



17.I001910



Raadsbesluit

Vergadering: Gemeenteraad Oirschot
Vergaderdatum: 30 januari 2018
Registratienummer: 2018/02

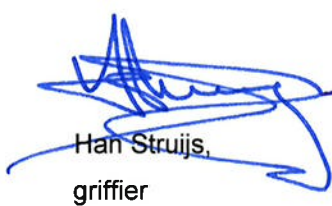
De raad der gemeente Oirschot;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 december 2017;
gegeven de agendering door het Presidium d.d. 9 januari 2018;

besluit:

1. In te stemmen met de "Nota zienswijzen Bestemmingsplan Barcelona";
2. Het bestemmingsplan Barcelona met planidentificatie NL.IMRO.0823.BPOIBARCELONA-VAST gewijzigd vast te stellen volgens de bij dit besluit horende "Nota zienswijzen Barcelona" en de daarin opgenomen lijst ambtshalve wijzigingen en de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins geregeld is (erfpachtovereenkomst).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 30 januari 2018,

De gemeenteraad,

 Han Struijs,
griffier

 Judith Keijzers-Verschelling,
voorzitter



17.I001441

Gemeente Oirschot



Behoort bij de
der gemeente Oirschot
30-01-2018 Nr. 2018/02
Mij bekend,
De Griffier


Ontwerpbestemmingsplan Barcelona

Nota zienswijzen

Versie/status: 19-12-2017, ontwerp
30-1-2018,

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Barcelona' lag overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 september 2017 gedurende zes weken ter visie. In de periode van 21 september 2017 tot 2 november 2017 is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze kenbaar te maken over het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van tervisielegging zijn in eerste instantie vijf zienswijzen ingediend. Vier daarvan (bewoners Koestraat 22 t/m 22D/22E) voldeden niet aan de door ons gestelde indieningseisen (waren nl digitaal ingediend in plaats van analoog).

Zij zijn telefonisch en per brief hiervan op de hoogte gesteld en drie personen hebben alsnog binnen de nieuw gestelde termijn een zienswijze per brief ingediend. Eén persoon heeft buiten de nieuw gestelde termijn gereageerd, maar is identiek aan de overige drie zienswijzen van de eigenaren aan de Koestraat. In deze notitie zijn de ingediende zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

2. Zienswijzen

De volgende partijen hebben een zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan:

1. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel
2. De heer B.J. Corbijn, Koestraat 22, 5688 AH Oirschot
3. De heer F.J.A. Roest, Koestraat 22A, 5688 AH Oirschot
4. Mevrouw K.H.M. Mols-Kelly, Koestraat 22D/E, 5688 AH Oirschot
5. De heer M.P.W.R. Smits, Oirschotseweg 116, 5684 NL Best

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat weergegeven (in verband met de leesbaarheid van de nota) en voorzien van een antwoord (cursieve tekst). Bij de beantwoording van de zienswijzen is de volledige inhoud betrokken. De eigenaren (indieners nummers 2 t/m 5) hebben allemaal een identieke reactie gegeven. Daarom behandelen we deze reacties gezamenlijk.

2.1 Waterschap De Dommel, ingekomen 17 oktober 2017

Het waterschap geeft aan in te stemmen met het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure. De opmerkingen die het waterschap in het kader van het vooroverleg heeft gemaakt, zijn naar tevredenheid uitgezocht en beantwoord.

De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

- De uitkomsten van het nader onderzoek naar de bergingsopgave zijn in de toelichting opgenomen als ambtshalve aanpassing (onder artikel 4.7). Dit leidt verder niet inhoudelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- Bij de bestemming 'gemengd' is onder artikel 3.1 bestemmingsomschrijving een artikellid toegevoegd met omschrijving 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen'.

2.2 t/m 2.5 Eigenaren Koestraat 22 t/m 22D/E

Inhoud zienswijzen

- a. De inhoud van de zienswijzen is vooral gericht op de verwachte nadelige effecten op aangrenzende woningen. Genoemd is: waardevermindering van de woningen door aantasting van woongenot en privacy, geluidhinder en uitzichtschade.
- b. In de zienswijzen wordt aangegeven dat er onvoldoende concrete voorzieningen worden opgenomen om de bezwaren af te kunnen nemen.

Beoordeling zienswijzen

Ad a. Of er daadwerkelijk sprake is van waardevermindering, kan niet door ons beoordeeld worden. Voor de negatieve gevolgen van planologische wijzigingen bestaat het instrument 'planschadevergoeding'. Dit is een apart juridisch traject. Omwonenden kunnen (binnen vijf jaar) na afloop van de bestemmingsplanprocedure een verzoek om planschade indienen.

Ad b. De achtergevel van het appartementengebouw komt op ongeveer 30 meter afstand van de erfgrans Koestraat 22 t/m Koestraat 22 D/22^E te liggen. De hoogte van het appartementengebouw mag conform het bestemmingsplan 10 meter bedragen. Dit is niet hoger dan in de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan Kanaalzone is opgenomen (maximaal 3 bouwlagen). De galerij/toegang en slaapkamers van de appartementen liggen aan de zijde van het nieuw aan te leggen parkeerterrein (grenzend aan de tuinen van de eigenaren/bewoners Koestraat). De leefruimten en balkons van de appartementen zijn gesitueerd aan de zijde van de Barcelona. Hierdoor wordt de verwachte inkijk beperkt tot de momenten dat mensen van en naar hun woningen gaan via de galerij.

