

Behoort bij besluit van de Raad
der gemeente OIRSCHOT d.d.:

17 dec. '13 Nr. 2013/69
Mij bekend,
De Griffier



Nota beoordeling zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

Bestemmingsplan Centrum Oirschot, 2 woningen Princéehof (herziening 2012-01)

Gemeente Oirschot,
1 november 2013

Het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Oirschot, 2 woningen Princéehof (herziening 2012-01)' heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 18 juli 2013 tot en met woensdag 28 augustus 2013 voor iedereen ter inzage gelegen.

De bekendmaking heeft daarvan plaatsgevonden op 17 juli 2013 (waarbij gewezen is op de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad).

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 5 zienswijzen ingediend (Er zijn 2 zienswijzen ingediend door Mevrouw Van Eekelen en de heer Van de Loo).

Een zienswijze is ingediend door:

- Mevrouw Van Eekelen en de heer Van de Loo, Princéehof 4, 5688 BJ OIRSCHOT
- De heer Jacobs, Princéehof 6, 5688 BJ OIRSCHOT
- ARAG Rechtsbijstand, Dhr. Mr. M. van Hoorne namens de heer J.C.M. van Riet
(Kloosterstraat 1a), Postbus 230, 3830 AE LEUSDEN
- De heer Van Riet, Kloosterstraat 1a, 5688 HT OIRSCHOT

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

Zienswijzen

1. Mevrouw Van Eekelen en de heer Van de Loo, Princéehof 4, 5688 BJ OIRSCHOT

Verzoek om het bestemmingsplan niet vast te stellen omdat:

- a. door de realisatie van dit plan zal een natuurlijke omgeving (flora en fauna) worden vervangen door een versteende omgeving. Hierdoor zal het woongenot substantieel afnemen;
- b. het plan zal een aantasting geven van privacy;
- c. de realisatie van het plan zal een waardedaling van de woning tot gevolg hebben.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. Gelet daarop is de zienswijze ontvankelijk.

Beoordeling

a. De 'natuurlijke omgeving' betreft een achtertuin van het perceel Kloosterstraat 3 en Kapelpad 14. Deze gronden hebben een woonbestemming. Hier is dan ook geen sprake van het verdwijnen van flora en fauna. Binnen de huidige bestemming is het ook nu al mogelijk deze 'natuurlijke omgeving' te verwijderen en om hier bijgebouwen te plaatsen of verharding aan te brengen. Daarnaast is er een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd waaruit blijkt dat er voor de planontwikkeling geen belemmeringen zijn vanuit dit aspect.

De bezwaren onder b. en c. hebben betrekking op planschade. Hierin wordt voorzien in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Een aanvraag met betrekking op planschade kan separaat worden ingediend.

Voorstel

Deze zienswijze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet aan te passen.

2. De heer Van de Loo en mevrouw Van Eekelen, Princéehof 4, 5688 BJ OIRSCHOT

Verzoek om het bestemmingsplan niet vast te stellen omdat:

In het plan wordt geen rekening gehouden met een 'bebouwingsvrije' strook van drie meter van de erfgrans, zoals dat volgens de bouwvoorschriften behoort te zijn. Bouwvlak met bestemming 'tuin' aanpassen zodat deze over de gehele zijde drie meter van perceel Princéehof 4 af komt te liggen.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. Gelet daarop is de zienswijze ontvankelijk.

Beoordeling

In het huidige bestemmingsplan hebben de gronden gelegen binnen 3 meter van de perceelsgrens van het perceel Princéehof 4 de bestemming 'wonen' zonder bouwvlak. In dit bestemmingsplan is het nu al toegestaan om bijgebouwen op de erfgrans te plaatsen. Dat verandert niet in de nieuwe situatie. In het vast te stellen bestemmingsplan 'Centrum Oirschot, 2 woningen Princéehof (herziening 2012-01)' hebben de betreffende gronden dezelfde bestemming met ook dezelfde bouw mogelijkheden voor bijgebouwen. Ook in het nieuwe bestemmingsplan is het plaatsen van bijgebouwen (onder voorwaarden) op het betreffende gedeelte grond mogelijk.

