



Nota zienswijzen

ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening Straten 17 Naast’ in Oirschot

Met ingang van 1 september 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is op 31 augustus 2016 gepubliceerd in het Oirschots weekjournaal, de Staatscourant en de gemeentelijke website.

Zienswijzen

Tijdens deze termijn van ter inzage ligging zijn 2 schriftelijke zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze worden onderstaand samengevat waarbij de essentie wordt weergegeven. Vervolgens wordt de zienswijze beantwoord waarbij de gehele zienswijze in ogenschouw is genomen.

1. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel

Ingekomen: 12 oktober 2016

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1. Het perceel kadastraal bekend gemeente Oirschot sectie M, nummer 564 is in eigendom van het waterschap. In het onderhavige bestemmingsplan wordt de bestemming van dit perceel omgezet van een agrarische naar een woonbestemming. Het waterschap verzoekt om de het perceel een waterbestemming te geven in plaats van een woonbestemming.	Het perceel is inderdaad in eigendom van het waterschap. Daarom dient het perceel geen deel uit te maken van het plangebied omdat het niet de bedoeling is om de agrarische bestemming hier om te zetten in een woonbestemming. De bestemming blijft daarmee voor dit perceelgedeelte “Agrarisch met waarden- Landschapswaarden” en maakt (ongewijzigd) onderdeel uit van het onherroepelijke bestemmingsplan “Fase II 2013”. Binnen deze bestemming zijn eveneens water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. Hiermee wordt geen expliciet gehoor gegeven aan het verzoek maar na afstemming geeft het waterschap aan hiermee in te kunnen stemmen.

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan:

Het perceel kadastraal bekend gemeente Oirschot sectie M, nummer 564 maakt geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan.

2. **Mevrouw Peijnenburg en kinderen, Straten 17, 5688 NJ Oirschot**

Ingekomen: 5 oktober 2016

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat het bestemmingsplan afwijkt van het beleid zoals neergelegd in de Uitvoeringsnota Buitengebied in Ontwikkeling (BiO nota). Het perceel maakt volgens indiener van zienswijze terecht geen onderdeel uit van een bebouwingslint of – concentratie en daarom is er sprake van strijdigheid met de BiO nota. In de afweging wordt aangegeven dat ruimtelijke kwaliteit één van de beoogde doelen is. Een duurzame structurele invulling van het perceel komt het beheer ten goede en levert een bescheiden ruimtelijke kwaliteitsverbetering op. Indiener van zienswijze is van mening dat deze motivatie zwak is vanwege de volgende redenen: - De ruimtelijke kwaliteit verbetert niet door de structurele invulling van het perceel en neemt zelfs af door een afname van privacy; - Er is sprake van verspreiding van asbest uit daken en zinkassen uit de voormalige	Vanuit de initiatiefnemer is bij het principeverzoek aangegeven dat door het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming het mogelijk wordt om het perceel beter in beheer te nemen. Hierdoor ontstaat er voor de directe omgeving additionele kwaliteitsverbetering aldus initiatiefnemer. In de overweging om principemedewerking te verlenen is stilgestaan bij het feit dat de ontwikkeling niet geheel past binnen de BiO nota. Het college van burgemeester en wethouders mag in uitzonderingssituaties afwijken van het beleid met een hardheidsclausule wanneer toepassen van het beleid onevenredig zou zijn in verhouding tot de beoogde doelen. Een van de beoogde doelen is ruimtelijke kwaliteit. Een duurzame structurele invulling van het perceel zoals initiatiefnemer beoogt komt het beheer ten goede en levert een bescheiden ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plekke op. De doorzichten naar het achterliggende gebied worden verbeterd en de landschappelijke inpassing wordt passender voor de locatie. Zo is de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing en het vrijhouden van 10 meter aan weerszijden van de woning (om geen versteend straatbeeld te laten ontstaan) geborgd via het bestemmingsplan. Door het herzien van het bestemmingsplan ontstaat voor ons als gemeente de mogelijkheid de eisen van landschappelijke inpassing en doorzichten op te leggen. De Verordening ruimte (Vr) stelt kaders voor woningen in

