

Nota beoordeling zienswijze en ambtelijke wijzigingen
Bestemmingsplan De Reep

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Reep' heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 26 maart 2015 tot en met 6 mei 2015 voor iedereen ter inzage gelegen.

De bekendmaking heeft daarvan plaatsgevonden op 25 maart 2015 (waarbij gewezen is op de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad).

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend.

Een zienswijze is ingediend door:

- Mevr. E.A.M. Van Hinte - Van den Hout, Luiwerk 6, 5688 SK OIRSCHOT.

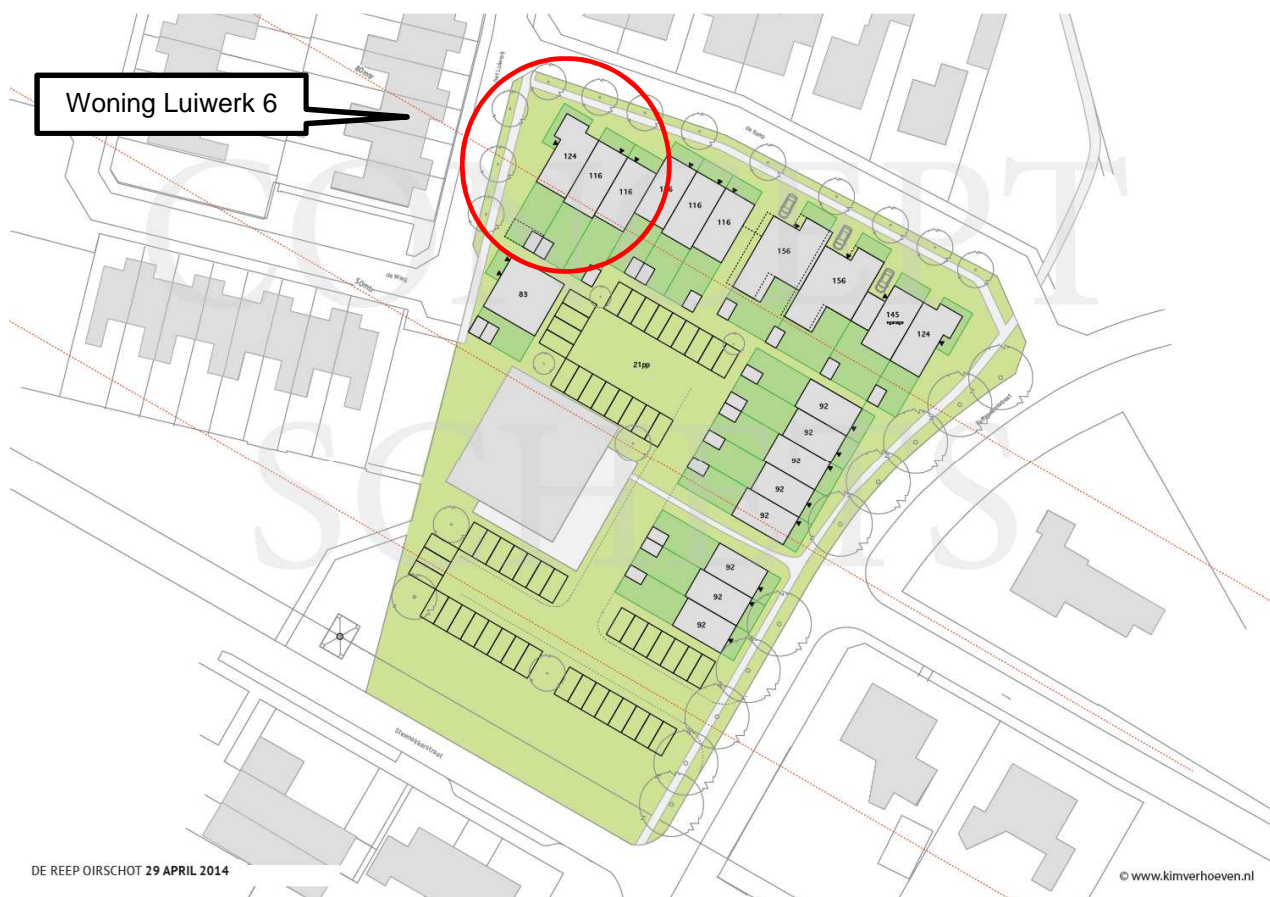
De zienswijze is samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Daarna is ingegaan op de ontvankelijkheid.

Vervolgens hebben wij onze reactie en ons voorstel weergegeven.

Zienswijze

Samenvatting zienswijze:

1. In dit ontwerpbestemmingsplan (figuur 3.) zijn de bouwmogelijkheden van 'kavelnummer 124' (voor locatie, zie figuur 1.) vergroot en gelijkgetrokken met het trottoir.



