



23.I002185

Oirschot

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'De Doornboom'

Vastgesteld: 30 januari 2024

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'De Doornboom'

Met ingang van 12 oktober 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is op 11 oktober 2023 gepubliceerd in het Oirschots weekjournaal en het gemeenteblad.

Zienswijzen

Tijdens deze termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen worden onderstaand samengevat, waarbij de essentie wordt weergegeven, en beantwoord. Daarnaast wordt per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk en gegrond is en of de zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1 (23.0001941)

Ingekomen: 7 november 2023

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1) Reclamant zou graag alsnog een participatiegesprek hebben met initiatiefnemer.	De initiatiefnemer heeft aangegeven alsnog in gesprek te gaan met reclamant.
2) Reclamant zou graag de gevonden waterwerken terugzien in het plan.	Bij de verdere uitwerking van het plan wordt de mogelijkheid onderzocht om in het straatwerk verwijzingen terug te laten komen naar de archeologische vondsten.
3) Reclamant zou graag de 10 genoemde bomen ongesnoeid terugzien in het plan.	Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de bestaande bomen in het plangebied. De meeste bomen staan op en over de erfgronden. Deze bomen worden gehandhaafd, gesnoeid of verwijderd. Dat gebeurt in overleg met de eigenaren. De bomen in het plangebied zelf worden zoveel als mogelijk gehandhaafd maar dat is helaas niet voor alle bomen mogelijk.
4) Reclamant wil de 8 beuken z.s.m. op de lijst van monumentale bomen opnemen.	Wij gaan niet actief aan de slag om de bomen op de monumentale bomenlijst te zetten. Wanneer de lijst geactualiseerd wordt zal opnieuw worden afgewogen welke bomen wel en niet op de lijst komen.
5) Reclamant zou graag de hertenstal een herbestemming geven in het plan of elders.	In het plan zelf is geen ruimte voor de hertenstal. Initiatiefnemer staat open voor een herbestemming elders en zal hierover in contact treden met reclamant.

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 (23.0001998)

Ingekomen: 21 november 2023

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1) Volgens reclamant kan het van toegevoegde waarde zijn om verwijzingen naar de historie een plek te geven in het plan.	Bij de verdere uitwerking van het plan worden de mogelijkheden bekeken. O.a. wordt gekeken of het mogelijk is om in het straatwerk verwijzingen terug te laten komen naar de archeologische vondsten.
2) Ook het hergebruiken van historisch bouwmateriaal verdient vanuit het oogpunt van 'duurzame monumentenzorg' aandacht. Op de te ontwikkelen locatie is materiaal aanwezig dat mogelijk ingezet kan worden voor hergebruik.	Een aantal historische materialen worden hergebruikt zoals de penanten met stalen sierwerk en tussenliggend hekwerk. De te slopen opstallen zijn in zeer slechte staat maar waar mogelijk worden materialen hergebruikt.
3) Het woonhuis en de voormalige limonadefabriek zijn aangemerkt als beeldbepalend. Reclamant dringt aan op het zoveel mogelijk behouden van de kenmerken van deze belangrijke locatie. Door keuzes te maken voor materialisatie en herkenbaarheid van facetten van historische (steden)bouw in de nieuwe bouwvlakken kan de locatie als ensemble worde versterkt.	De villa wordt behouden en met respect voor de bestaande kwaliteit gerenoveerd. Rechts van de villa wordt de bestaande poort met metselwerkboog gehandhaafd als bijzonder element. De voormalige limonadefabriek wordt op exact dezelfde locatie teruggebouwd, inclusief de beeldbepalende pui met kenmerkende ramen met wit kader. Verder is het ontwerp van het plan met name geïnspireerd door de voormalige functie als limonadefabriek/bierbrouwerij. De architectuur is deels geïnspireerd op dit industriële verleden.
4) Reclamant gaat ervan uit dat het omvormen van de woonvilla naar appartementen gebeurt met inachtneming van de authenticiteit van de kenmerken van de interieurelementen.	De omvorming van de villa naar appartementen gebeurt met in acht name van de bijzondere structuur en elementen. Zo blijft o.a. de karakteristieke plattegrond met centrale trap behouden.
5) Reclamant adviseert te toetsen of half verharding deel uit kan maken van het percentage groen en verzoekt het college niet af te wijken van de richtlijn van 30% groen uit de HIOR.	Voor dit plan geldt het huidige HIOR. Hierin wordt half verharding niet als groen meegenomen.
6) De aanwezige bomen kunnen bijdragen aan de cultuurhistorische kwaliteit van de locatie. Reclamant pleit voor een grondig onderzoek naar de kwaliteit van de nog aanwezige bomen en vraagt	Zie reactie 3 op zienswijze 1.

zoveel mogelijk exemplaren te behouden, ook waar het gaat om bomen op de erfgrenzen.	
7) De nieuw te planten boom in de zichtlijn van de toegangsweg vormt een mooie toevoeging van het ontwerp. Een boom van een bredere diameter zou hier van toegevoegde waarde kunnen zijn.	Bij de verdere uitwerking van het plan wordt bekeken wat de exacte locatie van de bomen wordt. Wij zullen de aanbeveling met betrekking tot een bredere diameter meenemen in deze verdere uitwerking.

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'De Doornboom' worden doorgevoerd op basis van ambtshalve wijzigingen.

Archeologie:

De resultaten van het vervolgonderzoek voor archeologie (proefsleuvenonderzoek) ontbreken nog in het ontwerpbestemmingsplan. In het vastgestelde bestemmingsplan worden deze resultaten toegevoegd. De archeologieparagraaf in de toelichting wordt aangevuld met de resultaten en het rapport van het vervolgonderzoek wordt opgenomen in de bijlagen. Daarnaast worden de regels en verbeelding van het bestemmingsplan, naar aanleiding van de resultaten van het vervolgonderzoek, aangepast.