



22.I001387

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp- bestemmingsplan 'Stapakker / Oude Grintweg 59a te Oirschot'

Vastgesteld: 18 oktober 2022

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Stapakker / Oude Grintweg 59a te Oirschot'

Met ingang van 9 juni 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is op 8 juni 2022 gepubliceerd in het Oirschots Weekjournaal, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

Zienswijzen

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn er bij de gemeenteraad drie schriftelijke zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen worden onderstaand samengevat waarbij de essentie wordt weergegeven en beantwoord. Daarnaast wordt aangegeven of deze ontvankelijk en gegrond zijn en of de zienswijzen aanleiding geven tot wijziging van het bestemmingsplan.

1. Zienswijze 1:

Ingekomen: 7 juli 2022

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1.1 De indieners blikken terug en wijzen op een niet-vastgesteld uitwerkingsplan "De Notel Stapakker 32a" (1993) en op toezeggingen die vanuit de gemeente gedaan zouden zijn dat er geen bebouwing zou plaatsvinden in het gebied tussen de Oude Grintweg en de Stapakker. Na een ambtelijk en bestuurlijk overleg met de indieners hebben de indieners een kopie van het verslag van de commissievergadering Ruimtelijke Ordening van 18 mei 1993 en het betreffende uitwerkingsplan bij de gemeente aangeleverd. Ook is er een brief van een destijds adviseur van omwonenden bij de gemeente aangeleverd (d.d. 24 augustus 1993) waarin staat dat de gemeente Oirschot heeft besloten het uitwerkingsplan 'De Stapakker 32a' niet vast te stellen, vergezeld met een bezwaarschrift vanuit een vijftiental omliggende huishoudens.	In de aangeleverde stukken komt weliswaar naar voren dat er destijds een uitwerkingsplan niet is vastgesteld, maar in deze stukken is nergens een toezegging gedaan dat bebouwing op het perceel in de toekomst niet alsnog tot de mogelijkheden behoort. Indien deze toezegging gedaan zou zijn, is bovendien de vraag in hoeverre deze toezegging een status heeft: ten opzichte van 1993 is er sprake van veranderde inzichten die aanleiding kunnen vormen om, circa 29 jaar na dato en na veranderde vraagstukken en maatschappelijke omstandigheden, besluitvorming te nemen in het licht van de actuele situatie, ook als dit in strijd is met besluitvorming uit het verleden. Het voorliggend ontwerpbestemmingsplan heeft geen relatie met het niet-vastgestelde uitwerkingsplan uit 1993 en de gemeenteraad heeft op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om voor het betreffende grondgebied een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Bovendien blijkt uit het uitwerkingsplan uit 1993 ook dat het grondgebied van dit uitwerkingsplan slechts een klein deel betreft van het grondgebied van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Het grootste deel van dit ontwerpbestemmingsplan heeft dus, ook gelet op de inbreng van de indieners, geen enkele link met het verworpen uitwerkingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is bovendien getoetst aan een goede ruimtelijke ordening. Hieruit is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor onderhavig plan.
1.2 Indieners geven aan te vrezen voor de aantasting van privacy van de bewoners van de Stapakker en Elsenwas dankzij de bouwwerkzaamheden.	Het beoogde plangebied is reeds aan alle kanten omringd door woningbouw en er bestaat enige afstand tussen de beoogde woningen en de woningen van de indieners. De woningen aan de Stapakker 22 en Elsenwas 20 grenzen zelfs niet eens aan het plangebied. In een bestaande woonomgeving is bovendien nooit sprake van een volledige privacy. Alhoewel wij er begrip voor hebben dat indieners een afname van

