



**Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
bestemmingsplan “Kerkebogten 2016”**

Gemeente Eersel
team Ruimte afdeling Ontwikkeling
april 2017
17.01040

ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan “Kerkebogten” heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 10 november 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen (en dus tot en met woensdag 21 december 2016).

De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 9 november 2016 in de Staatscourant en het Gemeentebblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen.

Tegen het ontwerpplan zijn binnen de termijn vier schriftelijke zienswijzen ingediend.

Een zienswijze is ingediend door:

1. Indiener 1;
2. Indiener 2;
3. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280DA Boxtel;
4. Indiener 3.

De zienswijzen zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld.

ZIENSWIJZE

1. Indiener 1

Context

Deze zienswijze heeft betrekking op het gebied aan noordelijke en kopse zijde bij het pleintje, liggend aan de Klokstaart te Eersel. De ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Kerkebogten volgt op de ontwerp-omgevingsvergunning Plan Klokstaart 8 woningen en ontwerp-omgevingsvergunning Plan Klokstaart 22 woningen. Op deze plannen zijn eerder zienswijzen kenbaar gemaakt. De inhoudelijke bezwaren op deze eerdere aanvragen zijn dientengevolge ook van toepassing op het ontwerp bestemmingsplan.

Verdichting

In het vigerende bestemmingsplan Kerkebogten is een aantal bouwvlakken waar woningen gerealiseerd kunnen worden. In het ontwerp bestemmingsplan Kerkebogten 2016 zijn deze bouwvlakken vervallen. In de toelichting is de reden hiervan vermeld, namelijk: "Hiermee wordt beoogd de nodige flexibiliteit in de positionering en typologie van de woningen te bewerkstelligen". De gegeven toelichting is te beperkt. Als gevolg van deze aanpassing zal niet alleen de positionering en typologie naar verwachting wijzigen, maar zal ook het aantal woningen toenemen. Voor deze verdichting van de bebouwing ontbreekt tevens enige deugdelijke onderbouw. In de ontwerp-omgevingsvergunningen voor de woningen aan de Klokstaart is een aanzienlijke verdichting voorgesteld, waarbij de grenzen van de bouwvlakken van het vigerende plan worden overschreden. In het ontwerp bestemmingsplan genoemd gebied wordt het mogelijk gemaakt om een groter aantal woningen te realiseren dan nu mogelijk is conform het vigerend bestemmingsplan.

De aanpassing van positionering en typologie en verdichting van het aantal woningen leiden tot zeer sterke vermindering van de privacy, toename van geluidshinder en ernstige aantasting van het woongenot.

Flexibiliteit in positionering

In het ontwerp bestemmingsplan Kerkebogten wordt het mogelijk gemaakt de positionering van de woningen te wijzigen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Dit kan tot de situatie leiden dat in het plan de woningen in de hoek van het plein zodanig gesitueerd worden, dat de achtertuinen grenzen aan de achterzijden van de percelen aan de Schadewijkstraat. Dit in plaats van één vrijstaande woning waarvan de zijkant van het perceel grenst aan de percelen aan de Schadewijkstraat, zoals weergegeven in het vigerende bestemmingsplan. Dit leidt tevens tot méér woningen met uitzicht op mijn perceel. Evenals bij de toename van het aantal woningen ontbreekt enige deugdelijk onderbouw voor deze wijziging.

Ophoging bouwhoogten

De maximale goot- en bouwhoogte zijn in het ontwerp bestemmingsplan hoger dan in het huidige bestemmingsplan. Het is niet aannemelijk dat de gewijzigde bouwhoogten noodzakelijk zijn voor de percelen die grenzen aan de percelen van de Schadewijkstraat.

Bovengenoemde ophoging van de toegestane bouwhoogten ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan leidt tot zeer sterke vermindering van de privacy en ernstige aantasting van het woongenot.

Verzoek

Het bestemmingsplan moet niet vastgesteld worden of gewijzigd vastgesteld worden op basis van de zienswijze.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

Voor de 8 en 22 woningen aan de Klokstaart is met weerlegging van de zienswijzen op 12 januari 2017 vergunning verleend. De verlening is op 19 januari 2017 gepubliceerd. De vergunningen treden in werking op 2 maart 2017, tenzij om een voorlopige voorziening wordt gevraagd.



In het totale plangebied Kerkebogten vindt geen verdichting plaats. Het maximaal aantal te realiseren woningen sluit aan op de aantallen waarvan uitgegaan is bij het bestemmingsplan dat in 2007 is vastgesteld. Op een aantal locaties zal mogelijk sprake zijn van verdichting, maar dat tast het totale beeld van Kerkebogten niet aan. De specifieke verdichting aan de Klokstaart is ingegeven door de huidige behoefte. In totaal komen er in deze rij aan de Klokstaart tien woningen bij. De aanpassing van het plan maakt het ook mogelijk om meer groen het plangebied binnen te halen en niet alleen aan de randen van het plangebied. Ter verduidelijking is een bijlage toegevoegd met de plankaarten.

De mogelijke goot- en bouwhoogtes sluiten aan bij de mogelijkheden, inclusief de afwijkmogelijkheden, uit het geldende plan. Echter in verband met de nodige flexibiliteit en eenduidigheid is gekozen voor een uniforme maatvoering. Gelet op de te realiseren woningen Klokstaart 17 tot en met 59 (oneven) is het hier voorstelbaar om een hoogtebeperking op te nemen voor de goothoogte aan de achterzijde van 4 meter.

