



22.I002602

Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Koestraat 16, Oirschot'

Vastgesteld: 31-01-2023

Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Koestraat 16, Oirschot'

Met ingang van 6 oktober 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is op 5 oktober 2022 gepubliceerd in het Oirschots Weekjournaal, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

Zienswijzen

Tijdens de termijn van terinzagelegging is er bij de gemeenteraad één schriftelijke zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze wordt onderstaand samengevat waarbij de essentie wordt weergegeven en beantwoord. Daarnaast wordt aangegeven of deze ontvankelijk en gegrond is en of de zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van het bestemmingsplan.

Ingekomen: 29 november 2022

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
Indieners hebben bezwaar tegen de geplande ramen en loggia's aan de zijkant van het gebouw (aan de zijde van de Heistraat). Ook hebben indieners bezwaar tegen het geplande terras voor de bovenwoning die grenst aan de zijde van de woning van de indieners. Indieners vrezen voor inkijk in hun tuin en in hun woning door deze ingrepen.	Het bestemmingsplan 'Koestraat 16, Oirschot' vormt alleen het kader om de beoogde transformatie van het pand aan de Koestraat 16 planologisch mogelijk te maken. Het aanbrengen van ramen, loggia's en terrassen komt aan de orde in de uitwerkingsfase van het plan, oftewel de vergunningenfase. Deze volgt na de bestemmingsplanprocedure. De bezwaren van de indieners zijn in dit stadium van de planvorming dan ook niet aan de orde.
Indieners zijn van mening dat er aan de zijkant van hun woning onvoldoende ruimte is gepland om de indieners een stelling te kunnen laten plaatsen ten behoeve van onderhouds- en schoonmaakwerkzaamheden aan de dakgoot.	De ruimte tussen het pand en de woning van de indieners is in het bestemmingsplan bestemd voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports. Hierbij is in beginsel niks vastgelegd over de situering van deze bouwwerken. Indien de initiatiefnemer of de toekomstige bewoners binnen het plangebied willen overgaan tot het plaatsen van een dergelijk bouwwerk, moet er eerst een vergunning worden aangevraagd. Ook hiervoor geldt dat de bezwaren van de indieners pas aan de orde komen in de vergunningenfase en in dit stadium van de planvorming niet aan de orde zijn.
Indieners hebben bezwaar tegen de beoogde uitbreiding van het bouwoppervlak dat aan de zijkant en aan de achterkant van het pand wordt voorzien en tegen de beoogde loggia op de eerste verdieping. Volgens de indieners wordt hiermee lichtinval ontnomen en zorgt de loggia voor extra inkijk in hun tuin. Indieners vragen zich ook af waarom de bestaande muren en contouren niet gehandhaafd kunnen blijven, aangezien het pand positieve monumentwaarden heeft.	Het bestemmingsplan 'Koestraat 16, Oirschot' biedt alleen de planologische ruimte voor de beoogde uitbreidingen. Voor de bouw van de beoogde uitbreidingen van het bouwoppervlak is een vergunning nodig. Vanwege de Rijksmonumentale status van het pand worden bouwwerkzaamheden, sloopwerkzaamheden, wijzigingen en/of uitbreidingen aan het pand bovendien getoetst door de Rijksdienst Cultureel Erfgoed en door de monumentencommissie. In deze fase wordt beoordeeld of de beoogde uitbreidingen passend zijn in het kader van monumentenzorg. Ook hiervoor geldt dat de bezwaren van de indieners pas aan de orde komen in de vergunningenfase en in dit stadium van de planvorming niet aan de orde zijn.

Indieners zijn bezorgd over de vormgeving van de erfafscheiding van hun perceel aan de zijkant. In het kader van monumentale waarden van hun huis en van Hof van Solms willen ze de erfafscheiding graag zo laag en zo groen mogelijk houden, zodat de aanblik van de huidige tuin met origineel hekwerk zo min mogelijk geweld wordt aangedaan.	Het bestemmingsplan 'Koestraat 16, Oirschot' vormt alleen het kader om de beoogde transformatie van het pand aan de Koestraat 16 planologisch mogelijk te maken. Het aanbrengen van erfafscheidingen komt aan de orde in de uitwerkingsfase van het plan, oftewel de vergunningenfase. Deze volgt na de bestemmingsplanprocedure. De bezwaren van de indieners zijn in dit stadium van de planvorming dan ook niet aan de orde. Overigens biedt ook het geldende bestemmingsplan al ruimte om erfafscheidingen te plaatsen. Het nieuwe bestemmingsplan verandert hier niets aan.
Indieners geven aan bij zowel de gemeente als bij de projectontwikkelaar meer betrokken te willen worden om zaken beter op elkaar af te stemmen.	Vanuit de gemeente wordt de initiatiefnemer verplicht om een dialoog te voeren, maar de gemeente is zelf geen betrokken partij in de dialoog. Voor de gemeente ligt er een taak om, bij de beoordeling van een formeel verzoek, te toetsen of het inspraaktraject in voldoende mate is uitgevoerd. Vanuit de gemeente zal altijd gestimuleerd worden dat er open communicatie is, maar de bal hiervoor ligt bij de initiatiefnemer. Dat betekent dus dat de gemeente geen actieve rol gaat spelen in de organisatie van een omgevingsdialoog.

Besluit:

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