



**Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Meubelmakerij ong. te
Oirschot**

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Meubelmakerij ong. te Oirschot

Met ingang van 1 maart 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is op 28 februari 2018 gepubliceerd in het Oirschots weekjournaal, de Staatscourant en de gemeentelijke website.

Zienswijze

Tijdens deze termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen worden onderstaand samengevat waarbij de essentie wordt weergegeven. Vervolgens worden deze beantwoord waarbij de gehele zienswijze in ogenschouw is genomen.

Zienswijze 1

Ingekomen: 10 april 2018

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1. In artikel 5.2.3 geldt voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, onder andere de bepaling dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, niet meer mag bedragen dan 2 meter. Dit betekent dat aan de kopse kant (kant Meubelmakerij) van twee van de drie woningen de erf- en terreinafscheiding 2 meter hoog mag zijn. Het is ongewenst om bouwwerken (schutting) tot 2 meter hoogte aan de straatzijde te realiseren.	De bestemming 'Tuin' is gelegen aan de voorzijde van de woningen. Voor de voorgevel bedraagt de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 1 meter. Aangezien twee woningen haaks op de weg (Meubelmakerij) worden gerealiseerd is hier niet de bestemming 'Tuin', maar de bestemming 'Wonen' van toepassing. In de regels horend bij de bestemming 'Wonen' is geen rekening gehouden met de zijtuin die grenst aan de weg Meubelmakerij. Hierdoor is het mogelijk om een erf- en terreinafscheiding te plaatsen van maximaal 2 meter hoogte grenzend aan de straatzijde. Dit is geen gewenste situatie. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
2. In de omgeving is er, gelet op het straatbeeld, gewerkt met hagen. Graag een bepaling opnemen dat er wordt gewerkt met hagen of een maximale erfafscheiding van 1 meter hoog toestaan.	Wij nemen de bepaling op in het bestemmingsplan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde grenzend aan openbaar gebied maximaal 1 meter hoog mogen zijn.

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan:

In de regels wordt het artikel 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde aangepast. Hieraan wordt toegevoegd dat indien grenzend aan openbaar toegankelijk gebied een maximale hoogte van 1 m geldt. Tevens wordt 'openbaar toegankelijk gebied' aan de begrippen toegevoegd.

Zienswijze 2

Ingekomen: 11 april 2018

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1. Het houden van een omgevingsdialoog is als voorwaarde gesteld. Uit het verslag van de dialoog dat is toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet wat de reacties en standpunten zijn. Tevens is het onjuist dat er niet gereageerd zou zijn.	In het verslag dat is toegevoegd als bijlagen bij de toelichting zijn de reacties opgenomen die volgens de initiatiefnemer zijn ontvangen. We zouden het betreuren als dit verslag niet volledig zou zijn. De ingebrachte zienswijzen zijn beoordeeld en onze reactie is in deze nota opgenomen. De nota wordt als bijlage aan het plan toegevoegd.
2. Het plan is in strijd met de een goede ruimtelijke ordening. Er is nu sprake van een zogenaamd 'propplannetje'. Het programma is voor dit plangebied veel te zwaar en leent zich meer voor één of maximaal twee kavels, met ruimere omvang.	De gemeente heeft eerder het besluit genomen om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om de realisatie van maximaal 5 woningen toe te staan. Het plan dat nu voor ligt maakt in totaal 3 woningen mogelijk met een perceelgrote dat passend is voor de doelgroep. Het bestaand bebouwd oppervlak is nu ca. 540 m ² . In de nieuwe situatie is dit 336 m ² (3x112 m ²), waardoor de situatie aanzienlijk zal verbeteren. Tevens blijkt uit onze woonvisie dat ruimere eengezinswoningen niet meer aansluiten bij de behoefte.
3. Volgens de CROW norm zijn er zeven parkeerplaatsen nodig met als uitgangspunt dat deze op eigen terrein worden aangelegd. In de toelichting is aangegeven dat drie parkeerplaatsen op eigen terrein zijn gelegen. Het is echter voor de hand liggend dat het openbaar gebied overgedragen	De CROW is hier van toepassing en er is gerekend met een norm van 7 parkeerplaatsen. De aanleg van de parkeerplaatsen vindt overwegend plaats op eigen grond. De gronden die nodig zijn om de parkeerplaatsen aan te leggen, worden niet onttrokken aan de al bestaande parkeervoorzieningen. Het plan voldoet volgens ons daarom aan de CROW gestelde norm. De onderbouwing wordt hierop tekstueel aangepast.

