



Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Broekstraat ongenummerd in Oirschot

Met ingang van 19 januari 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is op 18 januari 2017 gepubliceerd in het Oirschots weekjournaal, de Staatscourant en de gemeentelijke website.

Zienswijzen

Tijdens deze termijn van terinzagelgging is 1 schriftelijke zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze wordt onderstaand samengevat en beantwoord.

Zienswijze 1

Ingekomen: 27 februari 2017

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
Indiener stelt dat de woonbeleving gaat van wonen in een groen buitengebied naar wonen in het buitengebied met de nadelen van een woonwijk, wanneer er in totaal vier huizen bijkomen. Het bezwaar is gebaseerd op de volgende aspecten: a. In de eerste plaats het feit dat in huidige plannen nu in totaal sprake is van de bouw van vier huizen, binnen 100 meter van de woning van de indiener. Alhoewel twee huizen bij de indiener bekend waren ten tijde van de aankoop, vinden zij in totaal vier huizen niet passen bij dunschalige /kleinschalige lintbebouwing (Uitvoeringsnota Buitengebied in Ontwikkeling).	Ad a. 1. Vier woningen Onderhavig bestemmingsplan "Ruimte Voor Ruimte Broekstraat Ongenummerd, Oirschot" betreft alleen de drie Ruimte voor Ruimte (RvR)- woningen aan de zuidzijde van de Broekstraat. De vierde woning waar in de zienswijze over gesproken wordt, maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Het betreft een initiatief voor een woning direct ten westen van de woning van de indiener. Omdat hier uitsluitend onderhavig plan beoordeeld wordt, is er dus sprake van in totaal drie woningen waar er eerst twee waren toegestaan. Dit betekent een toevoeging van één woning. 2. Dunschalige / kleinschalige lint bebouwing Voor de inpassing van de drie RvR- woningen is een zorgvuldige stedenbouwkundige afweging gemaakt. De woningen worden op voldoende afstand van elkaar en van de Broekstraat gesitueerd waardoor de groene uitstraling van de omgeving behouden blijft. De woningen worden ten opzichte van elkaar zodanig gesitueerd dat er een gevarieerd straatbeeld ontstaat. Er blijft een

b. Daarnaast vindt indiener dat zij op basis van de vergunde informatie in 2010 door de Gemeente Oirschot en het in de gaten houden van de bestemmingsplannen, zich voldoende gekweten hebben van hun informatieplicht.	aanvaardbare ruimte over tussen de woningen onderling waardoor er nog doorzichten blijven bestaan naar het achterliggende gebied. Er ontstaat in ieder geval geen gesloten straatwand waardoor een stedelijke uitstraling wordt voorkomen. Er is ook een beeldkwaliteitplan opgesteld zodat de nieuwe woningen aansluiting zullen vinden op de directe omgeving. Ten opzichte van het bestemmingsplan dat vigeerde ten tijde van de aankoop van de indiener, leidt het initiatief ook niet tot grotere oppervlakte van de bestemming 'Wonen'. De nieuwe kavels zijn geprojecteerd binnen de woonbestemming die vigeerde toen indiener in 2010 hun woning kochten, waarbij de kavel recht tegenover indiener nagenoeg gelijk is gebleven. Ad b. Er is hier zorgvuldig omgegaan met de belangen van belanghebbenden. Er blijkt geen strijdigheid met het onderhavige bestemmingsplan en de gemeentelijke Uitvoeringsnota Buitengebied in Ontwikkeling (BiO nota) zoals uiteindelijk in 2010 tot stand is gekomen. Mocht indiener desondanks van mening zijn dat hij door het bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, dan kan hij een beroep doen op tegemoetkoming in schade, zoals deze is omschreven in artikel 6.1 Wro, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van belanghebbende behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in schade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
--	---

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en niet gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan:

Naar aanleiding van de zienswijze wordt er geen aanpassing in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Ambtshalve aanpassingen

Aspect	Aanpassing
In paragraaf '5.2.2 Archeologie' in de toelichting onder '5.2.2.2 Analyse' wordt verwezen naar een archeologisch onderzoek dat concludeert dat in geen van de boringen indicatoren zijn aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. In het ontwerpbestemmingsplan hadden de dubbelbestemmingen voor het onderzochte deel niet opgenomen moeten worden. Dit is per abuis wel gebeurd.	De tekst in de toelichting wordt aangepast in: Het plangebied ligt binnen de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 3" en "Waarde - Archeologie 4". In de ruimtelijke onderbouwing, zoals genoemd in paragraaf 5.1, wordt geconcludeerd dat voor een deel van het plangebied (zie afbeelding) uit onderzoek is gebleken dat in geen van de boringen indicatoren zijn aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 6. De kans dat er een archeologische vindplaats binnen het plangebied aanwezig is, wordt daarom klein geacht en er wordt gesteld dat er geen vervolgonderzoek nodig is. Het archeologisch onderzoek is nu beoordeeld door de ODZOB en de conclusie wordt gedeeld. Daarnaast heeft een ophoging op het meest oostelijk gelegen kavel plaatsgevonden en zijn voor dit gehele perceel volgens de ODZOB geen verwachtingswaarden. Vanwege een lage natte ligging, geen eerdere vondsten en de ophoging kunnen de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 3" en "Waarde - Archeologie 4" binnen het woonbouwwak achterwege worden gelaten. Voor het overige deel van het plangebied blijven de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 3" en "Waarde - Archeologie 4" wel gelden.
De dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 3" en "Waarde - Archeologie 4" in de verbeelding .	De dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 3" en "Waarde - Archeologie 4" worden binnen het woonbouwwak achterwege gelaten in de verbeelding .