



23.I000665

**Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
ontwerpbestemmingsplan 'Veld 7, Moorland-West'**

Vastgesteld: 20 juni 2023

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Veld 7, Moorland-West'

Met ingang van 16 maart 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is op 15 maart 2023 gepubliceerd in het Oirschots weekjournaal en het gemeenteblad.

Zienswijzen

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn vijf 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 (23.0000733)

Ingekomen: 29 maart 2023

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
a) De zienswijzen heeft enkel betrekking op het deel van het plangebied dat bekend staat als het 'Nonnenbosje'. Reclamanten vinden dat de bestemmingsplanwijziging nu al heeft geleid tot een verlies van zeer veel groen. Er zijn al vele bomen en struiken gekapt, afgezaagd en verwijderd. Wanneer er een wadi gemaakt wordt met daar omheen gras en wat struiken/bomen zal er altijd minder groen zijn dan nu.	Ten oosten van de Drieterskuil is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zink. Gezien het toekomstige gebruik voor wonen dient deze locatie gesaneerd te worden. In verband met deze noodzakelijke sanering zijn reeds bomen en struiken verwijderd in het 'Nonnenbosje'. Waar mogelijk, blijven bestaande bomen en struiken gehandhaafd. Er zal inderdaad groen verdwijnen aangezien een deel van het Nonnenbosje een woonbestemming krijgt. De driehoek achter de woningen krijgt een groenbestemming. Hier is inderdaad een wadi voorzien. Hoe deze wadi uiteindelijk vormgegeven wordt moet nog nader worden uitgewerkt. Het aanleggen van een wadi betekent niet dat er minder groen zal zijn dan in de huidige situatie. Het is immers ook in een wadi mogelijk om bomen en struiken te planten.
b) De wijziging zal leiden tot een enorme toename van verkeersbewegingen achter de percelen van reclamanten. Door het pad vanuit Veld 7 naar Drieterskuil zullen vele mensen die hun hond uitlaten dit stukje wadi gebruiken als uitlaatplek. Daarnaast kunnen	Wij kunnen niet uitsluiten dat de wijziging zal leiden tot een toename van voetgangers achter de percelen van reclamanten. Echter betreft het pad dat is voorzien slechts een soort 'laarzenpad', oftewel een modderig wandelpad. Daarnaast verandert er planologisch gezien weinig. De locatie heeft nu een bosbestemming en wordt gewijzigd naar een groenbestemming. Ook binnen de huidige

ongenode gasten nu relatief makkelijk en ongezien achter de woningen en in de tuinen van reclamanten komen. Er is, in tegenstelling tot nu, vrijwel geen bescherming meer van de veiligheid voor reclamanten.	bosbestemming is het reeds mogelijk een wandelpad aan te leggen. Wat betreft de privacy en veiligheid is het uiteraard altijd mogelijk om, al dan niet vergunningvrij, een erfafscheiding te plaatsen.
c) Reclamanten geven als oplossing mee om een 'knip' te maken tussen de bouwlocatie van Veld 7 en de nieuwbouw in het Nonnenbosje. Het zijn 2 losse locaties die niet verbonden hoeven te worden. - Dat het pad nodig zou zijn voor voetgangers houdt volgens reclamanten geen stand omdat Veld 7 aan de Koningshof en de Drieterskuil ontsloten wordt. Een verbindend pad heeft daardoor geen enkele toegevoegde waarde. - Volgens reclamanten zou een doorgang van 2 à 3 meter breed naast het perceel van Drieterskuil 8 voldoende zijn voor het onderhoud. Een doorlopend pad van het Nonnenbosje naar Veld 7 is dan niet noodzakelijk.	Juist de verbinding vanuit Veld 7 naar de Drieterskuil via het Nonnenbosje vinden wij een meerwaarde voor het plan. Het Nonnenbosje wordt op deze manier toegankelijker gemaakt zodat niet enkel de direct omwonenden van het Nonnenbosje er plezier van hebben maar ook de huidige en nieuwe bewoners. - Het laarzen-/olifantenpad is ideaal voor het maken van een ommetje. De ontsluiting van het plangebied op de Drieterskuil waar reclamanten over spreken betreft de hoofdontsluiting van het plangebied. De beleving van een ommetje via een laarzenpad kun je niet vergelijken met een ommetje via de hoofdontsluitingsweg. - Door de bestaande en te behouden bomen naast het perceel van Drieterskuil 8 is het niet mogelijk hier een doorgang te creëren ten behoeve van het materieel voor het onderhoud. Het materieel voor onderhoud zal via het pad vanuit Veld 7 bij de wadi moeten komen. Het afsluiten van dit deel van het pad is daarom ook geen optie.