Voorstel

Deze zienswijze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet aan te passen.

3. De heer Jacobs, Princéehof 6, 5688 BJ OIRSCHOT

Verzoek om het bestemmingsplan niet vast te stellen omdat:

- a. de garage (bijgebouw) is gesitueerd binnen drie meter van de perceelsgrens. Dit is in strijd met de regels in het op 30 september 2008 vastgestelde bestemmingsplan Centrum Oirschot;
- b. de nokhoogte van de garages is op tekening 5 meter. Dit belemmert mijn uitzicht door verhoging van muren en daken rondom het perceel Princéehof 6. Er wordt een plat dak voorgesteld.
- c. het gevolg van de bouw van deze woningen is een vermindering van groen in de omgeving. Er moeten regels in het plan opgenomen worden om te voorkomen dat het groen verdwijnt.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. Gelet daarop is de zienswijze ontvankelijk.

Beoordeling

- a. In het huidige bestemmingsplan hebben de gronden gelegen binnen 3 meter van de perceelsgrens de bestemming 'wonen' zonder bouwvlak. In dit bestemmingsplan is het nu al toegestaan om ter plekke bijgebouwen op de erfgrans te plaatsen. Dat verandert niet in de nieuwe situatie. In het vast te stellen bestemmingsplan 'Centrum Oirschot, 2 woningen Princéehof (herziening 2012-01)' hebben de betreffende gronden namelijk dezelfde bestemming met ook dezelfde bouw mogelijkheden voor bijgebouwen. Ook in het nieuwe bestemmingsplan is het plaatsen van bijgebouwen (onder voorwaarden) op het betreffende gedeelte grond mogelijk.
- b. De nokhoogte van de garage is op tekening 5 meter (dit is overigens geen definitieve bouwtekening). Dit is passend binnen de regeling voor bijgebouwen in het vast te stellen bestemmingsplan 'Centrum Oirschot, 2 woningen Princéehof (herziening 2012-01)'. Deze regeling is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is op grond van geldende bestemmingsplan, ter plekke nu al een bijgebouw met een maximale nokhoogte van 5,5 meter toegestaan.

c. De 'groene omgeving' betreft een achtertuin van het perceel Kloosterstraat 3 en Kapelpad 14. Deze gronden hebben een woonbestemming (zonder bouwvlak). Hier is dan ook geen sprake van het verdwijnen van flora en fauna. Binnen de huidige bestemming is het ook nu al mogelijk deze 'groene omgeving' te verwijderen en om hier bijgebouwen te plaatsen of verharding aan te brengen. Daarnaast is er een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd waaruit blijkt dat er voor de planontwikkeling geen belemmeringen zijn vanuit dit aspect.

Voorstel

Deze zienswijze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet aan te passen.

4. ARAG Rechtsbijstand, Dhr. Mr. M. van Hoorne namens de heer J.C.M. van Riet (Kloosterstraat 1a), Postbus 230, 3830 AE LEUSDEN

In het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Oirschot' is geen bouwvlak opgenomen voor deze twee woningen en daarom is realisatie niet mogelijk. Het plangebied moet onbebouwd blijven omdat:

