

Bijlage 7: Nota zienswijzen bij het ontwerp bestemmingsplan Ommel komgebied

1 Zienswijzen bij het ontwerp bestemmingsplan Ommel komgebied

Het ontwerpbestemmingsplan Ommel komgebied heeft vanaf vrijdag 20 mei 2011 tot en met donderdag 30 juni 2011 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Asten en elektronisch via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website www.asten.nl. Tijdens de periode dat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen. Er zijn 5 zienswijzen ingekomen.

2 Zienswijzen

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Ommel komgebied zijn de volgende zienswijzen binnen de daartoe gestelde termijn ingekomen:

Zie analoge versie.



3 Beoordeling zienswijzen

De ingekomen zienswijzen zijn hierna samengevat. Per zienswijze is het resultaat van de beoordeling door de gemeente vermeld.

Zienswijze 1

Samenvatting:

Verzoek om op het perceel gelegen tussen Kluisstraat 1 en Marialaan 35 de bouw van een woning mogelijk te maken, zoals in 1992 in een 'koopkontrakt' vastgelegd.

Resultaat beoordeling:

Verwezen wordt naar de beoordeling van de eerder ingediende min of meer gelijklopende inspraakreactie. In aanvulling daarop nog het volgende. In het 'koopkontrakt' (1992) mag in artikel 14 dan wel gesproken worden over een op te richten woning, met de vaststelling en inwerkingtreding van het geldende bestemmingsplan Kom Ommel (1999) is dit achterhaald. Dit bestemmingsplan bevat niet de gevraagde bouwmogelijkheid. Tegen het bestemmingsplan zijn destijds op dit punt geen inspraakreacties en/of zienswijzen ingesteld. Kennelijk bestond er destijds in 1999 geen behoefte meer aan de woningbouwmogelijkheid.

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 2

Samenvatting:

1. De gemeente heeft zich onvoldoende ingezet om woningbouwlocaties in Ommel te ontwikkelen.
2. De passages en bijlagen met betrekking tot de ontwikkeling van de woningbouwlocatie De Loo 2 zijn niet geheel actueel en daardoor deels tegenstrijdig.
3. Bezwaar tegen de ontwikkeling van woningen op het perceel De Loo 2 in verband met het verdwijnen van de groene omgeving. In het geldende bestemmingsplan is hier geen verdere woningbouw voorzien. Een en ander zal leiden tot vermindering van de woningwaarde.

Resultaat beoordeling:

1. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Ommel komgebied is deze opmerking niet van belang. Het bestemmingsplan is opgezet met het doel de bestaande situatie in de kern van een actuele bestemmingsplanregeling te voorzien. Daarbij zijn bestaande initiatieven, die al voldoende onderbouwd en onderzocht waren en op basis daarvan positief beoordeeld konden worden, meegenomen. Het doel van het bestemmingsplan was niet te komen tot de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties.

2. De ruimtelijke onderbouwing die als bijlage bij de toelichting is gevoegd wordt geactualiseerd en afgestemd op de definitieve bouwplannen. De passages in de toelichting worden daarop afgestemd, waarna de toelichting actueel en zonder tegenstrijdigheden zal zijn.



3. Verwezen wordt naar de beoordeling van de eerder ingediende min of meer gelijklopende inspraakreactie.

Voorgesteld wordt de zienswijze op punt 2 gegrond te verklaren en het bestemmingsplan overeenkomstig aan te passen.

Zienswijze 3

Samenvatting:

1. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied” is in strijd met de provinciale belangen met betrekking tot de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap. Een verantwoording op welke wijze de kwaliteitsverbetering van het landschap ten aanzien van voornoemde ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden wordt zeker gesteld, ontbreekt binnen dit bestemmingsplan.
2. De mogelijkheid binnen de wijzigingsbevoegdheid 3 woningen op te richten is in strijd met de regels voor het wonen buiten bestaand stedelijk gebied. Er mogen geen burgerwoningen worden toegevoegd in het buitengebied.