	privacy onwenselijk vinden, is hier in onze beleving dus geen sprake van een onevenredige achteruitgang ten opzichte van de huidige situatie.
1.3 Indieners zijn van mening op dat de flora en fauna in de buurt onevenredig is aangetast doordat er op het perceel bomen zijn gerooid en loofhout is verwijderd.	We gaan ervan uit dat de indieners met de flora en fauna in hun zienswijze doelen op de groenelementen die zich in de tuin van de woning aan de Oude Grintweg 59a bevonden. Deze groenelementen betroffen geen bijzondere natuur en hadden derhalve geen beschermde status. Daarmee stond en staat het de eigenaar van het perceel vrij om het perceel te ontzien van groenelementen. Ook zonder beoogd bouwplan had de initiatiefnemer dit groen kunnen verwijderen. De gemeente heeft juridisch gezien geen handvaten om kap van bomen en het verwijderen van loofhout op dit perceel tegen te gaan. Het bestemmingsplan is daarnaast ook beoordeeld in het kader van Flora/Fauna-aspecten. Gebleken is dat de Flora/Fauna-aspecten geen belemmering vormen voor de bestemmingsplanherziening.
1.4 De indieners gaan in op de periode tot het ontwerpbestemmingsplan, waarin de omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden en geven aan dat er vanuit de gemeente meerdere malen (telefonisch) toezeggingen zijn gedaan dat indieners op de hoogte gehouden zouden worden en dat dat niet is gebeurd, waardoor de indieners relevante informatie niet ontvangen hebben. De indieners hebben daardoor de indruk dat dit bewust gebeurd is, met de bedoeling de indieners op achterstand te krijgen. Hierdoor is bij de indieners enige onvrede ontstaan en is besloten een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.	Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Het is echter ongebruikelijk dat belanghebbenden van dergelijke plannen op de hoogte gehouden worden: normaliter is het aan de belanghebbenden zelf om het huis- aan huisblad en het gemeenteblad te controleren op eventuele (ruimtelijke) ontwikkelingen die belanghebbenden in hun belang kunnen schaden. Indien deze toezeggingen in het verleden inderdaad zijn gedaan, betreuren wij dat we deze niet zijn nagekomen en hebben wij begrip voor de onvrede die bij de indieners is ontstaan. In elk geval is er nooit bewust informatie achtergehouden met als doel de indieners op achterstand te krijgen.

Besluit:

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

2. Zienswijze 2:

Ingekomen: 19 juli 2022

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
2.1 De indieners geven aan dat hun woningen seniorenwoningen zijn die in een rustige omgeving thuishoren. De vrees is dat de voorgestelde bebouwing ervoor zorgt dat het veel onrustiger wordt.	Ons inziens zal de vaststelling van het bestemmingsplan niet leiden tot een onaanvaardbare achteruitgang van het woon- en leefklimaat. Het perceel heeft reeds een woonbestemming en het beoogde bouwplan sluit ruimtelijk en verkeerskundig aan op de directe omgeving, die overwegend een woonfunctie heeft met ruimte voor parkeren en langzaam verkeer. Bovendien is nergens vastgelegd dat de beoogde woningen niet bewoond kunnen worden door senioren. Hierdoor is het niet ondenkbaar dat er vergelijkbare leeftijdscategorieën in de beoogde woningen komen te wonen die daarmee aansluiten op de leeftijdscategorieën die nu volgens de indieners in de wijk wonen. Als gevolg van het bestemmingsplan is in alle redelijkheid geen onaanvaardbare overlast te verwachten.
2.2 De indieners vrezen dat hun privacy wordt aangetast zodra er bebouwing plaatsvindt op het perceel.	Voor de reactie op dit onderdeel van de zienswijze, verwijzen wij naar ons standpunt zoals verwoord onder 1.2.
2.3 De indiener geeft aan dat dat, ook na een hogere Wgh-norm, hun rustige woonomgeving veel onrustiger zal worden door geluiden die in een normale samenleving aanwezig zijn, zoals schreeuwende kinderen en blaffende honden.	De zienswijze betreft geluidhinder die de omwonenden vrezen als gevolg van de nieuwe woningen en refereert daarmee ten onrechte aan het (Ontwerp-)Besluit hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder. Dit besluit heeft namelijk niet als doel om de <u>bestaande</u> woningen en haar bewoners te beschermen tegen het geluid van de nieuwe woningen die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt. Het (Ontwerp-)Besluit hogere grenswaarde is het gevolg van de toetsing aan een “goed woon en leefklimaat” in het kader van het nieuwe bestemmingsplan (dus voor de <u>nieuwe</u> woningen). Gebleken is dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen als gevolg van het verkeer op de Kempenweg meer betreft dan de voorkeursgrenswaarde. Dit betekent dat het bestemmingsplan pas kan worden vastgesteld als ook een hogere grenswaarde Wet geluidhinder voor de nieuwe woningen kan worden vastgesteld. Het bestemmingsplan is bovendien ook beoordeeld in het kader van akoestiek. Gebleken is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat akoestiek geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