Naar aanleiding van de eerste informatieavond op 18 april 2017, waarbij Wooninc. (en gemeente) de plannen hebben gepresenteerd, is door omwonenden de privacy schending en het zicht op de appartementen al mondeling aangegeven. Gemeente is van mening dat de situering van de leefruimten aan de andere zijde (gericht op het kanaal en Barcelona) en de grote afstand naar de erfgrans van de woningen Koestraat, leidt tot een beperkte inkijk. Toch heeft de gemeente naar aanleiding van de mondelinge opmerkingen bij de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan een strook aan de noordzijde van de aan te leggen parkeervoorziening gereserveerd met functieaanduiding 'groen'. In de toelichting is aangegeven dat deze strook wordt ingericht mede ten behoeve van de privacy naar bestaande aangrenzende woningen. De precieze invulling is nu nog niet bekend en vindt plaats in overleg met aangrenzende eigenaren. Een eerste gesprek heeft onlangs plaatsgevonden, waarbij de wensen van hen zijn geïnventariseerd. Het is nu aan de gemeente om met een concrete invulling te komen. Dit wordt momenteel nog uitgewerkt.

Door de indieners van de zienswijzen wordt aangegeven nieuw geluidshinder te verwachten. Het nieuw aan te leggen openbare parkeerterrein (tussen het appartementengebouw en de percelen aan de Koestraat) is qua hoeveelheid parkeerplaatsen bedoeld voor de bewoners van de appartementen en naastliggende nieuwe woningen. Daarom wordt dit in het kader van de geluidwetgeving niet gezien als een inrichting milieubeheer. Een geluidsonderzoek hoeft in het kader van goede ruimtelijke ordening niet plaats te vinden. De nieuwe woningen en parkeerplaatsen zijn gelegen in een woon- en centrumgebied en het sluiten van portieren en wegrijden van auto's is een omgevingseigen geluid.

Als afscheiding naar de aangrenzende eigendommen aan de Koestraat hoeven daarom geen geluidwerende voorzieningen getroffen te worden in het kader van goede ruimtelijke ordening.

In het bestemmingsplan nemen we geen geluidwerende voorzieningen of iets dergelijks op.

Het inrichten van een parkeerterrein is een privaatrechtelijke handeling en wordt nooit geborgd in een bestemmingsplan. De feitelijke inrichting is ook geen besluit waar bezwaar op ingediend kan worden. Gemeente blijft met de eigenaren in gesprek bij de uitwerking van de definitieve inrichting van de strook 'afschermend groen'.

Besluit:

De zienswijzen 2.2 tot en met 2.4 zijn (na het stellen van een nieuwe termijn) tijdig ingediend en daardoor ontvankelijk.

De zienswijze 2.5 is niet tijdig ingediend en daarom niet ontvankelijk: ingekomen op 20 november, terwijl de nieuw gestelde termijn uiterlijk 10 november was. Omdat de inhoud identiek is, is deze meegenomen.

Gezien de inhoud en beoordeling van de zienswijzen verklaren we ze ongegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

De inhoud van de zienswijzen leiden niet tot inhoudelijke wijzing van het bestemmingsplan.

Om de indieners van de zienswijzen tegemoet te komen wordt in de toelichting van het bestemmingsplan een impressie opgenomen van de voorgenomen groene hogere afscherming.

3. Ambtshalve aanpassingen

In de tijd van de terinzagelegging is ambtelijk geconstateerd dat er een aantal zaken gecorrigeerd en/of aangevuld moeten worden. Dit is zowel in de toelichting als in de bestemmingsplanregels.

In het bestemmingsplan worden de volgende ambtshalve aanpassingen opgenomen:

Toelichting

- 1.2. Ligging plangebied. De vermelde kadastrale nummers zijn inmiddels door een aantal verkopen en hernummeringen achterhaald. Deze worden aangepast naar de huidige situering.
- 2.2. Groen: om de voorgenomen afschermende maatregelen te verduidelijken nemen we een impressie op van de hogere afschermende (vorm-)bomen.
- 4.7 Waterhuishouding, bladzijde 30. Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat de retentievoorziening voldoende bergingscapaciteit heeft om het afgekoppelde hemelwater onder de straat Barcelona hierop aan te sluiten. De bijbehorende conclusies nemen we op in de tekst.

Regels

- Artikel 1.23 na het eerste woord gebouw wordt de tekst 'bereikbaar vanaf de openbare weg' toegevoegd;
- Artikel 1.27 de tekst 'een of meer panden' wordt vervangen door 'een pand';
- Definitie 'overkapping' wordt toegevoegd met de omschrijving 'een constructie met meerdere open en/of halfopen wanden';
- Artikel 2.10 tussen de woorden 'gevelversiering en ventilatiekanalen' wordt het woord 'liftschacht' toegevoegd;
- Artikel 3.1 leden d en e. worden vervangen door f. en g;
- Nieuw artikel 3.1.d. wordt 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen';
- Nieuw artikel 3.1.e. wordt 'nutsvoorzieningen';
- Artikel 5.1.d. het woord 'groenvoorziening' vervangen we door het woord '(groen-)voorzieningen';
- Artikel 6.1.c en d worden vervangen door d. en e.;
- Nieuw artikel 6.1.c wordt 'water- en waterhuishoudkundige voorzieningen';
- Aan artikel 6.2.2. wordt een extra lid f. toegevoegd met de tekst: 'in afwijking van het bepaalde onder a mogen bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers en entreeportalen op het gehele bouwperceel worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
 2. deze gebouwd mogen worden aan maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw.
- Na artikel 10 worden de artikelen 'artikel 11 Overgangsrecht' en 'artikel 12 Slotregel' toegevoegd.