Resultaat beoordeling:

1. De wijzigingsbevoegdheid blijft gehandhaafd. Deze is opgenomen om de ontwikkeling van een gemeenschapshuis/multifunctionele accommodatie mogelijk te maken in het kader van de uitvoering van het iDOP. Aan de wijzigingsbevoegdheid worden voorwaarden toegevoegd die de gewenste kwaliteitsverbetering van het landschap in relatie tot de toegestane ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zeker stellen. De landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, die ter plaatse tengevolge van de ruimtelijke ontwikkeling verdwijnen, zullen door kwaliteitsverbetering van het landschap elders gecompenseerd moeten worden. Overigens zal hier naar verwachting sprake zijn van beperkte aanwezige waarden. De locatie is door de provincie weliswaar aangemerkt als buitengebied, maar is gelegen tussen de lintbebouwing aan de Kluisstraat en wordt in het buitengebied begrensd door het daar gelegen sportpark. Recent heeft de gemeente een verzoek bij de provincie ingediend om de provinciale Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 op dit punt aan te passen. In het verzoek wordt gevraagd de locatie tussen Kluisstraat 19/21 en 31 aan te merken als stedelijk gebied.

2. De mogelijkheid 3 woningen te realiseren binnen de wijzigingsbevoegdheid blijft gehandhaafd. Zoals onder 1. al aangegeven is hier sprake van een locatie die onderdeel uitmaakt van de lintbebouwing aan de Kluisstraat en die door het in het buitengebied gelegen sportpark wordt begrensd. Door de aanwezige groenstroken rond het sportpark (langs de Kranenvenweg en achter de bestaande bebouwing aan de Kluisstraat welke doorloopt achter de locatie met de wijzigingsbevoegdheid) is de locatie niet of nauwelijks zichtbaar vanuit het buitengebied. De impact van de realisering van maximaal 3 woningen op deze locatie op het buitengebied zal zeer beperkt zijn. Daarbij komt dat de opbrengsten van de extra woningen



noodzakelijk zijn om de ontwikkeling van het gemeenschapshuis/de multifunctionele accommodatie mogelijk te maken.

Voorgesteld wordt de zienswijze onder 1 gegrond te verklaren en het bestemmingsplan overeenkomstig aan te passen.

Zienswijze 4

Samenvatting:

1. Verzoek om het bouwplan voor de vervanging van een bestaande woningen in de zijtuin van Kluisstraat 45 positief te bestemmen. Een eerder ingediend vrijstellingsverzoek hiertoe wordt niet beantwoord.
2. Voor de vervangende woning is in het verleden een bouwplan ontwikkeld waarbij de woning achter de voorgevelrooilijn van de bebouwing Kluisstraat 45 werd gesitueerd om zicht te houden op de kopgevel daarvan. Nu wordt aangegeven dat de woning verder naar voren zou moeten worden gesitueerd, aansluitend bij de overige lintbebouwing in de Kluisstraat, maar dat daarvoor de ruimte ontbreekt.
3. Het bouwplan is stedenbouwkundig wel inpasbaar, er resteert voldoende ruimte om de woning. De aantasting van de karakteristieke waarde van de bebouwing Kluisstraat 45/45a wordt niet gedeeld.
4. Inpassing van het bouwplan voorkomt het risico op vernietiging van dit deel van het bestemmingsplan en het risico op indienen van een planschadeclaim door initiatiefnemer in het kader van de gerealiseerde woningbouw aan de Kluisendries en Kluisstraat.
5. Verzoek om zienswijze toe te kunnen lichten in de raadscommissie Ruimte.
6. Bezwaar tegen het inpassen van het plan Kluisendries en het onnodig bestemmen van een strook grond voor verkeersdoeleinden.

Resultaat beoordeling:

1. Op het vrijstellingsverzoek in het kader van artikel 19 lid 1 WRO is door de gemeente in het verleden wel gereageerd. Daarbij is aangegeven dat de te vervangen 'woning' een bijgebouw betreft bij de woning Kluisstraat 45 en dat er geen afdoende ruimtelijke onderbouw is, die de realisering van de woning volgens het bouwplan ter plaatse aanvaardbaar maakt. Verwezen wordt verder naar de beoordeling van de eerder ingediende min of meer gelijklopende inspraakreactie.