Besluit:

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

3. Zienswijze 3:

Ingekomen: 20 juli 2022

Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
3.1 Procedure / omgevingsdialoog 1. Indieners geven aan dat het voorontwerpbestemmingsplan nooit ter inzage is gelegd, en dat het ontwerpbestemmingsplan, dat nu ter inzage heeft gelegen, afwijkt van het voorontwerpbestemmingsplan dat de indieners eerder hebben ontvangen. 2. Indieners geven meerdere malen dat er, ondanks een toezegging vanuit de initiatiefnemer, geen aanvullende omgevingsdialoog meer heeft plaatsgevonden. 3. Indieners geven meerdere malen aan het vreemd te vinden dat de verslaglegging van de omgevingsdialoog niet aan de deelnemers is voorgelegd, waardoor ze niet hebben kunnen nagaan of de verslaglegging wel de feitelijke situatie weergeeft van wat besproken is. 4. Indieners stellen dat de omgevingsdialoog wél meerdere keren is gecommuniceerd met de gemeente Oirschot. Naar mening van de indieners wordt de conclusie in de dialoog te rooskleurig weergegeven en liggen de feiten toch anders. Ze concluderen dat de omgevingsdialoog en de procedure tot het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig tot stand zijn gekomen. 5. Indieners concluderen op blz. 8 van de zienswijze dat de provincie wél heeft kunnen reageren op het voorontwerpbestemmingsplan en dat het arbitrair is dat er bij het ontwerpbestemmingsplan een verslaglegging van de omgevingsdialoog is gevoegd van bijna vijf jaar geleden.	1. Het klopt dat het voorontwerpbestemmingsplan nooit ter inzage is gelegd. Het ter inzage leggen van een voorontwerpplan is echter ook niet verplicht. Gemeenten hebben zelf de keuze om dit wel of niet te doen. Gelet op de omvang van het plan is ervoor gekozen om dit niet te doen. Het klopt ook dat het ontwerpbestemmingsplan op ondergeschikte onderdelen afwijkt van het voorontwerpbestemmingsplan. Belanghebbenden hebben, zoals eerder aangegeven, altijd het recht om daar nog iets van te vinden door een zienswijze in te dienen waarvan de indieners ook gebruik hebben gemaakt. 2. Inderdaad heeft er geen nieuwe omgevingsdialoog meer plaatsgevonden. Na recent telefonisch contact met de (woordvoerder van de) initiatiefnemer blijkt dat de adviseur van de initiatiefnemer in eerste instantie inderdaad heeft toegezegd dat er een aanvullende omgevingsdialoog zou plaatsvinden. Later heeft de initiatiefnemer zelf besloten om daar vanaf te zien. Wij delen de mening van de indieners dat dergelijke wijzigingen goed gecommuniceerd moeten worden en indien dit niet gebeurd is, betreuren wij dat ten zeerste. De organisatie, uitvoering en communicatie met betrekking tot de omgevingsdialoog is echter een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer: de gemeente heeft hierin geen actieve rol. Ondanks dat hebben de deelnemers van de dialoog in de zienswijzeperiode nogmaals de mogelijkheid gekregen om iets van het bestemmingsplan te vinden. Gebleken is dat hier door diverse omwonenden dan ook gebruik van gemaakt is. Wij achten het gevolgde traject voldoende. 3. Wij delen de mening van de indieners dat het wenselijk is dat een dergelijk verslag aan de deelnemers moet worden voorgelegd en ook hiervoor geldt dat wij het betreuren als dit is verzuimd. Hierbij moet echter wel gezegd worden dat het verslag van de omgevingsdialoog geen rechtskracht of juridische status heeft, en het niet persé tot een gewijzigd plan hoeft te leiden als er weerstand tegen het plan bestaat. De omgevingsdialoog is alleen bedoeld om de mening en de wensen van belanghebbenden te peilen, niet om draagvlak te creëren.

