



21.I002092

Oirschot

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Eindhovensedijk'

Vastgesteld: 30 november 2021

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Eindhovensedijk'

Met ingang van 27 mei 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is op 26 mei 2021 gepubliceerd in het Oirschots weekjournaal, de Staatscourant 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. Daarnaast wordt per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk en gegrond is en of de zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1 (1814)

Ingekomen: 21 juni 2021

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1) Op dit moment heeft reclamant vanuit zijn woning vrij uitzicht over dierenweides, bomen en op de kerktoren in het centrum van Oirschot. De landelijke uitstraling is één van de redenen waarom reclamant destijds aan de Eindhovensedijk is komen wonen. In de loop der jaren is er veel nieuwbouw in de directe omgeving gerealiseerd. Het plangebied is het enige gebied dat nog recht doet aan de oorspronkelijke landelijke omgeving. De komst van een woonwijk met 15 woningen maakt hier een einde aan. Aangezien het vrije uitzicht en de landelijke uitstraling geheel verdwijnen, wordt client onevenredig zwaar aangetast in zijn woongenot.	In Nederland is een blijvend vrij uitzicht geen recht. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen het 'stedelijk gebied' zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening van Noord-Brabant en is het gebied in de huidige Omgevingsvisie Oirschot aangeduid als kansrijk gebied voor herontwikkeling stad/land. Een ontwikkeling op betreffende locatie was te voorzien.
2) In het plan is de voorgevelrooilijn nagenoeg tegen de openbare weg aan de Eindhovensedijk ingetekend. In de praktijk komt dit neer op een afstand van nog geen 10 meter tussen het perceel van reclamant en de nieuw te bouwen woningen. De inijk maakt een inbreuk op de privacy van reclamant en heeft een nadelig effect	Er is op deze locatie inderdaad voorzien in een ondiepe voortuin. Dit is niet vreemd aan de Eindhovensedijk aangezien er meer woningen zijn die dicht tegen de openbare weg aan liggen (Eindhovensedijk 24 en 26). De afstand tussen de woning van reclamant en de dichtstbijzijnde nieuw te bouwen woning is ruim 12,5 meter. In het

op zijn woongenot. Reclamant verzoekt de strook tuin, zoals in het vigerend bestemmingsplan is opgenomen, in stand te houden.	vigerend bestemmingsplan betreft deze afstand circa 16,5 meter. In het bestemmingsplan 'Eindhovensedijk' komen de woningen wellicht dichterbij de weg te liggen maar worden wel minder hoog. Het woongenot van reclamant, waaronder eventuele inkijk, zal in vergelijking met het vigerend bestemmingsplan er niet slechter op worden. Tegenover de woning van reclamant wordt in het bestemmingsplan 'Eindhovensedijk' een woning mogelijk gemaakt met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter. Er is op deze locatie een bungalow voorzien. Men heeft dus uitsluitend vanaf de begane grond zicht op de woning van reclamant. In het vigerend bestemmingsplan is hier een woning mogelijk met een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 4,5 meter. Daarmee is er zelfs vanaf de eerste verdieping zicht op de woning van reclamant.
3) Het plan zorgt voor meer verkeersbewegingen en leidt tot geluidsoverlast. De Eindhovensedijk wordt nu al gebruikt als sluiproute voor verkeer tussen Eindhoven en Tilburg. De komst van 15 woningen zorgt voor een aanzienlijke toename van het verkeer. Gelet op het feit dat er, voor de 3 woningen in de nabije omgeving van de woning van reclamant, opritten worden gerealiseerd en het daarbij komende geluid van startende, wachtende en weggrijdende auto's is het onvermijdelijk dat het geluidsniveau en daarmee de overlast voor reclamant toeneemt.	Toename van aantal woningen betekent inderdaad meer verkeersbewegingen. Gezien het geringe aantal (15) woningen zal sprake zijn van een geringe toename van de huidige verkeersbewegingen. Belangrijk te vermelden is dat in juni jl. de gemeenteraad het uitvoeringskrediet beschikbaar heeft gesteld voor het realiseren van de verbindingsweg tussen de Kempenweg en de Eindhovensedijk. De aanleg van deze verbindingsweg zal leiden tot een forse reductie van de hoeveelheid verkeer op de aan het plangebied grenzende deel van de Eindhovensedijk. In het kader van deze verbindingsweg en de Groene Corridor zal tevens het deel van de Eindhovensedijk waar het plangebied aan gelegen is heringericht worden. De gemeente is reeds bezig met de plannen voor de herinrichting