Besluit:

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

Zienswijze 2 (23.0000833)

Ingekomen: 4 april 2023

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
a) Reclamant, wonende aan de Drieterskuil, heeft al eerder aangegeven overlast te hebben van het geluid van de A58. Ook de nieuwe	Er heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar de geluidsbelasting vanwege de A58. Hieruit blijkt dat bij veel woningen niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarden van 48 dB. Voor de woningen kan

bewoners aan de Drieterskuil zullen hier last van ondervinden. Dat burgemeester en wethouders nu van plan zijn hogere waarde voor het geluid vast te stellen ziet reclamant als erkenning dat er wel degelijk een probleem is dat eerst aangepakt moet worden.	een hogere waarde worden vastgesteld vanwege verkeerslawaaï. Hiermee wordt voldaan aan de wet- en regelgeving. Daarnaast zijn in de regels van het bestemmingsplan voorwaarden opgenomen voor geluidluwe gevels en gevelmaatregelen. Het aspect geluid is daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Wij zijn ervan op de hoogte dat huidige bewoners overlast ervaren van het geluid van de A58. Dit betreft ook zeker een aandachtspunt.
b) Na de kaalslag bij de renovatie van de sportparken is de geluidsoverlast volgens reclamant enorm toegenomen. De gemeente heeft dit probleem zelf veroorzaakt door de vele struiken en bomen, die als geluidsbescherming tussen de A58 en de woningen dienden, te verwijderen. Echter neemt de gemeente geen maatregelen en is zelfs van plan de grenswaarden te verhogen. Dat is volgens reclamant onacceptabel en respectloos naar de huidige, maar ook de toekomstige bewoners.	Zoals gezegd is het aspect geluid een aandachtspunt. Er wordt momenteel gekeken naar mogelijke maatregelen om de overlast van het geluid, die de huidige bewoners ervaren, te verminderen.
c) Reclamant is van mening dat de grenswaarden niet verhoogd mogen worden. Er dienen eerst maatregelen getroffen te worden om het probleem op te lossen en pas daarna mogen de 3 woningen aan de Drieterskuil gerealiseerd worden.	Het verhogen van de grenswaarden is noodzakelijk om te voldoen aan de wet- en regelgeving op het gebied van verkeerslawaaï. Zoals in onze reactie onder 'b' reeds aangegeven wordt er momenteel gekeken naar mogelijke maatregelen om de overlast van het geluid, die de huidige bewoners ervaren, te verminderen. De ontwikkeling van het woningbouwplan hoeft hier echter niet op te wachten omdat, door de hogere grenswaarden en de voorwaarden in de regels van het bestemmingsplan, voldaan wordt aan de wet- en regelgeving.