	4. De omgevingsdialoog is inderdaad in een eerder stadium met de gemeente gecommuniceerd. Wij gaan er in eerste instantie altijd vanuit dat het verslag van de dialoog naar waarheid wordt opgesteld en hebben geen reden gehad om aan het verslag te twijfelen. Wij betreuren het dat de indieners zich niet herkennen in de inhoud van het verslag. Echter, ook hier geldt weer dat alle deelnemers zich hebben kunnen uiten tijdens de zienswijzeperiode. De mening van de indieners dat de procedure tot het ontwerpbestemmingsplan zorgvuldig tot stand is gekomen, delen wij niet. De procedure is op dezelfde manier uitgevoerd zoals gebruikelijk en er zijn geen noemenswaardige afwijkingen, waardoor we kunnen spreken van een zorgvuldig proces. 5. Inderdaad heeft de provincie wel kunnen reageren voorafgaand aan de procedure. De gemeente is wettelijk gezien ook verplicht om tijdens de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te voeren met overheden zoals de provincie. In dat kader heeft overigens ook overleg plaatsgevonden met het Waterschap. De tijdspanne tussen de verslaglegging van de omgevingsdialoog en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is inderdaad groot. Normaliter is deze tijdspanne kleiner. De mening van de indieners dat dit arbitrair is, delen wij echter niet. De lange periode tussen verslaglegging en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is ontstaan door vertraging in het proces. Wij concluderen dat een ongelukkige samenloop van omstandigheden ertoe heeft geleid dat de bovengenoemde, ongebruikelijke tijdspanne is ontstaan en dat er geen reden is om daar een ander motief achter te zoeken.
3.2 Toelichting 1. De indieners wijzen op de periode van conceptbestemmingsplan tot ontwerpbestemmingsplan (2017-2022) en wijzen erop dat de gemeente nog niet gereageerd heeft op het verzoek om een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst aan te leveren. Indieners gaan daarnaast in op de intentieverklaring uit 2014 en de afspraken die daarin zijn gemaakt: 1.1 Conform afspraak 1 mogen er op het perceel maximaal 5 woningen gerealiseerd worden die qua sfeer, aard	1. Voor wat betreft de periode tussen het conceptbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan verwijzen wij naar ons standpunt zoals verwoord onder 3.1, sub 5. De indieners hebben de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst inmiddels ontvangen. 1.1 De beoogde woningen sluiten qua aard en schaal zowel ruimtelijk als stedenbouwkundig aan op de bestaande woonomgeving. Ruimtelijk gezien heeft het perceel reeds een woonbestemming en met het plan wordt een braakliggend stuk grond in een overwegend woongebied voorzien van een passende woonbestemming. Stedenbouwkundig gezien zijn de beoogde woningen afgestemd op de omgeving. De beoogde, noordelijk gelegen tweekappers sluiten qua bouwvlak en goot- en