wordt aan de gemeente en dat daardoor alle parkeerplaatsen in het openbaar gebied komen te liggen.	
4. De vier parkeerplaatsen aan De Meubelmakerij leiden tot een parkeerknelpunt en voor een slechtere bereikbaarheid. Tevens zijn de plaatsen te ver van de woningen gelegen.	De vier parkeerplaatsen zullen niet leiden tot een toename van de parkeerdruk of slechtere bereikbaarheid van het plangebied. De vier nieuw gerealiseerde parkeerplaatsen komen bovenop de bestaande parkeercapaciteit waarmee de totale parkeerbalans blijft voldoen en worden tevens ingepast in het straatprofiel. Het CROW stelt daarnaast dat een acceptabele loopafstand 100 meter tot een openbare parkeerplek is. Daar voldoen deze parkeerplaatsen aan.
5. In het zuidelijke deel van het plangebied is het bouwvlak op de erfgrans geprojecteerd. Dit gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit en woongenot van bewoners van de nieuwe woningen (o.a. geen ramen mogelijk in de achtergevel) en omwonenden. Dat is onnodig omdat het plangebied voldoende ruimte biedt om het bouwvlak anders te situeren.	Ons inziens is de gekozen invulling passend in relatie tot de perceelsomvang en het soort en aantal beoogde woningen. Wij achten de gekozen opzet ruimtelijk en stedenbouwkundig acceptabel. Met deze gekozen opzet zijn er bouwtechnisch nog steeds voldoende mogelijkheden om comfort en woongenot te creëren.
6. Vanwege bestaande bebouwing op de erfgrans op een aangrenzend perceel is het onmogelijk om tijdens de bouw bepaalde werkzaamheden uit te voeren zonder gebruik te maken van het aangrenzend perceel en of schade aan te brengen.	Bouwtechnisch zijn er nauwelijks onmogelijkheden te benoemen, het neemt niet weg dat het bouwen op de erfgrans vraagt om creatieve oplossingen (duurder). Overigens is er een bouwvlak met een bepaalde omvang opgenomen, maar dat wil niet zeggen dat deze volledig benut moet worden. Als er eventueel schade aan aangrenzende bebouwing zou worden toegevoegd kan deze schade ook verhaald worden op de verrichter van deze schade.
7. Omdat er niet volledig op de erfgrans gebouwd kan worden, ontstaat er een smalle ruimte waardoor het niet mogelijk is het groen te onderhouden van het aangrenzende perceel.	Zoals al is aangegeven is bouwen op de erfgrans wel mogelijk. Overigens mogen wij er van uit gaan dat wanneer het voor het verrichten van werkzaamheden ten behoeve van een onroerende zaak noodzakelijk is van een andere onroerende zaak tijdelijk gebruik te maken, de eigenaar van deze zaak gehouden is dit na behoorlijke kennisgeving en tegen

	schadeloosstelling toe te staan, tenzij er voor deze eigenaar gewichtige redenen bestaan dit gebruik te weigeren of tot een later tijdstip te doen uitstellen. Dit zogenaamde 'ladderrecht' geeft eigenlijk aan dat het voor beide partijen raadzaam is en ook mogelijk moet zijn om werkzaamheden en ook toekomstig onderhoud af te stemmen zodat beide partijen ook onderhoud kunnen plegen of zodanig te bouwen dat onderhoud niet noodzakelijk is.
8. Tegen de bestaande schansmuur staan nu staanders van een zonneluifel. Een groot deel staat op het eigen perceel en een klein deel bevindt zich op grond van de initiatiefnemer van het plan. De staanders staan in de weg tijdens de bouw en zijn na de bouw niet meer bereikbaar voor onderhoud en gebruik.	De bestaande schansmuur staat op het perceel van de initiatiefnemer. Deze muur wordt afgebroken om de bouw van de woningen mogelijk te maken. Dit houdt in dat ook de staanders verplaatst moeten worden naar het eigen perceel, of er toestemming moet zijn van de eigenaar van het plangebied. Overigens zou dat in de huidige situatie ook al zo moeten zijn. Voor wat betreft het onderhoud en gebruik verwijzen wij naar de beantwoording onder punt 7. Wij gaan er ook van uit dat tijdens mogelijke bouwwerkzaamheden in de toekomst en die nu ook al uitgevoerd zouden kunnen worden (bijv. vervanging van de bestaande schansmuur of plaatsen van bijgebouwen) burens in overleg treden.
9. De brandveiligheid komt in het geding, omdat de bereikbaarheid van de woning beperkt is en er gebruik gemaakt zal moeten worden van de aangrenzende tuinen. De kans dat de brand overslaat op aanliggende gebouwen is aanzienlijk. Het is tevens van belang dat de brandgang tijdens de bouw vrij blijft en niet gebruikt wordt voor opslag en of werkzaamheden.	De voorzijde en beide zijkanten van de woningen zijn via het eigen perceel te bereiken. De achterzijde kan hierdoor ook bereikt worden. De kans dat brand overslaat op aanliggende gebouwen is in een woonwijk altijd aanwezig. Het betreffen hier vrijstaande woningen waardoor de kans kleiner is dat dit gebeurt. De opmerking dat de brandgang vrij moet blijven tijdens de bouw geven wij mee aan de initiatiefnemer.
10. De tuinen zijn in verhouding met het bebouwd oppervlakte erg klein. Verwacht wordt dat kopers hier niet op zitten te wachten wat leegstand tot gevolg heeft.	De woningen betreffen levensloopbestendige woningen met alle noodzakelijke woonruimtes op de begane grond. Dit zorgt ervoor dat het grondoppervlak van de woning groter is en de tuin in verhouding kleiner. De perceelgrootte is gemiddeld voor de woningen in de omgeving van het plangebied.

