

Behoort bij besluit van de Raad
der gemeente OIRSCHOT d.d.: 27
27 juni 2012 Nr. 2012/21
Mij bekend,
De Griffier



Nota beoordeling zienswijzen en ambtelijke wijzigingen
'Bestemmingsplan 'Herziening kernen gemeente Oirschot 2012'

Gemeente Oirschot,
14 mei 2012

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening kernen gemeente Oirschot 2012' heeft op basis artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 22 december 2011 tot en met woensdag 22 februari voor iedereen ter inzage gelegen. Vanwege de vakantieperiode heeft dit bestemmingsplan gedurende 9 weken ter visie gelegen.

De bekendmaking heeft daarvan plaatsgevonden op 21 december 2011 en op 11 januari 2012, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.. Tegen het bestemmingsplan zijn tien zienswijzen ingediend.

Een zienswijze is ingediend door:

1. [redacted], Broekdijk 10a, 5688 JW OIRSCHOT
2. [redacted], 5688 EB OIRSCHOT
3. [redacted], 5091 BM OOST WEST EN
MIDDELBEERS
4. [redacted], 5688 VZ OIRSCHOT
5. [redacted], 5688 PG OIRSCHOT
6. [redacted], 3508 SC
UTRECHT
7. [redacted], 5091 OOST WEST EN MIDDELBEERS
8. [redacted], 5688 KE OIRSCHOT
9. [redacted], 5091 CA OOST WEST EN MIDDELBEERS
10. [redacted], 5091 BE OOST WEST EN MIDDELBEERS

De zienswijzen zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Daarna is ingegaan op de ontvankelijkheid. Vervolgens hebben wij per zienswijze onze reactie en ons voorstel weergegeven.

1.1 5688 JW OIRSCHOT.

a. In het bestemmingsplan wordt gesproken over het adres Broekstraat 1 en 2. Dit moet zijn Broekstraat 1A+1B of 1B+1C.

b. Verzoek tot vermelding van de aanwezige rijschool op het adres Broekstraat 2

Ontvankelijkheid

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

Beoordeling

1.a. In de toelichting staan de adressen Broekstraat 1 en 2 genoemd. De correcte adressering is inderdaad Broekstraat 1B en 1C, we zullen dit dan ook aanpassen in het bestemmingsplan.

1.b. De aanwezige rijschool op het adres Broekstraat 2 valt onder de categorie beroep/bedrijf aan huis. Een dergelijke functie zien wij als ondergeschikte functie aan de woonbestemming en wordt in een bestemmingsplan dan ook niet opgenomen.

Voorstel

Voor wat betreft de onjuiste weergave van huisnummers in de toelichting deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan aanpassen. Voor het overige deze zienswijze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet aan te passen.

2.1 , 5688 EB OIRSCHOT

De bestemming van de oprit behorende bij het woonhuis aan de Doktor van Wamelstraat 9 wijzigen van 'Verkeer-Verblijf' in de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin'.

Ontvankelijkheid

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

Beoordeling

De oprit behorende bij het woonhuis aan de Doktor van Wamelstraat 9 is particulier eigendom en feitelijk in gebruik als erf. Gezien dit feitelijk gebruik is het gerechtvaardigd om deze wijziging van de bestemming voor dit gedeelte van het perceel aan de Doktor van Wamelstraat 9 mee te nemen bij vaststelling van dit bestemmingsplan.

Voorstel

Het feitelijk gebruik van de oprit als zijnde 'Wonen' zonder bouwvlak te bestemmen, zodoende deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan hierop aan te passen.

3. De heer Van Kroonenburg, Zoete Ermgaard 14, 5688 VZ OIRSCHOT

MIDDELBEERS

Bouwvlak aanpassen, zodat de bestaande en vergunde overkapping en opslagloods hierin meegenomen is.

Ontvankelijkheid

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

Beoordeling

In 2008 is een vergunning verleend voor het bouwen van een opslagloods op het perceel oranjestraat 40 c in Middelbeers. In 2010 is vergunning verleend voor het bouwen van een overkapping tussen deze overkapping en de reeds bestaande bebouwing (bestaand: voor 2008) op dit perceel. Zowel de opslagloods als de overkapping zijn niet opgenomen in het bouwvlak.

Voorstel

Conform verleende bouwvergunningen de overkapping en opslagloods opnemen in het bouwvlak, zodoende deze zienswijze gegrond te verklaren en hierop het bestemmingsplan aan te passen.