en schaal aansluiten bij de bestaande woonomgeving. Indieners zijn van mening dat naar niet aan wordt voldaan en dat de regels en de verbeelding hierop moeten worden aangepast. Immers, in de omgeving hebben de woningen andere goothoogten. Bovendien kent de omgeving woningen met één bouwlaag met kap terwijl de woningen in het ontwerpbestemmingsplan volgens de indieners maximaal twee lagen met kap krijgen; 1.2 Conform afspraak 2 moet er een kwaliteitsverbetering plaatsvinden van de situatie. Indieners zijn van mening dat er door het verwijderen van een boomgaard en het bouwplan een versterking plaatsvindt en er geen ruimte is voor openbaar groen; 1.3 Conform afspraak 3 moet er aandacht besteed worden aan beeldkwaliteit. Indieners constateren dat er geen beeldkwaliteitsplan bij het plan aanwezig is en ook geen beoordeling door Welstand; 1.4 Conform afspraak 4 en 5 moeten minimaal twee van de vijf woningen sociaal zijn met een maximale v.o.n.-prijs van € 194.000,00. Indieners geven aan dat dit niet geborgd is binnen het beoogde plan en vragen zich af waaruit blijkt dat dit sociale woningen zijn. Ook wordt in de toelichting gesproken over zowel koop- als huurwoningen en dat vinden ze onduidelijk. 2. Omdat het bestemmingsplan niet aan alle afspraken voldoet, kan het niet worden vastgesteld omdat er rechtsongelijkheid kan ontstaan. 3. Indieners geven aan dat het ontwerpbestemmingsplan ook strijdig is met een aantal beleidsregels. Ze wijzen op de omgevingsvisie, waarin letterlijk is opgenomen dat nieuwe ruimtelijke initiatieven in het openbaar gebied op groenwaarde getoetst worden, en is er in het beoogde plan geen rekening gehouden met de groenwaarde in het openbaar gebied, en het Actieplan Wonen 2.0 waarin het fifty/fifty principe is opgenomen. Het plan voldoet hier volgens indieners niet aan.	bouwhoogte aan op de bestaande woningen aan de Stapakker en vormen daarmee een verlengstuk van de bebouwingsstructuur aan de Stapakker. De drie beoogde, zuidelijk gelegen vrijstaande woningen sluiten qua woningtypologie en bouwhoogte aan op de veelal vrijstaande woningen aan de Oude Grintweg. Voor wat betreft de goothoogte is er bij de vrijstaande woningen een meter meer speelruimte voorzien. Dit sluit echter aan bij de goothoogte van de naastgelegen woning aan de Oude Grintweg, waar planologisch gezien ook een vrijstaande woning gerealiseerd kan worden met een goothoogte van 4 meter. Wij achten deze speelruimte daarom aanvaardbaar. Bovendien betekent deze goothoogte niet dat de initiatiefnemer hier ook daadwerkelijk een goothoogte van 4 meter moet gaan bouwen. In het bestemmingsplan is de goothoogte van 4 meter voor de vrijstaande woningen vastgesteld als maximumgoothoogte. Het staat de initiatiefnemer vrij om een lagere goothoogte toe te passen, bijvoorbeeld in overleg met de omgeving. Voor wat betreft het aantal bouwlagen doet de indiener een aanname die niet correct is. Conform het geldende Bouwbesluit uit 2012 heeft de doorsnee verdieping van een woning een hoogte van ca. 3 meter. Met goothoogtes van 3 en 4 meter laat het ontwerpbestemmingsplan dus geen twee bouwlagen met kap toe. Voor wat betreft de sfeer van het plan doelen wij op de uitstraling van de woningen en het openbaar gebied, oftewel, de verdere uitwerking. De sfeer wordt beoordeeld in de vergunningfase en is in dit stadium niet aan de orde. 1.2 Wij delen de mening van de indieners niet, aangezien dit een aanname betreft die niet gestaafd kan worden. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het bouwplan alleen planologisch mogelijk, terwijl de uitwerking van het plan en de openbare ruimte pas plaatsvindt in de vergunningfase, e.e.a. in overleg met de gemeente en conform de gemeentelijke voorschriften voor de aanleg van voorzieningen. Dit is ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst. 1.3 Het ontwerpbestemmingsplan gaat inderdaad niet gepaard met een beeldkwaliteitsplan. Dit is ook niet verplicht. Gelet op de aard en de omvang van het betreffende plan, is ervoor gekozen om de beeldkwaliteit te regelen middels een beoordeling door de welstandscommissie. Welstandsbeoordeling vindt pas plaats in de vergunningfase en is daarmee in dit stadium van het plan niet aan de orde.
--	--

