

Behoort bij besluit van de Raad  
der gemeente OIRSCHOT d.d.:  
29 sept. 15 Nr. 2015/51  
Mij bekend,  
De Griffier



Nota beoordeling zienswijzen  
Bestemmingsplan Eindhovensedijk 14

Gemeente Oirschot,  
30 juli 2015

Het ontwerpbestemmingsplan Eindhovensedijk 14 heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 26 maart 2015 tot en met 6 mei 2015 voor iedereen ter inzage gelegen. De bekendmaking heeft daarvan plaatsgevonden op 25 maart 2015 (waarbij gewezen is op de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad). Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend.

Een zienswijze is ingediend door:

1. DAS Rechtsbijstand, dhr. mr. S. Oord namens familie E. Van Werven, Eindhovensedijk 12, 5688 GN Oirschot;
2. DAS Rechtsbijstand, dhr. mr. M.M. Breukers namens mevrouw I.C.J.M. Van Vroenhoven, Eindhovensedijk 16, 5688 GN Oirschot.

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

De zienswijzen zijn inhoudelijk gelijk te stellen, vandaar is er één samenvatting gemaakt en is de beoordeling daar op toegespitst.

## **Zienswijzen**

### **Samenvatting zienswijzen:**

1. In dit ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat door de regels in het geldende bestemmingsplan 'Moorland actualisatie 2013' het perceel Eindhovensedijk 14 onbebouwbaar is geworden. Motivatie hiervoor ontbreekt.
2. De geldende regels zouden hersteld moeten worden conform het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Moorland Oost' (2004). Motivatie hiervoor ontbreekt.
3. Belangen van omwonenden worden niet meegenomen in de besluitvorming.
4. Onduidelijk is waarom in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'twee-aaneengebouwd' voor dit perceel is opgenomen, Dit ontwerpbestemmingsplan suggereert dat er niet eens sprake is van een bebouwbaar perceel voor 1 woning dit geldt dan zeker voor twee aaneengebouwde woningen.

### **Ontvankelijkheid**

De zienswijzen zijn ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. Gelet daarop zijn de zienswijzen ontvankelijk.

### *Beoordeling*

Standpunt 1 en 2:

In 2013 is het bestemmingsplan 'Moorland Oost' geactualiseerd. Dit heeft onbedoeld gevolgen voor het perceel Eindhovensedijk 14 (kadastraal bekend sectie F perceelsnummer 6813 en 8015; in eigendom van de gemeente Oirschot). Hier is sprake van een abusievelijke verschrijving.

### *Bestemmingsplan Moorland Oost (2004-2013)*

In het bestemmingsplan 'Moorland Oost' (2004), dat tot de actualisatie van kracht was is het perceel bestemd tot 'wonen' waarop het was toegestaan om vrijstaande woningen te bouwen. In dit bestemmingsplan gold voor het bouwen van hoofdgebouwen dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter moest zijn. Echter het plaatsen van het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan één zijde in of binnen 3 m van de zijdelingse perceelsgrens was toegestaan, mits de afstand van de hoofdgebouwen en bijbehorende aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen ten opzichte van de gebouwen op de belendende percelen nooit minder dan 3 m bedroeg. In dit geval kon er dus voor gekozen worden om in één van de beide perceelsgrenzen te bouwen. De perceelsgrens tussen onderhavig kavel en Eindhovensedijk nr. 16 was en is hierbij het meest voor de hand liggend.

### *Bestemmingsplan 'Moorland actualisatie 2013' (2013-nu)*

In bestemmingsplan 'Moorland actualisatie 2013' heeft het perceel de wederom de aanduiding vrijstaand. Echter door de bebouwingstypering die in de regeling in dit bestemmingsplan is opgenomen zijn de bebouwingsvoorschriften voor dit perceel onbedoeld gewijzigd. Zoals ook blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan Moorland Oost actualisatie 2013 ziet het plan hoofdzakelijk toe op consolidatie van het bestemmingsplan Moorland Oost 2004. Echter op 4 onderdelen is het plan inhoudelijk gewijzigd, deze wijzigingen hebben allen geen betrekking op het perceel Eindhovensedijk 14. Hier is zodoende sprake van een verschrijving.

Dat hier sprake is van een abusievelijke verschrijving wordt onderschreven door het feit dat dit kavel met de onbedoelde huidige bestemming onbebouwbaar is geworden: Er blijft namelijk een bouwvlak over van maximaal 4.16 meter breed indien de hoofdbebouwing aan beide zijden 3 meter uit de perceelsgrens moet blijven. Overigens is deze maximale breedtemaat enkel in de voorgevellijn van toepassing en wordt deze naar achter toe enkel smaller. Feitelijk spreken we over een breedtemaat van tussen de 3.30 achterzijde bouwvlak en 4.16 meter voorzijde bouwvlak. Uit het bouwbesluit 2015 volgt dat de minimale breedtemaat van een woning 4.50 meter moet zijn, dat betekent dat een woning binnen de huidige bestemming niet vergund kan worden.

Daarnaast staat dit kavel sinds 2011 in de verkoop als bouwvlak voor een woning die in één van de zijdelingse perceelsgrenzen gebouwd kan worden. De verkoopbrochure is voorzien van voorbeeldplattegronden waarop aangegeven is dat er een reële woning gesitueerd kan worden in de perceelsgrens tussen onderhavig kavel en Eindhovensedijk nr. 16. Gezien de vorm van de het kavel is dit ook de meest voor de hand liggende situering. Het toen geldende bestemmingsplan maakte ook mogelijk dat deze woning zo gebouwd kon worden. Deze mogelijkheid is onbedoeld verdwenen bij actualisatie van dit plan in 2013.

Standpunt 3: Zoals hiervoor beschreven is er sprake van een abusievelijk verschrijving. Er is dan ook geen sprake van een heroverweging van belangen.

Standpunt 4.

Er is gekozen om de bebouwingsmogelijkheden zoals opgenomen in bestemmingsplan Moorland Oost 2004 te herstellen voor het perceel Eindhovensedijk 14. Daarbij is ook gekozen om de plansystematiek van het nu geldende bestemmingsplan Moorland Actualisatie 2013 te volgen. De regels uit dit bestemmingsplan schrijven voor dat ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' twee-aaneengebouwde woningen gebouwd kunnen worden. De begripsbeschrijving 'Twee-aaneengebouwd' spreekt enkel van een woning, waarvan het hoofdgebouw aan één zijde in of binnen 3 m van de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd en aan de andere zijde minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens. Deze beschrijving bevat exact de beoogde bouw mogelijkheden. Hierin is geen verplichting opgenomen dat er ook gebouwd moet worden aan een ander hoofdgebouw. Het huidige bouwperceel Eindhovensedijk 14 gekoppeld aan de eisen uit de geldende bouwverordening maakt het hier enkel mogelijk dat er 1 woning gebouwd kan worden.

#### **Voorstel**

**Deze zienswijzen ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet aan te passen.**