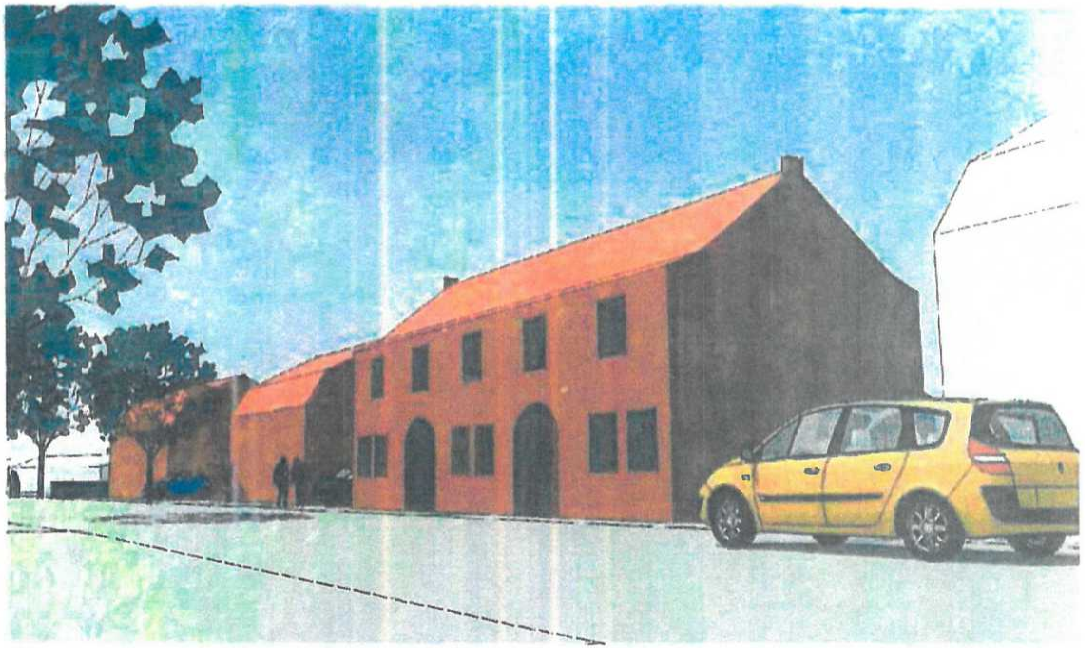
Plan i.r.t. concept bestemmingsplan
De gepresenteerde planvisie is tevens een verzoek tot aanpassing van het concept-bestemmingsplan, e.e.a. conform vooroverleg met de gemeente Haaren. Het betreft de volgende onderwerpen;
. verruiming van de bebouwingslijn aan de westzijde tot de perceelsgrens
. (goot)hoogte, overeenkomstig de huidige maalderij 5,5m/9,5m i.p.v. 4m/9m (overigens voorziet het vigerende bestemmingsplan in 4,5m/9m)
. het toestaan van 2 twee-onder-een-kapwoningen en 2 vrijstaande woningen.

Daarnaast is er een verschil in het bouwvlak geconstateerd tussen het vigerende plan (tot 30m uit de weg) en het concept bestemmingsplan (tot 25m uit de weg).

maalderij . esch . structuurontwerp
070voPT01a . 11 juli 2007



beelden vanuit het Dommeldal



beelden in de Postelstraat

beelden in de Postelstraat

referenties in de directe nabijheid

maalderij . esch . structuurontwerp
070voPT01a . 11 juli 2007

LS Plan & Advies

Gemeente Haaren
T.a.v.: Gemeenteraad
Postbus 44
5076 ZG Haaren
gemeente@haaren.nl

Datum	:	17 augustus 2020
Onderwerp	:	Zienswijze **ontwerpbestemmingsplan** 'Kom Esch 2020'
Locatie	:	Dorpsstraat 1 en 3, 5296 LS Esch

Geachte Raad,

Met ingang van donderdag 9 juli 2020 ligt gedurende zes weken (tot en met woensdag 19 augustus 2020) het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Esch 2020' ter inzage. Tijdens deze inzagetermijn heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze over het plan kenbaar te maken. Via deze weg wil ik namens de , woonachtig , een zienswijze kenbaar maken. De zienswijze heeft betrekking op de locaties Dorpsstraat 1 en 3, 5296 LS te Esch.

Omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan
Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Kom Esch' heeft u aan de locaties Dorpsstraat 1 en 3 te Esch een enkelbestemming 'Detailhandel' toegekend. Volgens de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is het plan actualiserend, met een overwegend conserverend karakter.

Voor de locatie Dorpsstraat 1 en 3 te Esch is echter d.d. 3 september 2019, onder kenmerk OV51993 een omgevingsvergunning verleend om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan (o.g.v. de 'kruimelgevallenregeling'). De omgevingsvergunning is verleend voor:

- Dorpsstraat 1, Esch: Dubbelgebruik ten behoeve van detailhandel en/of als een burgerwoning;
- Dorpsstraat 3, Esch: Gebruik als een burgerwoning.

De ruimtelijke aanvaardbaarheid hiervan is reeds onderzocht en onderschreven middels de documenten toebehorende aan de verleende omgevingsvergunning. Het verwerken van deze verleende omgevingsvergunning in uw bestemmingsplan is dan ook passend.
(Blijkens de toelichting, paragraaf 1.3, verwerkt u namelijk ook de omgevingsvergunning voor Postelstraat 2 te Esch in uw actualisatie. Ons inziens dient de omgevingsvergunning voor Dorpsstraat 1 en 3 te Esch daardoor ook tenminste te worden verwerkt.)

Gelet op het bovenstaande wordt uw gemeente verzocht om het bestemmingsplan voor deze locaties te actualiseren conform deze verleende omgevingsvergunning. Belangrijk is daarbij dat de woontoestemming voor beide adressen in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd.

Toelichting bestemmingsplan
In de toelichting, paragraaf 2.2, geeft u aan dat aan Marktplein 1-3 een kledingwinkel is gevestigd. Deze adressering is echter onjuist, daar het Dorpsstraat 1 en 3 te Esch betreft. Tevens verzoeken wij u om de toelichting te actualiseren met betrekking tot de verleende omgevingsvergunning voor deze locatie.

LS Plan & Advies | Berktweg 3, 5076 PA Haaren
KvK-nr. 67701051 | Tel nr. 06 31 58 00 26 | E-mail: linda@lsplanadvies.nl

Regels bestemmingsplan
Op diverse plaatsen in uw bestemmingsplan heeft u opgenomen: 'het vloeroppervlak van een woning bedraagt minimaal 60 m²'. Dit is bijvoorbeeld het geval in artikel 4.2.1 d. Onduidelijk is echter hoe dit vloeroppervlak gemeten dient te worden, daar uw wijze van meten van een andere formulering uitgaat en niet spreekt over 'vloeroppervlak'. Tevens is 'vloeroppervlak' ook niet gedefinieerd. Hierdoor is onduidelijk of ook de vloeren van verdiepingen meegeteld mogen worden. Tevens is onduidelijk wat de consequentie is als deze vloeroppervlakte niet wordt gehaald, daar waar het bestaande woningen betreft. De inschatting is namelijk dat dit op diverse situaties het geval zal zijn.

Het gebouw Dorpsstraat 3 te Esch is reeds vergund als burgerwoning (zie voorgaand toegelicht). De begane grond heeft een oppervlakte (gering) kleiner dan 60 m². Tezamen met verdiepingen wordt de genoemde 60 m² wel behaald. Ik wil namens de heer Hoes in ieder geval verzoeken om deze bestaande en vergunde situatie passend positief te bestemmen en daarnaast om een duidelijke planregeling te bieden.

Namens de verzoek ik u om deze zienswijzen in acht te nemen bij de vaststelling van uw bestemmingsplan. Mocht de zienswijze nog leiden tot vragen, dan ben ik uiteraard meer dan bereid tot een nadere toelichting. Hiervoor kunt u contact opnemen met ondergetekende. Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, verblijf ik in afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,
LS Plan & Advies

L.M.M. Soetens