4. Indieners zijn van mening dat aan het plan geen medewerking verleend kan worden op basis van artikel 2.3, lid 3 van de 'Beleidsregels acceptatie woningbouwinitiatieven', omdat het er in het voorliggende plan sprake is van kavelsplitsing c.q. verdichting, toename van de bouwmassa, 5 woningen om net boven de grens van 4 woningen te komen en uitbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. Artikel 2.3, lid 4 biedt hierbij volgens de indieners geen uitkomst omdat het beoogde plan volgens de indieners niet aan de voorwaarden van lid 4 voldoet. 5. Indieners zijn ook van mening dat dat de intentieovereenkomst (hierna: principebesluit) inmiddels zijn geldigheidsduur allang heeft verlopen, ook kijkend naar het overgangsregeling binnen de beleidsregels.	1.4 Voor wat betreft de sociale woningen merken de indieners terecht op dat deze niet geborgd zijn in het bestemmingsplan. In de getekende anterieure overeenkomst is geborgd dat minimaal twee woningen een maximale vrij-op-naamprijs van € 195.000,00 moeten krijgen. Een extra regeling in het bestemmingsplan voegt dus niets toe en is overigens ook ongebruikelijk. Uit de toelichting (waaronder de tabel in paragraaf 4.8) blijkt dat de initiatiefnemer kiest voor een mix van huur en koop, hetgeen wellicht de verwarring verklaart. In die zin kiest de initiatiefnemer wellicht voor een mix van huur- en koopwoningen. 2. Het bestemmingsplan voldoet ons inziens aan alle afspraken en kan dan ook worden vastgesteld. 3. Voor wat betreft de groenwaarden, die genoemd worden in de Omgevingsvisie en het Actieplan Wonen 2.0, merken wij in eerste instantie op dat deze beleidsnota's zijn vastgesteld in 2017 en 2021 en daarmee zijn vastgesteld nadat de kaders voor het beoogde bouwplan zijn gegenereerd. Het beoogde bouwplan is gebaseerd op de kaders die golden bij het tekenen van de intentieovereenkomst en de anterieure overeenkomst en in die zin is het plan niet getoetst aan de door de indieners genoemde nota's. Daarbij is onder 1.3 van zienswijze 1 al gewezen op het feit dat het perceel momenteel een particulier eigendom bij een woning betreft en er dus niet gesproken kan worden over een openbaar gebied, zoals dat in de omgevingsvisie bedoeld wordt. Bovendien hebben we onder artikel 3.2, sub 1.2 bovendien aangegeven dat er in de uitwerking van het plan wel degelijk mogelijkheden zijn om groenvoorzieningen in het plangebied aan te brengen. Dit zal na de bestemmingsplanprocedure nader worden bekeken. 4. Artikel 2.3, lid 3 van de 'Beleidsregels acceptatie woningbouwinitiatieven' stelt dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan plannen die aan enkele voorwaarden in de beleidsregels voldoen. Het voorliggende plan bevindt zich echter in de bestemmingsplanfase. De principiefase van het plan is ruim vóór de inwerkingtreding van de 'Beleidsregels acceptatie woningbouwinitiatieven' afgerond en is dan ook niet aan deze beleidsregels getoetst. Overigens zou aan het plan, ook in de principiefase, medewerking verleend kunnen
---	---