- a. een goede belangenafweging alsmede een deugdelijke verantwoording van de gemaakte keuze voor het ter plaatse toestaan van een tweetal woningen ontbreekt.
- b. de bouwhoogte van negen meter is niet passend in de omgeving. De huidige woningen aan de Kloosterstraat en het Kapelpad zijn vrijstaande woningen met een bouwhoogte van 6 a 7 meter.
- c. in de planregels opnemen dat bebouwing alleen toegestaan is tot op drie meter van de perceelsgrens aan de zijde van perceel Kloosterstraat 1a.
- d. op bijgevoegde tekeningen is niet duidelijk op welke plaats binnen het bouwvlak hoofd- en bijgebouwen zijn gelegen.
- e. om privacy te waarborgen wordt voorgesteld om een groenstrook te realiseren met hoge leibomen aan de zijde van de initiatiefnemer.
- f. het in twijfel trekken of het toegestaan is om ter plaatse twee woningen toe te staan met een inhoud van 650 – 700 m³.
- g. de frontbreedte van de twee woningen is 30 meter. Het perceel van de heer Van Zelst is slechts 13,44 meter breed. De diepte van het perceel is 19-20 meter. Bebouwing is op slechts 1 meter van de openbare weg gesitueerd. Bebouwing mag maximaal 12 meter diep zijn. Op de tekening is de voorgenomen bebouwing 17,5 meter diep. Het perceel is niet toereikend voor de beoogde bebouwing. Er wordt niet voldaan aan de in het stroomschema aangegeven vereiste afstanden en aan de vereiste maten zoals aangegeven in de inhoudsomschrijving van het vigerende bestemmingsplan.
- h. uitzicht en privacy wordt geschaad door deze woningen, dit leidt tot een waardedaling van onze woning. Er is te weinig aandacht geschonken aan belangenafweging.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. Gelet daarop is de zienswijze ontvankelijk.

Beoordeling

- a. De toelichting van het bestemmingsplan bevat een zorgvuldige afweging van de belangen voor wat betreft het plan voor het bouwen van 2 woningen op deze locatie. Hieruit is geconcludeerd dat de beoogde massaopbouw van de woningen en de situering goed past in de stedenbouwkundige structuur ter plekke. De beoogde woningen blijven ook qua massa ondergeschikt aan het aangrenzende nieuwbouwplan 't Withof/Princéehof. Ook heeft de Monumentencommissie op 12 maart 2012 een positief advies uitgebracht over dit plan. Daarnaast blijkt uit de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan dat er milieutechnisch geen belemmeringen zijn voor het plan. Er is ons inziens dan ook geen sprake van onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden.
- b. Voor deze locatie is een stedenbouwkundig advies opgesteld waaruit blijkt dat een nokhoogte van 9 meter (2 bouwlagen met kap) zeer goed inpasbaar is in deze omgeving. De directe omgeving bestaat uit Het Kapelpad en de Kloosterstraat waar maximale nokhoogtes van 6, 7 en 8 meter zijn toegestaan en de nieuwbouwwijk 't Withof/Princéehof waar een nokhoogte van 13 meter is toegestaan. De 2 beoogde woningen bevinden zich hiertussen waardoor een correcte overgang is gewaarborgd.
- c. In het huidige bestemmingsplan hebben de gronden gelegen aan de perceelsgrens de bestemming 'wonen' zonder bouwvlak. In dit bestemmingsplan is het nu ook toegestaan om ter plekke bijgebouwen op de erfgrens te plaatsen. Dat verandert niet in de nieuwe situatie.
- In het vast te stellen bestemmingsplan 'Centrum Oirschot, 2 woningen Princéehof (herziening 2012-01)' hebben de betreffende gronden namelijk deels dezelfde bestemming met ook dezelfde bouw mogelijkheden (maximaal 6 meter) voor bijgebouwen en deels dezelfde bestemming met een bouwvlak voor hoofdbebouwen waar maximaal een nokhoogte van 5,5 meter is toegestaan. Ook in het nieuwe bestemmingsplan is het plaatsen van bebouwing (onder voorwaarden) op het betreffende gedeelte grond mogelijk.
- d. In het onderhavige bestemmingsplan (verbeelding) wordt correct weergegeven waar hoofdbebouwing mogelijk is en waar bijgebouwen geplaatst kunnen worden. De (situerings-)tekeningen waaraan wordt gerefereerd zijn indicatief.
- e. In de huidige situatie is reeds sprake van een achtertuinsituatie dit verandert in de nieuwe situatie niet. Wij zien dan ook geen noodzaak voor het creëren van een groenbestemming op de achterzijde van het beoogde woningbouwproject.
- f. De kernenplannen van gemeente Oirschot kennen geen beperkingen voor inhoudsmeters (m³). De inhoud van de woningen in de kernen worden beperkt door de bouwvlakken in combinatie met de goot- en nokhoogtes.
- g. Het stroomschema is opgesteld als toetsingskader voor particuliere initiatieven. Dit verzoek paste niet volledig binnen het stroomschema. Indien verzoeken niet volledig binnen de kaders pasten moest, er nader onderzocht worden of de aanvraag stedenbouwkundig inpasbaar is. Uit het stedenbouwkundig advies voor deze locatie is gebleken dat de beoogde massaopbouw van de woningen en de situering goed passen goed in de stedenbouwkundige structuur ter plekke.
- h. heeft betrekking op planschade. Hierin wordt voorzien in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Een aanvraag met betrekking op planschade kan separaat worden ingediend.