Het strak leggen van de bouwvlakken in het bestemmingsplan maakt het plan inflexibel. Om beter op wijzigingen in de woningmarkt te kunnen inspelen is gekozen voor bestemmingsvlakken en worden de mogelijkheden beperkt door de maatvoeringen in de regels.

Voorstel:

De zienswijze deels overnemen en het bestemmingsplan aanpassen door het opnemen van een hoogtebeperking voor de goot aan de achterzijde voor de 22 woningen aan de Klokstaart 17 tot en met 59 (oneven).

2. Indiener 2

Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze onder 1, met een toevoeging. Deze indiener geeft aan dat binnen het plangebied nog voldoende ruimte is om de woningen te realiseren die nu aan de noordzijde van de Klokstaart worden gerealiseerd.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

Het plangebied van Kerkebogten is zo opgebouwd dat de dichtst bebouwde delen nabij de Schadewijkstraat en de Bergeijksedijk gelegen. In de richting van het zuidoosten van het plangebied wordt de bebouwingsdichtheid lager om aan te sluiten op het buitengebied en de bebouwing in het buurtschap Hoogstraat en de nieuwbouwontwikkeling Hoogstraat

Voorstel:

De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan niet aanpassen.

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

Het waterschap stemt in met het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure. Door herverkaveling neemt het verhard oppervlak toe met 1.855 m². Dit betekent voor fase 2, 3, 4 en 5 dat een waterbergingsvoorziening nodig is van in totaal 1.622 m³. Dit is berekend op basis van 1.552 m³ (berekend in 2012) + 110 m³ (1.855 m² x 1 (gevoeligheidsfactor) x 0,06 (60 mm berging)).

Volgens de berekening past de toename verhard oppervlak voor Kerkebogten 2016' in de waterberging (1.945 m³ = 1.708 m³ waterberging + 222 m³ riool + 41 m³ IT-riool). De op 11 augustus 2016 door het waterschap gemaakte opmerkingen (kenmerk van het waterschap U43974) zijn voldoende in dit plan verwerkt.

Watervergunningtraject

- De noodoverlaat en de leegloopvoorziening vanuit 'Kerkebogten' komen uit op de bestaande aangrenzende a-watgang (RN22) waarop de Keur van Waterschap de Dommel van toepassing is. Deze a-watgang is in eigendom van het waterschap. Dit betekent dat deze belangrijke afwaterende watgang beschermd is middels publiekrecht en privaatrecht.
- Door de nieuwe verkaveling en andere 'vorm' van de waterbergingsvoorzieningen is een wijziging van de watervergunning noodzakelijk. Een vergunningtraject dient positief te zijn doorlopen voordat gestart kan worden met de realisatie van verharding en woningbouw, zodat een goede waterhuishoudkundige situatie blijft bestaan.

Regels:

Het waterschap vraagt, gelet op de grootte van het plangebied, om te overwegen een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Het voorstel is: "Het gebruik conform de bestemmingen Maatschappelijk, Verkeer, Wonen en Woongebied is alleen toegestaan indien voldoende waterberging wordt gerealiseerd en in stand gehouden".

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

De brief is met name ter informatie. De gevraagde toevoeging is vanuit het waterschap een aanbeveling om op te nemen. Het plangebied bestaat echter uit twee delen. Het ene deel is al ontwikkeld en hiervoor is de waterberging gerealiseerd. Het begrip voldoende waterberging is echter niet voldoende begrensd. Hierdoor is het gevolg van het opnemen van deze regel onduidelijk. Het creëren van voldoende waterberging is belangrijk. De gemeente en het waterschap moeten hier samen in op trekken.

Het is ook duidelijk dat voor de nieuwe situatie een nieuwe watervergunning aangevraagd moet worden.

Voorstel:

De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan niet aanpassen. Met het waterschap in overleg gaan om het begrip voldoende waterberging voor zowel de bestaande gebieden als de te ontwikkelen gebieden uit te werken.

4. Indiener 3

Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze onder 1.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

Zie de beoordeling onder 1.

Voorstel:

De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan niet aanpassen.

AMBTELIJKE AANPASSINGEN

In het beeldkwaliteitsplan is ensemble C weggefallen. Dit zijn de woningen aan de oostzijde van De Poten. Het kaartje moet hierop aangepast worden.

Artikel 6.2.2 bijbehorende bouwwerken lid f wordt zodanig aangepast zodat het aantal vierkante meters bijbehorende bouwwerken, dat in het bouwvlak gerealiseerd wordt, niet ten koste gaat van het aantal te bouwen vierkante meters bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak. Hierdoor blijft de regeling zoals deze gold in het bestemmingplan Kerkebogten (vastgesteld 15 mei 2007) in stand.

Artikel 7.2.1 lid a hoofdgebouw kan mogelijk leiden tot onduidelijkheid. De conclusie die getrokken kan worden is dat er geen vrijstaande woningen gebouwd mogen worden. Het voorstel is om het als volgt op te nemen:

hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de vorm van aaneengebouwde, halfvrijstaande, geschakelde en vrijstaande woningen worden gebouwd, met dien verstande dat in totaal niet meer dan 131 woningen mogen worden gebouwd; hoofdgebouwen mogen niet gestapeld worden gebouwd;

Voor de nodige flexibiliteit en de mogelijke behoefte aan kleinere woningen is het wenselijk om een afwijkingmogelijkheid op te nemen voor gestapelde woningbouw.

Bijlage plankaarten Bestemmingsplan Kerkebogten en bestemmingsplan Kerkebogten 2016

