



23.I000406

Oirschot

**Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan
'Kom Oostelbeers, Neereindseweg ongenummerd'**

Vastgesteld: 18 april 2023

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Kom Oostelbeers, Neereindseweg ongenummerd'

Met ingang van 18 augustus 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is op 17 augustus 2022 gepubliceerd in het Oirschots weekjournaal, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

Zienswijzen

Tijdens deze termijn van terinzagelegging zijn vier zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen worden onderstaand samengevat, waarbij de essentie wordt weergegeven, en beantwoord. Bij de beantwoording is de gehele zienswijze in ogenschouw genomen. Daarnaast wordt per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk en gegrond is en of de zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1 (22.0001771)

Ingekomen: 23 september 2022

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1. Door het plan vindt er in ernstige mate aantasting van het woon- en leefklimaat plaats. Het bestaande uitzicht gaat verloren. Er ontstaat inkijk in de tuin vanuit de nieuw te bouwen woningen. En het vrijstaande karakter verminderd.	De nieuwe woningen zijn uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Dit is uitvoerig bekeken en blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast biedt het bestaande uitzicht geen garanties, hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. In de huidige situatie staat er echter al een grote schuur op het achterterrein welke het uitzicht redelijk belemmert. Ook bestaat er de beleidsvrijheid om de bestemming te wijzigen binnen de gestelde kaders. Wanneer dit volgens reclamant leidt tot planschade, dan staat het vrij om een verzoek tegemoetkoming planschade in te dienen.
2. Reclamant geeft aan dat het stedenbouwkundig onlogisch is dat de bouwhoogte van de nieuwe bebouwing, die zich in de tweede lijn bevindt, hoger is dan die van de eerstelijns bebouwing.	Qua bouwhoogte is er aansluiting gezocht bij de bestaande mogelijkheden van de omliggende percelen. De hoogste bouwhoogte binnen het nieuwe bestemmingsplan betreft 9 meter, welke vergelijkbaar is met de bouwmogelijkheden aan de Neereindseweg 11. De overige bouwhoogtes in het plan zijn 8,5 meter, 8 meter en 7,5 meter. Dit is

	vergelijkbaar met de mogelijkheden op de percelen van nummers 9 t/m 13b aan de Neereindseweg.
3. Er bestaat planologisch de mogelijkheid om een carport te bouwen aan de zijkant van de nieuwe twee-onder-een-kap woning. Dit betekent dat de carport nagenoeg op de erfgrens gebouwd kan worden. Wat vanwege de hoogte zorgt voor verrommeling van de erfgrens. Tevens gaat dat ten koste van de bestaande groene erfafscheiding.	Als een mogelijke carport op de plaats komt van de huidige erfafscheiding dan zal dit in overleg moeten gebeuren met de huidige bewoners. Tenzij de erfafscheiding niet op de perceelsgrens staat. In de huidige situatie staat er echter al een grote schuur op geringe afstand van de erfgrens. Wanneer deze wordt gesloopt is het ook mogelijk om zowel met een vergunning of vergunningsvrij te bouwen tegen de erfgrens aan.

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan:

Geen.

Zienswijze 2 (22.0001804)

Ingekomen: 28 september 2022

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1. Reclamant vraagt aandacht voor de verkeersveiligheid ter hoogte van de nieuwe aansluiting op de Neereindseweg. Op dit punt zijn namelijk veel wandelaars en fietsers en het verkeer zal gaan toenemen vanwege de nieuwe ontwikkeling.	Er heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden over de verkeerskundige situatie ter plaatse. In het kader van de verkeersveiligheid is er uiteindelijk gekozen voor een rechte aansluiting op de Neereindseweg, welke het meeste overzicht biedt op alle verkeersdeelnemers.

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan:

Geen.

Zienswijze 3 (22.0001805)

Ingekomen: 28 september 2022

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1. Reclamant kan zich niet geheel vinden in het verslag van de omgevingsdialoog zoals dit is	Wij betreuren het feit dat het verslag van de omgevingsdialoog als niet volledig wordt ervaren.