Besluit:

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

Zienswijze 3 (23.0000907)

Ingekomen: 12 april 2023

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
a) Reclamant is van mening dat het openbaar toegankelijk bosje, gelegen naast het kerkhof, in de noordoosthoek van het plangebied, de cultuurhistorische waarde en de natuur- en landschapskwaliteit van dit boselement negatief beïnvloeden. Een openbare status en recreatieve gebruiksmogelijkheden verstoren de gewenste rust op het kerkhof.	De huidige bestemming van dit bosje is 'agrarisch met waarden-landschap' en is bestemd voor agrarisch grondgebruik en o.a. het behoud, het herstellen en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarden. Omdat hier behoudenswaardige bomen aanwezig zijn wordt dit stukje bos in stand gehouden. Aangezien een agrarische bestemming binnen een woonwijk niet passend is, heeft dit bosje in het bestemmingsplan dat voorligt de bestemming 'groen' gekregen. Dit betreft inderdaad een openbare bestemming. Dit betekent niet direct dat dit de rust op het kerkhof verstoort. Het bosje wordt mogelijk nog verder aangeplant zodat deze minder toegankelijk wordt. Mocht in de toekomst blijken dat, door dit openbaar stukje groen, de rust op het kerkhof verstoord wordt dan zullen we hierover in gesprek gaan met reclamant om te komen tot een mogelijke oplossing.
b) Volgens reclamant bestaan er wel degelijk mogelijkheden om de landschapsinvestering fysiek binnen het plangebied te realiseren in plaats van een storting in het landschapsfonds. Door een kleine vergroting van het bosje kan de natuurkwaliteit van het boselement aanmerkelijk worden vergroot. Een natuurbestemming met het uitsluiten van openbaar recreatief gebruik versterkt ook de landschappelijke kwaliteit, de eenheid met de begraafplaats en draagt bij aan de verbetering van de leefbaarheid.	Met het plan dat nu voorligt is het niet mogelijk het boselement te vergroten zonder dat dit ten koste gaat van een woning. Het is inderdaad mogelijk om een klein deel van de noodzakelijke investering in het plangebied te realiseren door bijv. de aanplant van bomen in het openbaar gebied. Echter behoort de inrichting van de openbare ruimte, en dus ook de aanplant van bomen, bij de planvorming. Daarom hebben wij besloten het bedrag voor de investering te storten in het landschapsfonds zodat deze gelden elders ingezet kunnen worden om het landschap te versterken.
c) Reclamant verzoekt de kavel tegen de zuidoostzijde van het boselement te schrappen en de vrijkomende zone een groene invulling te geven. Deze groene zone kan worden verbonden met het	Het voorstel van reclamant betreft het schrappen van een woning, een woning waar veel vraag naar is, namelijk een sociale huurwoning. Wij zijn hier geen voorstander van. Daarnaast zal het schrappen van één woning niet de rust op het kerkhof waarborgen, zeker niet gezien de

driehoekige groenelement dat aan de zuidwestzijde van het bestaande boselement is gesitueerd. Hiermee wordt de bestaande groenstructuur versterkt en het kerkhof beschermd tegen (geluid)hinder en overlast.	omliggende bestemmingen. Er zijn reeds twee woonpercelen gelegen die direct grenzen aan het kerkhof. Deze zullen eerder geluidhinder veroorzaken dan de woning die reclamant wil schrappen, ook aangezien het perceel van die woning niet direct grenzend is aan het kerkhof en er een groene buffer tussen zit.
--	--

Besluit:

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

Zienswijze 4 (23.0000946)