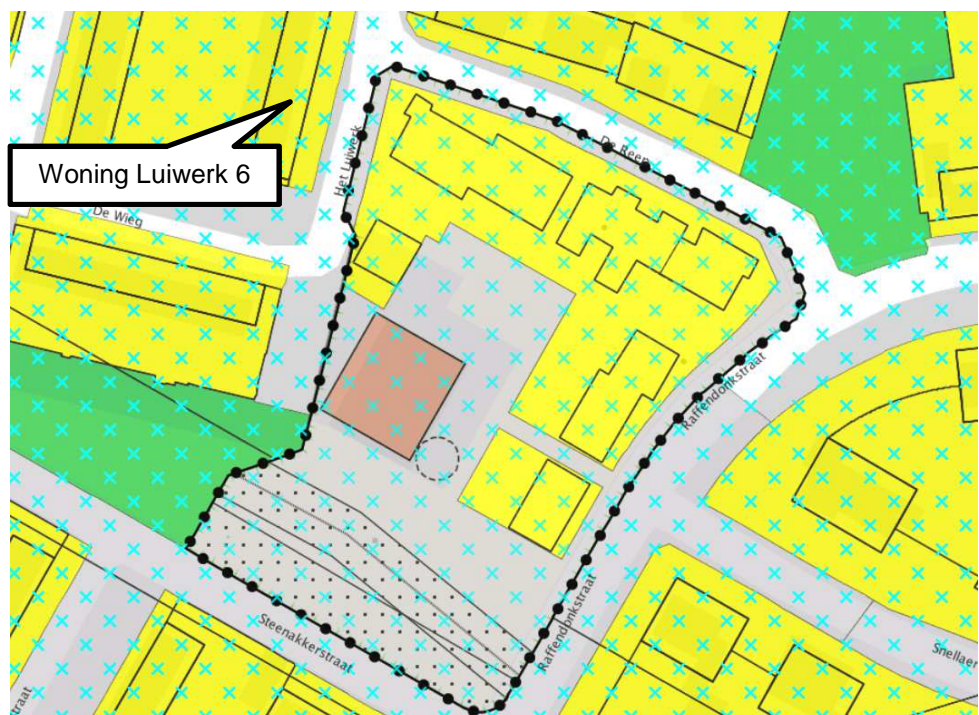
Figuur 1.

In dit ontwerp van 29 april 2014 is te zien dat de verkaveling een aanzienlijk grotere groenstrook overlaat. Ook in het originele bestemmingsplan (1 juni 2006) is te zien dat hier rekening mee is gehouden (zie figuur 2).



Figuur 2.

In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan (zie figuur 3.) is het mogelijk om een muur te bouwen op de grens van kavel 124 omdat het erf is doorgetrokken tot het trottoir dit zal het uitzicht vanuit de woningen aan de overzijde van het Luiwerk aanzienlijk belemmeren. De waarde van de woningen aan Het Luiwerk en ook de woning aan het Luiwerk 6 zal hierdoor verminderen. Verschillende bewoners aan het Luiwerk sluiten zich aan bij dit bezwaar.



Figuur 3.

Ontvankelijkheid

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

Beoordeling

1. De ontwerptekening van 29 april 2014 suggereert dat de kavelindeling beperkt is tot kavels direct gelegen achter de bouwvlakken (zie figuur 1.). Dit betreft echter een ontwerpverkavelingstekening. De op 1 juli 2014 vastgestelde verkavelingstekening (zie figuur 4.) geeft aan dat de percelen aan De Reep het volledige grondgebied bevatten. De verbeelding van dit ontwerpbestemmingsplan is uiteraard gebaseerd op de vastgestelde verkavelingstekening. De planopzet (inclusief erfbebouwingsregelingen) die in het ontwerpbestemmingsplan De Reep is opgenomen achten wij stedenbouwkundig passend in de omgeving en binnen de op 27 januari 2009 door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke kaders voor deze ontwikkelingslocatie.

Daarnaast wordt aangegeven dat het geldende bestemmingsplan geen bebouwingmogelijkheden zou bieden voor erfafscheiding op de huidige perceelsgrenzen. Dit is niet correct ook in de geldende Maatschappelijke bestemming is het mogelijk om op de perceelsgrenzen (zie figuur 3.) erfafscheiding te plaatsen met een hoogte van niet meer dan 2 meter.

Dit bezwaar heeft betrekking op planschade. Hierin wordt voorzien in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Een aanvraag met betrekking op planschade kan separaat worden ingediend, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Overigens geeft indiener van de zienswijze aan dat verschillende bewoners van het Luiwerk zich aansluiten bij dit bezwaar. Gezien de datum van de ondertekening van een zetal van deze bewoners (18 februari 2015 en 21 februari 2015) is ons onvoldoende gebleken dat de ondertekenaars zich ook daadwerkelijk aansluiten bij deze zienswijze. Het ontwerpbestemmingsplan is namelijk pas na deze datum ter visie gelegd (met de mogelijkheid een zienswijze in te dienen). Het inhoudelijk standpunt wijzigt hierdoor niet.



Figuur 4.

Voorstel

Deze zienswijze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet aan te passen.

Ambtelijke wijzigingen

1. Opnemen 'Archeologische dubbelbestemming'.

Om te borgen dat archeologische waarden worden onderzocht voor het starten van enige werkzaamheden op beoogde locatie dient een archeologische dubbelbestemming te worden opgenomen.

2. Op de verbeelding dient de Hoogspanningsverbindingszone gecorrigeerd te worden zodat deze gelijk is aan de geldende zonering.

In het ontwerpplan is de zonering niet correct overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Dit moet worden gecorrigeerd.

3. De toelichting dient aangepast te worden aan het meest recente rapport van TenneT: "Magneetveldberekeningen; plangebied De Reep te Oirschot" d.d. 27 maart 2015, uitgevoerd door Petersburg Consultants.

De gemeente heeft in 2008 een haalbaarheidsstudie laten uitvoeren naar het reduceren van de specifieke magneetveldzones. Voor de ontwikkeling van de locatie De Reep wil de gemeente de magneetveldzone van 85 meter terugbrengen naar maximaal 80 meter. Daarom is TenneT benaderd om deze reductie tot stand te brengen.

De berekening van deze magneetveldzones werd destijds uitgevoerd volgens de handreiking 1.0. Inmiddels is er een handreiking 4.0 uitgegeven, waardoor we TenneT de opdracht hebben gegeven om een nieuwe berekening te laten uitvoeren. Uit de nieuwe berekening van TenneT blijkt dat de magneetveldzone nu 40 meter bedraagt aan weerszijden van de hoogspanningslijn.

Voorstel

Het bestemmingsplan aan te passen conform de voorgestelde ambtelijke wijzigingen.