Voorstel

Deze zienswijze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet aan te passen.

5. De heer Van Riet, Kloosterstraat 1a, 5688 HT OIRSCHOT

a. Er is te weinig aandacht besteed aan belangenafweging. Graag het bouwvlak met bebouwing verschuiven richting Kloosterstraat 3 zodat;

- de kijklijnen naar de kerktoren vanuit de huiskamer vrij blijft.
- de bouw niet geforceerd naar achter geduwd wordt en het verder van de woning op Kloosterstraat 1a af ligt.
- achter en opzij ruimte gecreëerd wordt voor een groenstrook zodat privacy gewaarborgd wordt.
- aan de straatzijde ruimte ontstaat waardoor beide nieuwe woningen niet tegen elkaar staan maar de slaapkamervleugel en/of de garages ruimer gesitueerd kunnen worden.

b. een goede belangenafweging voor het ter plaatse toestaan van een tweetal woningen ontbreekt.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. Gelet daarop is de zienswijze ontvankelijk.

Beoordeling

a. Deze zienswijze is gericht op het anders situeren van het beoogde bouwvlak. We hebben het beoogde plan als zodanig voorgelegd aan de stedenbouwkundige. Uit het stedenbouwkundig advies voor deze ontwikkeling blijkt dat de situering en de beoogde massaopbouw van de woningen goed past in de stedenbouwkundige structuur ter plekke.

Voor het overige zijn de genoemde punten gericht op planschade (aantasting privacy en vermindering uitzicht). Hierin wordt voorzien in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Een aanvraag met betrekking op planschade kan separaat worden ingediend.

b. De toelichting van het bestemmingsplan bevat een zorgvuldige afweging van de belangen voor wat betreft het plan voor het bouwen van 2 woningen op onderhavige locatie. Hieruit is geconcludeerd dat de beoogde massaopbouw van de woningen en de situering goed past in de stedenbouwkundige structuur ter plekke. De beoogde woningen blijven ook qua massa ondergeschikt aan het aangrenzende nieuwbouwplan 't Withof/Princéehof. Ook heeft de Monumentencommissie op 12 maart 2012 een positief advies uitgebracht over dit plan. Daarnaast blijkt uit de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan dat er milieutechnisch geen belemmeringen zijn voor het plan. Er is ons inziens dan ook geen sprake van onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden.

Voorstel

Deze zienswijze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet aan te passen.

Ambtelijke wijzigingen

1. Opnemen 'Archeologische dubbelbestemming'.

Om te borgen dat archeologische waarden worden onderzocht voor het starten van enige werkzaamheden op beoogde locatie dient een archeologische dubbelbestemming te worden opgenomen.

2. De in de regels opgenomen afstandseis voor het plaatsen van aan-, uit- en bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn conformeren aan het geldende bestemmingsplan.

In art. 4.2.2.a. van de regels is opgenomen dat:

"Aan- en uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend mogen worden gesitueerd op een afstand van minimaal 2 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde van die voorgevel".

Deze afstandseis van 2 meter wijzigen we in 3 meter conform het geldende bestemmingsplan 'Centrum Oirschot'.