Ingekomen: 14 april 2023

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
a) De zienswijze van reclamant heeft enkel betrekking op de verkeerssituatie en de verkeersveiligheid van de Koningshof. Reclamant geeft aan dat het realiseren van een eenrichtingsweg op de Koningshof een prima oplossing is maar dat het afsluiten van de Koningshof bij de Drieterskuil wel degelijk haalbaar en betaalbaar kan zijn. In de toelichting staat dat afsluiting van de Koningshof kostbaar is. Volgens reclamant is er, zoals ook in de toelichting is beschreven, een goedkoper alternatief op de zeer kostbare inzinkbare poller, namelijk de flexibele afzetpalen. Dit betreft een eenzelfde oplossing als die nu al enige maanden is geplaatst aan de Drieterskuil. De kosten van dit alternatief zijn niet opgenomen in de tabel van paragraaf 6.4, wat ten onrechte een onvolledig overzicht geeft van de oplossingsrichtingen.	Het klopt inderdaad dat er een goedkoper alternatief is voor de poller (een inzinkbare paal). Dit kosten voor dit alternatief, een afzetpaal, zijn opgenomen in tabel 6-3 van de 'Memo verkeer, parkeren en verkeersveiligheid'. Deze optie is verder niet meegewogen want dit vraagt een extra handeling om voorbij de paal te kunnen rijden. Dat heeft een negatief effect op bereikbaarheid voor hulpdiensten. De Koningshof is nu inderdaad afgezet met een afzetpaal maar dit betreft een tijdelijke situatie i.v.m. de wegwerkzaamheden in de buurt. Het toepassen van een poller is kostbaar maar dat is niet de belangrijkste reden waarom een eenrichtingsweg onze voorkeur heeft. Het afsluiten van de Koningshof heeft o.a. als gevolg dat het gemotoriseerd verkeer gebruik moet maken van de omliggende wegen. De drukte op deze wegen neemt dan toe wat ten koste kan gaan van de leefbaarheid aan deze wegen. Het is wenselijk om het verkeer zoveel mogelijk te verspreiden. Daarnaast bestaat de kans dat gemotoriseerd verkeer zichzelf 'vastrijdt' en vervolgens achteruit moet rijden en/of keren. Dit levert gevaarlijke situaties op. Een eenrichtingsweg heeft ook enkele nadelen (mogelijk hogere snelheid en bewust negeren van eenrichtingsverkeer) maar het grote voordeel is dat de algemene verkeersveiligheid verbetert en dat de weg, in tegenstelling tot wanneer de Koningshof wordt afgesloten, beter toegankelijk is. Met name voor hulpdiensten is dat van belang.

b) Het afsluiten van de Koningshof zou niet alleen kostbaar zijn maar ook nadelen hebben zoals kerend en achteruit rijdend verkeer. Volgens reclamant hebben zij, sinds de flexibele afzetspalen zijn geplaatst, amper voertuigen waargenomen die achteruit hebben moet rijden omdat ze niet wisten dat de afzetspalen er staan.	Dat reclamant weinig achteruit rijdend verkeer heeft gezien wil niet zeggen dat dit niet regelmatig gebeurt. Reclamant woont immers in het midden van de Koningshof, tussen Drieterskuil en De Kruik. Achteruit rijdend verkeer zal met name net voor de afzetpaal plaatsvinden waarna het verkeer keert door bijv. gebruik te maken van een oprit bij een woning. Daarnaast is de huidige situatie niet vergelijkbaar met de werkelijke en de nieuwe situatie. Gezien de wegafsluitingen zal er nu minder verkeer zijn dan en door de ontwikkeling van de nieuwe woningen zal er in de toekomst meer verkeer komen. In de werkelijke situatie en de nieuwe situatie is aannemelijk dat er meer terugrijdend/kerend verkeer zal zijn dan nu wordt waargenomen.
c) Reclamant verzoekt te overwegen om te kiezen voor de verkeeroplossing om de Koningshof af te sluiten. Het is een betaalbare oplossing, komt tegemoet aan de voorkeurswens van de meeste bewoners en is volgens reclamant het beste voor de verkeersveiligheid van bewoners, fietsers en voetgangers.	Alle opties uit de enquête aan de bewoners van de Drieterskuil en de Koningshof zijn onderzocht. Er is serieus gekeken naar de optie waar de meeste bewoners de voorkeur aan hebben gegeven. Dit betreft echter geen veilige oplossing en er is een beter alternatief, namelijk een eenrichtingsweg, zie verder reactie onder a.