4. De heer Van Kroonenburg, Zoete Ermgaard 14, 5688 VZ OIRSCHOT

Er worden bedrijfsactiviteiten aan huis verricht (kapsalon) die niet vermeld staan in het bestemmingsplan.

Ontvankelijkheid

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

Beoordeling

De aanwezige kapsalon op het adres Zoete Ermgaard 14 valt onder de categorie beroep/bedrijf aan huis. Een dergelijke functie zien wij als ondergeschikte functie aan de woonbestemming en wordt in een bestemmingsplan dan ook niet opgenomen.

Voorstel

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

5.

5688 PG OIRSCHOT

Verzoek tot het laten vervallen van de beperking dat de bij de woning behorende kantoor –of praktijkruimte maximaal 200 m2 mag bedragen zoals genoemd in artikel 5.2.2.c. punt 9. Daarnaast toestaan dat praktijkruimte in hoofdgebouw mag.

Ontvankelijkheid

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

Beoordeling

In het geldende bestemmingsplan 'Woonwijken kern Oirschot' is nu ook geen beperking in m2 opgenomen aan zowel het woongedeelte als de aanwezige praktijk. Indien dit in dit bestemmingsplan wel opgenomen wordt beperken we de huidige gebruiksmogelijkheden van dit perceel. De aanwezige praktijkruimte is nu ook al gesitueerd in het hoofdgebouw, deze beperking is dus onbedoeld opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan

Voorstel

Deze zienswijze gegrond te verklaren en op basis van deze zienswijze het bestemmingsplan aanpassen en zodoende de max. te benutten m2 voor kantoor –of praktijkruimte verwijderen uit het bestemmingsplan. Daarnaast de praktijkruimte ook toestaan binnen hoofdgebouw.

UTRECHT

Verzoek tot het enkel opnemen van de aanduiding 'dhg' op het gedeelte van het bouwblok waar de C1000 zich bevindt en niet op het gehele bouwvlak inclusief het naastgelegen pand van de Boerenbond. In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Middelbeers' 2008 (raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl) is dit ook zo bestemd.

Ontvankelijkheid

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

Beoordeling

Voor wat betreft het vigerende bestemmingsplan 'Kom Middelbeers' dat is vastgesteld op 23 juni 2008 geldt dat de analoge versie juridisch bindend is. Dit omdat het ontwerpbestemmingsplan ruim voor 1 juli 2008 (in werking treding Wet ruimtelijke ordening (Wro)) ter visie is gelegd waardoor de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) van toepassing is. In de analoge versie van dit bestemmingsplan is de aanduiding 'sm' (supermarkt/grootwinkelbedrijf) gelegen op het gehele bouwvlak (dus op de panden van C1000 en de Boerenbond).

Bij vaststelling van dit plan is als ambtshalve wijziging meegenomen, dat bij de planregels bij artikel 5.1.1. a onder 1 de volgende zinsnede wordt toegevoegd aan detailhandel: *'met uitzondering van een supermarkt/grootwinkelbedrijf tenzij de aanduiding supermarkt/ grootwinkelbedrijf op de plankaart is opgenomen'*.

Op deze manier wordt voorkomen dat binnen elke bestemming Detailhandel een supermarkt gevestigd kan worden, hetgeen vanuit ruimtelijk economisch oogpunt niet wenselijk is'. Hieruit blijkt ook dat er gekozen is om de gehele bestemming detailhandel op deze locatie aan te duiden als 'supermarkt/grootwinkelbedrijf'.

De beschikbare gegevens op www.ruimtelijkeplannen.nl zijn onbedoeld niet geheel gelijk aan het analoge bestemmingsplan 'Kom Middelbeers' 2008.

De reden waarom dit perceel meegenomen wordt in het bestemmingsplan 'Herziening kernen gemeente Oirschot 2012' is enkel het feit dat de bestaande bouwhoogte (10 meter) niet overeenkomt met het huidige bestemmingsplan 'Kom Middelbeers' 2008. Voor het overige blijven voor deze locatie dezelfde regels gelden.

Voorstel

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

Verzoek tot opnemen mogelijkheid voor splitsing van de woning op het adres Vestdijk 74 in Middelbeers zoals is toegezegd per brief van 11 juli 2011 met kenmerk MGN/10.0004970.