11. Het is onduidelijk aan welk volkshuisvestelijk beleid is getoetst en of het plan in de toekomst blijft voldoen aan het gemeentelijk beleid. De Woonvisie van 2009 is in 2016 vervangen, de StructuurvisiePlus is vervangen door de Omgevingsvisie Oirschot en het coalitieakkoord zal ten tijde van de vaststelling ook niet meer gelden.	De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen bindende kracht. De ontwikkeling van het plangebied speelt al langere tijd en op basis daarvan is er ook aan ander beleid getoetst. Het is niet zo dat een plan getoetst moet worden aan toekomstig beleid zoals in het geval van het coalitieakkoord. Het klopt inderdaad dat op dit moment De Woonvisie uit 2016 en de Omgevingsvisie Oirschot geldend zijn. Het initiatief past overigens ook binnen het huidige beleid. Er wordt namelijk passend gebouwd voor de inwoners van Oirschot en de woningen zijn specifiek gericht op de doelgroep senioren. De toelichting wordt hierop aangepast.
12. Volgens de toelichting van het bestemmingsplan voorziet dit plan in drie levensloopbestendige woningen voor senioren. Maar er wordt nergens geborgd dat de woningen gebouwd en bestemd blijven voor senioren. Voor de vergunningverlener bestaat hiervoor, op basis van het bestemmingsplan, geen toetsingsgrond. Overigens blijkt uit het ontwerp dat de woningen tweelaags worden.	De woningen bestaan uit één bouwlaag met een beperkte kap. Het betreffen levensloopbestendige woningen, waarbij alle noodzakelijke woonruimtes zonder trap bereikt kunnen worden. De woningen zijn niet specifiek bestemd voor senioren, maar zijn door de indeling geschikt voor senioren. In de anterieure overeenkomst ten behoeve van deze ontwikkeling is opgenomen dat initiatiefnemer het plangebied ontwikkeld conform de situatietekening (figuur 2.2 in de toelichting), waarbij slaapkamer, keuken, woonkamer en badkamer op de begane grond worden gesitueerd.
13. De luchtfoto op blz. 4 van de toelichting geeft een verkeerde indruk van het plangebied. De woningen aan de parallelweg zijn hierop nog niet te zien (bouwjaar 2007). Om een juist beeld te krijgen van de omgeving, verhoudingen en de impact van het plan moeten alle omliggende woningen in beeld worden gebracht. Dit geldt ook voor de situatietekening op blz. 6	De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen bindende kracht. De luchtfoto op blz. 4 geeft extra informatie over het plangebied. Het gaat hier voornamelijk over de ligging in Oirschot, de begrenzing en de huidige bebouwing van het plangebied. Echter om een juist beeld te krijgen van de omgeving passen we het bestemmingsplan hierop aan en wordt de luchtfoto vervangen. Voor de situatietekening is dit niet van toepassing, omdat deze de toekomstige invulling van het plangebied weergeeft. Hiervoor is het niet van belang dat alle omliggende woningen zijn weergegeven.

14. In paragraaf 6.1.2. staat aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 28 februari ter inzage ligt. Dat is echter de publicatiedatum.	In paragraaf 6.1.2 is inderdaad de publicatiedatum opgenomen. De ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd op 1 maart 2018.
---	---

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en deels gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan:

De zienswijze heeft geen wijzigingen in de regels en de verbeelding tot gevolg. In de toelichting worden de volgende punten gewijzigd:

- De luchtfoto in figuur 1.1 wordt vervangen door een recentere foto;
- De onderbouwing voor parkeren in paragraaf 2.2 (Toekomstige situatie) wordt aangepast;
- Paragraaf 3.3 (Gemeentelijk beleid) wordt aangepast. Hierin wordt de Woonvisie uit 2009 vervangen door de Woonvisie uit 2016 en de StructuurvisiePlus wordt vervangen door de Omgevingsvisie Oirschot;
- In Paragraaf 6.1.2 (Ontwerp) wordt de startdatum van de ter inzage termijn aangepast.