	waarbij, net als nu al het geval is, 30 kilometer per uur het uitgangspunt is. Met deze herinrichting zal het sluipverkeer verdwijnen en dus ook de verkeersbewegingen die hiermee gemoeid zijn. Er komt inderdaad één (dubbele) inrit tegenover de woning van reclamant. De twee andere (dubbele) inritten waar reclamant op doelt liggen op meer dan 20 meter van zijn woning. Tegenover de woning van reclamant is het reeds mogelijk een inrit te realiseren aangezien in het vigerend bestemmingsplan op die locatie twee woningen gerealiseerd kunnen worden.
4) De toename van verkeer en de hoeveelheid inritten zorgt voor gevaarlijke verkeerssituaties. De Eindhovensedijk wordt namelijk niet ingericht als 30 km/h-zone, zoals gebruikelijk in woonomgevingen waar langzaam en gemotoriseerd verkeer mengen.	Zoals onder punt 3 aangegeven staat de herinrichting van de Eindhovensedijk op de planning. Deze herinrichting zal zorgdragen voor een veilige verkeerssituatie.

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijzing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 (6098)

Ingekomen: 21 juni 2021

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1) Reclamant verzoekt de ontsluiting voor het parkeerhof op minimaal de gelijke hoogte dan wel hoger aan te leggen dan de bestaande Eindhovensedijk. Daarnaast verzoekt reclamant de weg in oostelijke richting te realiseren zodat het verkeer vanuit het parkeerhof richting Eindhoven\Oirschot zijn weg vervolgd en niet in tegenovergestelde richting naar het slingerbos en uiteindelijk de woonwijk. Reclamant heeft direct belang bij zijn verzoek aangezien dit lichthinder voorkomt in zijn woning door uitgaand verkeer vanaf het parkeerhof.	De reactie van reclamant heeft betrekking op de uitvoering en niet specifiek op het bestemmingsplan. Binnen het bestemmingsplan is het mogelijk de ontsluiting van het parkeerhof nader te bepalen. De locatie waar de ontsluiting voorzien is heeft de bestemming verkeer. Deze bestemming is erg breed zodat het nog mogelijk is de ontsluiting te verplaatsen. Idem aan de reactie op zienswijze 3 geldt ook hier dat bij de verdere uitwerking van het plan rekening zal worden gehouden met de reactie

	van reclamant. Lichthinder zal zoveel als mogelijk beperkt worden.
--	--

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijzing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3 (6099)

Ingekomen: 21 juni 2021

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1) Reclamant verzoekt de ontsluiting voor het parkeerhof op minimaal de gelijke hoogte dan wel hoger aan te leggen dan de bestaande Eindhovensedijk. Daarnaast verzoekt reclamant de weg in oostelijke richting te realiseren zodat het verkeer vanuit het parkeerhof richting Eindhoven\Oirschot zijn weg vervolgd en niet in tegenovergestelde richting naar het slingerbos en uiteindelijk de woonwijk. Reclamant heeft direct belang bij zijn verzoek aangezien dit lichthinder voorkomt in zijn woning door uitgaand verkeer vanaf het parkeerhof.	De reactie van reclamant heeft betrekking op de uitvoering en niet specifiek op het bestemmingsplan. Binnen het bestemmingsplan is het mogelijk de ontsluiting van het parkeerhof nader te bepalen. De locatie waar de ontsluiting voorzien is heeft de bestemming verkeer. Deze bestemming is erg breed zodat het nog mogelijk is de ontsluiting te verplaatsen. Op 29 juli 2021 heeft er een gesprek plaatsgevonden met reclamant, projectontwikkelaar en de behandelend ambtenaar van de gemeente Oirschot. Tijdens dit gesprek is aangegeven dat de ontsluiting van het parkeerhof nog niet vaststaat. Bij de verdere uitwerking van het plan zal rekening gehouden worden met de reactie van reclamant. Lichthinder zal zoveel als mogelijk beperkt worden. Projectontwikkelaar heeft toegezegd reclamant op de hoogte te houden van de uitwerking van de inrit.