	worden, aangezien bovengenoemd artikel onder andere alleen geldt voor plannen tot en met 4 woningen. Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van 5 woningen. Artikel 2.3, lid 3 speelt in het ontwerpbestemmingsplan dus geen enkele rol. 5. De constatering van de indieners dat de intentieovereenkomst/principebesluit zijn geldigheidsduur heeft verlopen is juist. Een dergelijke overeenkomst heeft echter geen juridische status. Bovendien was het uitgangspunt dat de voorwaarden uit de intentieovereenkomst verder uitgewerkt zouden worden. Dit heeft de initiatiefnemer naar behoren gedaan en daar is ook het voorliggend ontwerpbestemmingsplan op gebaseerd.
3.3 Bijlagen bij toelichting Bijlage 1: De indieners concluderen dat een deel van kavel 5 bij de bestaande woning aan de Oude Grintweg 59a blijft behoren en moet volgens de indieners van het plangebied worden uitgesloten, aangezien dat anders onherroepelijk zal leiden tot misverstanden in de nieuwe situatie. Bijlage 7: Op de omgevingsdialoog wordt ingegaan in onderdeel 3.1 van deze zienswijze.	De conclusie van de indieners dat een deel van kavel 5 bij de bestaande woning aan de Oude Grintweg 59a blijft behoren is juist. Dit deel van het perceel valt momenteel al buiten het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. Het perceel van de woning aan de Oude Grintweg 59a is na afronding van de bestemmingsplanprocedure gelegen binnen de 'Beheersverordening Oirschot'. Hiermee voldoet het ontwerpbestemmingsplan al aan de wens van de indieners.
3.4 Regels 1. Indieners zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan veel ruimere regels biedt inzake de ligging van hoofd-, aan-, uit- en bijgebouwen ten opzichte van de perceelgrenzen en zijn er in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan geen regels opgenomen inzake minimale afstand tot perceelsgrenzen. 2. Indieners vinden daarnaast dat het 'Afwijken van de bouwregels' onder artikel 4.4 veel te ruimhartig is en hiermee onvoldoende rekening wordt gehouden met de belangen van de indieners. Voor de reactie op de goothoogte van de hoofdgebouwen verwijzen wij naar ons standpunt zoals verwoord onder onderdeel 3.2, sub 1.1.	1. Voor wat betreft de ligging van hoofdgebouwen geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is teruggebracht van 3 naar 1 meter. Bij de twee-aaneengebouwde woningen is hiervoor gekozen om ervoor te zorgen dat de woningen hier, net zoals de naastgelegen woningen, tegen elkaar komen te liggen en zo een stedenbouwkundig geheel vormen met de naastgelegen woningen. Bij de vrijstaande woningen is hiervoor gekozen omdat de bouwvlakken hier, in tegenstelling tot de bestaande en omliggende woningen, al enkele meters van de perceelsgrenzen verwijderd zijn. Hierdoor wordt de afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens in principe al gehaald, zeker in combinatie met de minimale afstand van 1 meter die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen onder artikel 4.2.1, lid i. Voor wat betreft de ligging van aan-, uit- en bijgebouwen geldt dat er geen minimale afstand is opgenomen in het geldende bestemmingsplan en er daardoor ook geen reden is om dit in het nieuwe bestemmingsplan wél op te nemen. Bovendien biedt artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht de mogelijkheid om vergunningsvrij bijgebouwen te

	realiseren, langs de perceelsgrenzen. In die zin heeft het opnemen van regels inzake minimale afstand tot perceelgrenzen voor aan-, uit- en bijgebouwen geen meerwaarde. 2. De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid onder 4.4 geldt momenteel ook al en is in het geldende bestemmingsplan opgenomen onder 3.5.5. Om die reden is deze afwijkingsbevoegdheid overgenomen in het nieuwe plan en afgestemd op de beoogde woningtypologieën, zodat de toekomstige bewoners dezelfde rechten hebben als de omwonenden in de omgeving. De mening van de indieners dat er daarom onvoldoende rekening is gehouden met hun belangen delen wij dan ook niet.
3.5 Woon- en leefklimaat/Privacy De beoogde versterking, bouwmassa, het verwijderen van de beukenhaag, de aanleg van nieuwe infrastructuur en het feit van drie van de vijf woningen aan het perceel van de indieners grenzen, maakt het volgens de indieners evident dat het plan grote impact heeft op het woon- en leefklimaat en hun privacy.	Voor de reactie over woon- en leefklimaat en privacy verwijzen wij naar ons standpunt zoals verwoord onder 1.2 en 2.1.
3.6 Planschade Indieners trekken de conclusie dat het plan voorziet in een enorme uitbreiding van bouwmassa, zonder ruimte voor openbaar groen en dat dit schade toebrengt aan hun woon- en leefklimaat, privacy en de waarde van hun woningen. Ze geven aan bij vaststelling van het bestemmingsplan tijdig een verzoek bij de gemeente indienen voor planschade en tevens beroep in te stellen bij de Raad van State.	Het staat de indieners te alle tijden vrij om bij de gemeente een verzoek om planschade in te dienen en beroep in te stellen bij de Raad van State.