2. Verwezen wordt naar de beoordeling van de eerder ingediende min of meer gelijklopende inspraakreactie. De bebouwing aan de Kluisstraat kent een eenduidige voorgevelrooilijn. Er is geen sprake van een grote afwisseling in afstanden van de voorgevelrooilijn tot de weg. Daarbij aansluitend zou de extra woning bij Kluisstraat 45 ook op vergelijkbare afstand van de weg als de woning Kluisstraat 43a en 45 moeten komen te liggen. Daarvoor ontbreekt echter de ruimte, de extra woning zou dan zeer kort op het pand Kluisstraat 45/45a komen te liggen en het zicht op de kopgevel van dit karakteristieke pand grotendeels ontnemen. Het verder naar achteren situeren van de extra woning past zoals



gezegd niet binnen de bebouwingsstructuur aan de Kluisstraat, tast de karakteristieke ligging van het pand Kluisstraat 45/45a aan doordat een afzonderlijke voortuin met inrit bij de extra woning zal ontstaan en heeft bovendien tot gevolg dat er bij de extra woning slechts een achtertuin met zeer beperkte diepte (8 m) zal ontstaan.

3. Verwezen wordt naar de beoordeling van de eerder ingediende min of meer gelijklopende inspraakreactie en het gestelde onder 2. Ondanks de realisering van de bebouwing aan de Kluisdries en Kluisstraat is nog steeds sprake van een karakteristiek complex van een voormalige langgevelboerderij op een royale kavel met bijpassende erfinrichting.

4. De gemeente verwacht niet dat het bestemmingsplan op dit punt vernietigd zal worden. Het staat indiener echter vrij gebruik te maken van de bij wet bepaalde mogelijkheden om beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan. Voor de woningbouw rond de Kluisdries en Kluisstraat is een aparte planologische procedure gevolgd. De betreffende vrijstelling is inmiddels onherroepelijk. Het staat indiener vrij een planschadeclaim in te dienen indien hij meent dat sprake is van schade als gevolg van de verleende vrijstelling. Dit staat echter los van de procedure voor het bestemmingsplan Ommel komgebied.

5. Bij de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie Ruimte kan indiener op de gebruikelijke wijze verzoeken om het woord te mogen voeren.

6. De planologische procedure voor het plan Kluisdries is afgerond. In het bestemmingsplan wordt niet meer gedaan dan het overnemen van een reeds geldende juridisch-planologische regeling. Van een onnodig onder de verkeersbestemming gebrachte strook is geen sprake. In het voorontwerp bestemmingsplan is deze strook reeds onder de bestemming Groen gebracht.

Voorgesteld wordt de zienswijze geheel ongegrond te verklaren.

Zienswijze 5

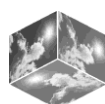
Samenvatting:

Verzoek om woningbouwmogelijkheden op perceel De Loo 2 te schrappen in verband met het verdwijnen van de groene omgeving en daarmee van de waardevolle en prettige leefomgeving. Gevreesd wordt een daling van het woongenot en een waardevermindering van de woning.

Resultaat beoordeling:

Verwezen wordt naar de beantwoording van de min of meer gelijklopende zienswijze 2. sub 3.

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.



4 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve zijn ook enkele wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan aangebracht. Enerzijds betreft dit nog de correctie van enkele verschrijvingen, anderzijds heeft dit betrekking op aanpassingen tengevolge van tussentijds beschikbaar gekomen nieuw beleid en nieuwe regelgeving.

Toelichting, algemeen

In de toelichting zijn enkele verschrijvingen gecorrigeerd.

Archeologiebeleid

Het vastgestelde archeologiebeleid is verwerkt in de toelichting, de algemene informatie, de regels en de verbeelding.

Parkeerbeleid

Het gewenste parkeerbeleid is verwerkt in de toelichting, de algemene informatie en de regels.

Regels

De begrippen omgevingsvergunning, Wabo en Wro worden niet langer gedefinieerd. De betekenis van deze begrippen volgt uit de betreffende wetten zelf.

Aan de begrippen is ter verduidelijking een aantal begrippen, die in de regels gebruikt worden, toegevoegd.

De specifieke afwijkingsregels en wijzigingsregels uit het deel 'Algemene regels' zijn overgebracht naar de bijbehorende bestemmingsregels.

Een enkele verschrijving is gecorrigeerd.

Verbeelding

Op de verbeelding is het gehele terreingedeelte rond het gemeenschapshuis en de kleedaccommodatie bij het sportpark onder de bestemming Maatschappelijk gebracht. In de bestaande situatie is hier reeds sprake van één doorlopende verharding rond en tussen beide gebouwen. De afzonderlijke bouwvlakken rond beide gebouwen zijn binnen deze bestemming samengevoegd, waardoor voor beide gebouwen enige uitbreidingsruimte ontstaat, zonder dat de bebouwing verder naar buiten kan reiken.