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijzing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4 (1939)

Ingekomen: 6 juli 2021

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1) Een gedeelte van het plangebied waar de woningen gerealiseerd worden bevindt zich direct achter de woning van reclamant. Momenteel heeft reclamant geen achterburen en zij stellen prijs op rust en privacy. Door de ontwikkeling zullen zij aanzienlijk minder privacy hebben. Ook hinder door omgevingsgeluiden van de bewoners van de nieuwe woningen zal toenemen.	Het plangebied is gelegen binnen het 'stedelijk gebied' zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening van Noord-Brabant en is het gebied in de huidige Omgevingsvisie Oirschot aangeduid als kansrijk gebied voor herontwikkeling stad/land. Een ontwikkeling op betreffende locatie was daarmee te voorzien. Op 29 juli 2021 heeft er een gesprek plaatsgevonden met reclamant, projectontwikkelaar en de behandelend ambtenaar van de gemeente Oirschot. Het plan is toegelicht en er is aangegeven bij de ontwikkeling en de inrichting van het openbaar gebied rekening te houden met de reactie van reclamant. Er wordt gekeken of aan de achterzijde van het perceel van reclamant ruimte is voor een groene inpassing die het zicht op de nieuwe woningen zo veel mogelijk ontnemt.
2) De inrit naar de nieuwe woningen komt naast het perceel van reclamant te liggen waardoor zij meer verkeershinder zullen ervaren. Door de toename van het aantal verkeersbewegingen zal het drukker worden wat meer geluidhinder tot gevolg heeft.	Tussen de toekomstige inrit en de achtertuin van reclamant is een bijgebouw van reclamant gelegen waardoor geluidhinder minimaal tot nihil zal zijn. Daarnaast is, om geluidhinder aan de achterzijde zoveel mogelijk te voorkomen, ervoor gekozen om daar de waterberging aan te leggen. De ontsluiting en het parkeerhof liggen daarmee niet direct naast de het perceel van reclamant. Daarnaast is het binnen het bestemmingsplan mogelijk de ontsluiting van het parkeerhof nader te bepalen. De locatie waar de ontsluiting voorzien is heeft de bestemming verkeer. Deze bestemming is breder dan noodzakelijk zodat het nog mogelijk is de ontsluiting te verplaatsen. Op 29 juli 2021 heeft er een gesprek plaatsgevonden met reclamant,

	projectontwikkelaar en de behandelend ambtenaar van de gemeente Oirschot. Tijdens dit gesprek is aangegeven dat de ontsluiting van het parkeerhof nog niet vaststaat. Bij de verdere uitwerking van het plan zal rekening gehouden worden met de reactie van reclamant.
--	---

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijzing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Eindhovensedijk' worden doorgevoerd op basis van ambtshalve wijzigingen. Naar aanleiding van enkele kleine wijzigingen van het bouwplan wordt het bestemmingsplan op de volgende punten gewijzigd:

- De kavel voor de vrijstaande woning in de westelijke punt en de rijwoningen in het noorden zijn iets gewijzigd. Dit heeft geleid tot aanpassing van de verbeelding en de afbeelding op pagina 11 van de toelichting.
- De positie van de waterberging in de bestemming Groen is gewijzigd. In de toelichting van het ontwerpplan zat dit reeds opgenomen. Op de ontwerpverbeelding echter niet. Dat is nu in overeenstemming gebracht.
- In de regels zijn de geel gemarkeerde delen gewijzigd. Het gaat hier met name om de maximaal toegestane afstand tot de voorste grens van het bouwvlak/ gevellijn (artikel 6.2.1). Dit is nu 1,2 meter i.v.m. de aanpassingen aan de rijwoningen in het noorden.