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

Ambtshalve wijzigingen

Hieronder wordt ingegaan op de amtsshalve wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Stapakker / Oude Grintweg 59a te Oirschot' worden doorgevoerd.

Wijziging Wateraspect

Voor wat betreft het Wateraspect heeft er tijdens de beoordeling van het conceptbestemmingsplan een vooroverleg plaatsgevonden met het Waterschap. De opmerkingen van het Waterschap van destijds zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het Waterschap hiervan in kennis gesteld. Het Waterschap heeft ingestemd met het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure, maar merkt wel op dat er na het vooroverleg op drie overheidsniveaus nieuw waterbeleid is vastgesteld, wat niet is verwerkt in voorliggend bestemmingsplan. Om die reden worden in het bestemmingsplan op verzoek van het Waterschap de verwijzingen naar het oude beleid vervangen door verwijzingen naar het nieuwe beleid; het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 (NWP), Regionaal Water en Bodemprogramma (RWP) 2022-2027 en Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Het Waterschap heeft geadviseerd om haar inbreng ambtelijk te verwerken. Om deze reden wordt de inbreng van het Waterschap middels ambtelijke wijzigingen verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Wijziging naar aanleiding van ontheffingsprocedure hogere waarde Wet geluidhinder

Parallel aan het bestemmingsplantraject heeft er een ontheffingsprocedure hogere waarde Wet geluidhinder plaatsgevonden. Hiervoor is een (ontwerp)besluit opgesteld dat juridisch geborgd moet worden in het bestemmingsplan. De juridische borging is per abuis achterwege gelaten. Om die reden wordt deze juridische borging alsnog opgenomen in het bestemmingsplan. Het besluit wordt opgenomen in de bijlage van de planregels. In de planregels wordt geborgd dat de realisatie van het plan moet voldoen aan het vastgestelde Besluit hogere grenswaarde en de daarin opgenomen voorwaarden. Het Besluit hogere grenswaarde wordt opgenomen in de bijlage bij de planregels. De geluidsparagraaf in de toelichting wordt aangevuld met een uitleg over de ontheffing hogere waarden Wet geluidhinder, de juridische borging ervan, de te doorlopen procedure en de voorwaarden waarmee een ontheffing hogere waarde verleend kan worden.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Regels

Ambtshalve wijziging:

- Onder de bouwregels van de woonbestemming (artikel 4.2) wordt een artikel 4.2.4 'Voorwaardelijke verplichting hogere grenswaarde' toegevoegd waarmee juridisch geborgd wordt dat bij het realiseren van de toegelaten bestemmingen en/of functies moet worden voldaan aan het van toepassing zijnde vastgestelde Besluit hogere grenswaarde (Wet geluidhinder) en de daarin opgenomen voorwaarden (met verwijzing naar het Besluit hogere grenswaarde (Wet geluidhinder) in de bijlage van de planregels).

Toelichting

Ambtshalve wijzigingen:

- In paragraaf 4.4 worden naar aanleiding van de reactie van het Waterschap op het ontwerpbestemmingsplan de verwijzingen (en bijbehorende teksten) naar het Provinciaal Water- en Milieuplan van Noord-Brabant, het Waterbeheerplan 2016-2021 en het Nationaal Waterplan vervangen door het Regionaal Water en bodem Programma 2022-2027 (RWP), het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) en het Nationaal Water Programma 2022-2027;
- Paragraaf 4.7 wordt naar aanleiding van het Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder aangevuld met een (beknopte) uitleg over een ontheffing hogere grenswaarden Wet geluidhinder verkeerslawaaï, over de borging ervan in het bestemmingsplan en de te doorlopen procedure.

Bijlagen bij regels

Ambtshalve wijziging:

- Het 'Besluit hogere grenswaarde' (Wet geluidhinder) van 25 augustus 2022 (documentnummer: 0823123907) wordt als bijlage bij de planregels toegevoegd.