Besluit:

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

Zienswijze 5 (23.0001044)

Ingekomen: 28 april 2023 (per mail 26 april 2023)

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
a) Reclamant geeft aan dat tegen zijn perceel 8 sociale huurwoningen zijn ingetekend waar dit in eerdere ontwerpen een twee-onder-een kapwoning betrof. Deze wijziging geeft een inbreuk op zijn privacy o.a. doordat er vanuit meerdere woningen inkijk is in zijn tuin en door meer geluidsoverlast	Achter het perceel van reclamant zijn niet acht maar twee sociale huurwoningen gepland. Het perceel van reclamant grenst niet direct aan de percelen van de sociale huurwoningen, hiertussen zit nog een pad (een achterom). Wij kunnen niet uitsluiten dat er geen inkijk/geluidsoverlast zal zijn. Ook bij de realisering van een twee-onder-een kapwoning is deze mogelijkheid er. De realisering van twee sociale huurwoningen zal ons inziens niet veel meer

omdat er meerdere woningen met mogelijke gezinnen aan zijn perceel grenzen.	inkijk/geluidhinder veroorzaken dan de realisering van een twee-onder-een kapwoning.
b) In het huidige ontwerp staan parkeerhofjes ingetekend aangrenzend aan de kavels met eigen parkeergelegenheid en relatief ver weg van de sociale huurwoningen zonder eigen parkeergelegenheid. Reclamant verzoekt het plan terug te wijzigen naar het eerdere ontwerp, waarbij achter zijn perceel een tweekapper of vrijstaande woning komt. Hierbij wordt er rekening gehouden met de bestaande bouw en bewoners waar het plan aan grenst en wordt beter aangesloten bij de parkeervoorzieningen voor de woningen zonder eigen parkeergelegenheid.	Het klopt dat de parkeerhofjes wat verder van de sociale huurwoningen af liggen. Er zijn verschillende ontwerpen gemaakt en uiteindelijk is voor voorliggend ontwerp gekozen. Het is niet mogelijk de locatie van de sociale huurwoningen te ruilen met de locatie van de vrijstaande-/twee-onder-een kapwoningen ten noorden hiervan. De kavels van deze laatste woningen zijn te diep/groot om hier betaalbare sociale huurwoningen te kunnen ontwikkelen. Daarnaast zijn de sociale huurwoningen in het huidige ontwerp gelegen aan een straat die enkel toegankelijk is bij calamiteiten. Opritte realiseren aan deze straat, die nodig zijn bij vrijstaande-/twee-onder-een kapwoningen, is niet wenselijk. Aangezien bij sociale huurwoningen geen opritten nodig zijn is de huidige locatie juist voor deze woningen geschikt.

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 'Veld 7, Moorland-West' worden doorgevoerd op basis van ambtshalve wijzigingen.

- Op de verbeelding en in de regels wordt de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' verwijderd. De opgravingen zijn inmiddels afgerond en deze delen zijn vrijgegeven.
- Op de verbeelding wordt het plangebied iets vergroot. Er is nog een klein stukje dat een sportbestemming heeft. Deze is per abuis niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan en zal een woonbestemming krijgen, zoals ook bij een ander stukje sportbestemming is gedaan.
- In overleg met de ontwikkelaar en de welstandscommissie is besloten om voor de woningen aan de Koningshof aan één zijde een hogere goothoogte mogelijk te maken omdat dit het dorpse beeld (variatie) versterkt. In het ontwerpbestemmingsplan betreft de goothoogte maximaal 4,5 meter. In het vastgestelde bestemmingsplan zal bij woningen met de nok evenwijdig aan de weg de voorste goothoogte maximaal 4,5 meter zijn en de achterste maximaal 6 meter. Bij de woningen met een

nok haaks op de weg mag de goothoogte aan één zijde maximaal 4,5 meter zijn en aan de andere zijde maximaal 6 meter. De regels, de verbeelding, de toelichting en het beeldkwaliteitsplan zullen hierop aangepast worden.