verhardingslaag met gevolgen voor de gezondheid en daarmee heeft eigenaar laten zien niet zorgvuldig en duurzaam om te gaan met zijn perceel; - Doorzichten en zichtlijnen naar het achter gebied ontstaan niet dankzij de woningbouw en leiden tot aantasting van flora en fauna.	het buitengebied. De Ruimte voor Ruimte- woningen mogen alleen worden gerealiseerd op geschikte locaties aan de randen van kernen of in bebouwingsconcentraties (een lint of een cluster) zoals gesteld in de Vr. De bebouwing aan de Straten heeft de ruimtelijke kenmerken van een bebouwingslint. Een bebouwingslint is een min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied. Het gaat hier om een locatie aan de rand van een dergelijk lint en bebouwing in de vorm van een veldschuur. Het fietspad/wandelpad vormt echter een natuurlijke begrenzing van de bebouwing aan deze zijde van de weg. Bij het planologisch mogelijk maken van een woning wordt een afweging gemaakt of er geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van privacy. Gelet op de planregels is de afstand tussen de woning aan Straten 17 en de nieuw te bouwen woning minimaal 20 meter. Gelet op deze afstand is er geen sprake van een onevenredige aantasting van privacy. Er heeft een ruimtelijke afweging plaatsgevonden of de realisatie van een nieuwe woning acceptabel is. Hierbij wordt er niet gekeken naar de mate van zorgvuldigheid van het gedrag van de eigenaar. Er is op basis van bodemonderzoek gebleken dat er inderdaad twee vlekken binnen het plangebied sterk verontreinigd zijn. Dit betekent dat de bodem gereinigd wordt voordat er een omgevingsvergunning bouwen verleend kan worden en er daadwerkelijk een woning gerealiseerd kan worden. Er heeft een flora- en faunonderzoek plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is aangezien de veldschuur in zijn huidige vorm wordt behouden vanwege aanwezigheid van huismussen en vleermuizen. Er zijn geen belemmeringen vanuit ecologie voor de bouw van een woning. Bij het uitvoeren van de
---	--

	werkzaamheden dient wel de Flora en faunawet in acht te worden genomen.
2. Er heeft geen afstemming plaatsgevonden met de rooilijn van het bebouwingslint.	Onder 1 wordt reeds aangegeven dat er gebruik wordt gemaakt van de hardheidsclausule voor uitzonderingssituaties omdat de ruimtelijke kwaliteit ons inziens niet onder druk staat. In het principebesluit is de voorwaarde verbonden om het bouwvlak zodanig te situeren dat er geen milieuhygiënische en stedenbouwkundige belemmeringen zijn. Dit is de reden waarom de rooilijn niet in lijn is met de naastgelegen woning aan Straten 17. De rooilijn varieert sterk in de straat (tussen de 5 en 30 meter). De woning aan Straten 17 ligt vlakbij de weg, een verspringing naar achteren is gewenst voor een nieuwe woning. Zowel de ideale rooilijn en de milieucontour van de veehouderij zorgen ervoor dat het voorste deel van het perceel niet te gebruiken is voor woningbouw. Er blijft echter ruim voldoende ruimte over op het perceel voor een logische ruimtelijke invulling van een woning met bijgebouwen. Hier is in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan invulling en uitwerking aan gegeven.
3. Archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat er behoorlijke cultuurhistorische waarden zijn. Er zijn vele locaties in het buitengebied die geschikter zijn voor woningbouw dan de onderhavige locaties.	Indien een verzoek wordt ingediend voor een concrete locatie wordt de geschiktheid van die locatie beoordeeld. Bij de beoordeling wordt niet gekeken naar andere (geschiktere) locaties omdat het verzoek daar niet op ziet. Wij zijn van mening dat de onderhavige locatie acceptabel is omdat aan de voorwaarden van het principebesluit wordt voldaan. De ruimtelijke onderbouwing van het initiatief komt terug in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden.
4. De omgevingsdialoog was in werkelijkheid een praatje over de heg. Er wordt niet voldaan aan de beleidsregel “werkwijze voor het voeren van een omgevingsdialoog”	De genoemde beleidsregel heeft enkel betrekking op plannen bij ondernemers zoals veehouders in het kader van een aanvraag om omgevingsvergunning en is daarnaast pas in werking getreden ná mei 2015 en is daarom niet als voorwaarde opgenomen in het

	principebesluit. Er zijn daarom geen expliciete vereisten gesteld aan de omgevingsdialoog, deze is vormvrij. Wij hechten wel aan het benaderen van alle relevante omwonenden en het opnemen van de verslaglegging in het bestemmingsplan. Daar is in het onderhavige bestemmingsplan sprake van. Wij betreuren het echter dat de kritische geluiden die verwoord worden in deze zienswijze, die ingediend is door mevrouw Peijnenburg en haar kinderen, niet terug komt in de omgevingsdialoog. In het kader van de beantwoording van deze zienswijze wordt een afweging gemaakt en worden de belangen van de indiener van zienswijze daarin meegenomen.
5. Het gebruiken van een geuronderzoek door initiatiefnemer uit het wijzigingsplan “Straten 17” zonder toestemming is opmerkelijk	In de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de bron wijzigingsplan “Straten 17”. Dit wijzigingsplan betreft een openbaar document op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Wij betreuren het echter dat er geen toestemming is gegeven in het kader van het auteursrecht. Een eventuele schending van het auteursrecht komt in een aparte procedure aan de orde. Dat is een aparte procedure tussen de adviseur van de initiatiefnemer en de opsteller van het rapport..

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan:

Geen.