opgenomen in de toelichting en de bijbehorende bijlage. Het geeft geen goede weergave van de situatie.	Initiatiefnemer is opnieuw met reclamant in gesprek gegaan en maakt hiervan een goed verslag welke wordt toegevoegd aan het huidige verslag van de omgevingsdialoog.
2. Het bouwplan heeft een negatief effect op de onderneming bij de woning (omzetsderving B&B door minder vrije ligging), op de waarde van de woning en het perceel.	Wanneer de onherroepelijke vaststelling van het bestemmingsplan leidt tot waardevermindering van de woning dan wel omzetsderving, dan staat het reclamant vrij een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen.
3. Reclamant wil graag in overleg om tot een uitwerking van de erfafscheiding te komen en om eventueel een doorgang naar diens perceel mogelijk te maken.	Initiatiefnemer is hierover met reclamant in gesprek. Dit behoeft geen aanpassing in het voorliggend bestemmingsplan.
4. Er zit nu een mogelijkheid in het plan dat de nieuw te realiseren ontsluitingsweg dicht bij het betreffende perceel kan komen te liggen. Dit vanwege een te ruim opgenomen bestemming 'Verkeer'. Dit kan opgelost worden door een strook 'Groen' op te nemen op de verbeelding en in het stedenbouwkundig plan.	Om te voorkomen dat de ontsluitingsweg verder opschuift in de richting van het perceel van reclamant, is in de verbeelding een strook (vanaf de Neereindseweg tot aan kavel 5) opgenomen met de bestemming 'Groen'. Dit conform het stedenbouwkundig plan. De bestemming 'Verkeer' is daarmee in omvang afgenomen.

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en (deels) gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan:

- Het verslag omgevingsdialoog in de bijlage bij de toelichting wordt aangevuld.
- In de verbeelding wordt een strook aan de rechterzijde van het perceel, tussen de Neereindseweg en kavel nummer 5, bestemd als 'Groen'.

Zienswijze 4 (22.0007359)

Ingekomen: 20 oktober 2022 (pro forma: 27 september 2022)

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1. Het waterschap heeft de exacte ligging van de rioolwatertransportleiding onderzocht, waarbij is gebleken dat deze op meer dan 3,5 meter vanaf de noordelijke plangebiedsgrens is gelegen. De huidige leiding dient daarnaast een zakelijk recht strook van 3,5 meter aan weerszijden te hebben. Om deze reden is het plan niet uitvoerbaar, omdat een deel van het bouwvlak	Tijdens een gesprek met alle partijen is de zienswijze verder toegelicht. Afgesproken is dat de exacte ligging van de leiding wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast is het waterschap akkoord gegaan met een beschermingszone van in totaal 6 meter, conform het gevestigde zakelijke recht zoals is aangetoond met een getekende akte. Aan beide zijdes van de leiding zal een strook van

in het zakelijk recht valt waar bebouwing en bouwwerken niet zijn toegestaan.	3 m in acht worden genomen, ter bescherming van de leiding.
2. Het ontwerpbestemmingsplan loopt vooruit op de wens van de initiatiefnemer om de leiding te verplaatsen, waardoor er meer ruimte beschikbaar is voor de verschillende bouwvlakken. Het waterschap werkt echter niet mee aan de gewenste verplaatsing van de leiding. Verplaatsing is technisch mogelijk, maar om meerdere redenen onwenselijk is.	Het waterschap heeft tijdens het gesprek aangegeven waarom het verplaatsen van de leiding niet tot de mogelijkheden behoort. Om hieraan te kunnen voldoen heeft initiatiefnemer uitgezocht wat de beste oplossing hiervoor is. Er is besloten om het bouwvlak van de kavels 1 t/m 5 aan te passen, zodat deze niet binnen de beschermingszone van de leiding komt te liggen. Het waterschap gaat hier mee akkoord. Het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan worden hierop aangepast.

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en (deels) gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan:

- De ligging van de rioolwatertransportleiding met bijbehorende beschermingszone (6 meter) wordt aangepast in de verbeelding en in het stedenbouwkundig plan (toelichting en bijlage).
- Het bouwvlak van kavel 1 t/m 5 wordt aangepast in de verbeelding en in het stedenbouwkundig plan (toelichting en bijlage).
- In de toelichting wordt opgenomen dat de ligging van de bestaande leiding, inclusief de beschermingszone zal worden gerespecteerd.

Ambtshalve wijzigingen

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassing die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Oostelbeers Neereindseweg ongenummerd' wordt doorgevoerd op basis van een ambtshalve wijziging.

- Op de verbeelding wordt de het bouwvlak op perceel 11 aangepast naar 12 meter breedte. Op eerdere tekeningen is abusievelijk 11 meter gehanteerd.
- In lid 6.2.2 van de regels staat dat de diepte van aan- en uitbouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, niet meer mag bedragen dan 3,5 m. Dit is overgenomen vanuit het vigerend bestemmingsplan, maar blijkt in de praktijk niet uitvoerbaar en wordt daarom bij vaststelling aangepast.