Ontvankelijkheid

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

Beoordeling

Per brief van 11 juli 2011 met kenmerk MGN/10.0004970 is toegezegd dat wij mee willen werken aan het splitsen van de woning op het adres Vestdijk 74 in Middelbeers op voorwaarde dat initiatiefnemer een omgevingsvergunning hiertoe aanvraagt. Wanneer initiatiefnemer deze omgevingsvergunning aanvraagt (zodat er ook daadwerkelijk zicht is op realisatie van de woningsplitsing) zullen wij de stedenbouwkundige werkzaamheden hiervoor op ons nemen en de woningsplitsing planologisch mogelijk maken (het risico van bezwaar en beroep blijft in deze voor initiatiefnemer). In deze brief is ook aangegeven dat wij op het moment dat wij deze aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen hebben, kijken of we de woningsplitsing mogelijk maken via een procedure om af te wijken van een bestemmingsplan of dat we dit mogelijk maken door het opnemen van de splitsing in een nieuw bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in het opnemen van een 'mogelijkheid' tot woningsplitsing, wat enkel een theoretische mogelijkheid is aangezien hier een procedure voor doorlopen moet worden. Dit past ook niet binnen de randvoorwaarden van dit bestemmingsplan. We herzien in dit bestemmingsplan enkel feitelijke onjuistheden. De keuze is gemaakt om dit bestemmingsplan "beleidsarm" uit te voeren. Dit houdt in dat hierin uitsluitend plannen en projecten zijn opgenomen waarover - nadat een openbare voorbereidingsprocedure werd gevolgd – besluitvorming heeft plaatsgevonden. Nieuwe ontwikkelingen zijn hierin niet voorzien.

Voorstel

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

8.

, 5688 KE OIRSCHOT

Verzoek tot het opnemen van de vergunde woonunit bij het adres Spoordonkseweg 120a in Spoordonk in het bouwvlak.

Ontvankelijkheid

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

Beoordeling

In 2005 is vergunning verleend voor het benutten van de garage-berging bij Spoordonkseweg 120a als tijdelijke woonruimte tot uiterlijk 9 februari 2008. Deze garage-berging is zichtbaar op de kadastrale ondergrond van het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening kernen gemeente Oirschot 2012'. Echter deze garage-berging is vergund als zijnde vrijstaand bijgebouw behorende bij de woning. Deze vrijstaande bijgebouwen mogen buiten het bouwvlak worden opgericht en derhalve zijn dergelijke bijgebouwen ook niet opgenomen in het bouwvlak.

Voorstel

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

9.

5091 CA OOST WEST EN MIDDELBEERS

a. De van oudsher bestaande bouwmogelijkheid voor 2 woningen aan de Anjerstraat tussen nr. 1 en 9 is bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Middelbeers' in 2008 vervallen. Uw college heeft op 5 oktober 2010 besloten deze bouwmogelijkheid voor 2 woningen bij de eerste planwijziging wederom op te nemen. In dit ontwerpbestemmingsplan is de mogelijkheid voor de bouw van 1 woning opgenomen, terwijl het college in het verleden toegezegd heeft dat hier 2 woningen mogen.

b. Verzoek tot het naar voren schuiven van het bouwblok in aansluiting bij het bouwblok van Vestdijk 6.

Ontvankelijkheid

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

Beoordeling

9.a. Het college van burgemeester en wethouders heeft in haar vergadering van 5 oktober 2010 besloten om de voorheen geldende bouwmogelijkheden (2 woningen) aan de Anjerstraat wederom toe te staan en dit mee te nemen bij een eerstvolgende bestemmingsplanherziening

9.b. De 'voorgevelrooilijn' van het naastgelegen perceel (Vestdijk 6) ligt op 5 meter uit de perceelsgrens (voorzijde). Bij meerdere percelen in deze straat is dit ook het geval, hierdoor vormt dit vanuit ruimtelijk oogpunt geen belemmering. Gezien het toekomstige gebruik van dit perceel voor woningbouw is het verleggen van de voorgevelrooilijn van 10 meter uit de weg naar 5 meter uit de weg een wenselijke situering voor de meest doelmatige invulling van dit perceel.

Voorstel

Deze zienswijze geheel gegrond te verklaren en het bestemmingsplan op beide punten aanpassen: 2 woningen opnemen aan de Anjerstraat tussen nr. 1 en 9 en de voorgevelrooilijn aan de Vestdijk tussen nr. 2 en 6 verleggen naar 5 meter uit de voorste perceelsgrens.

Verzoek tot het opnemen van de aanwezige detailhandelsactiviteiten op het adres Kerkstraat 6 (woninginrichting en decoratie) in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bedrijvenlijst).

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. Echter deze zienswijze is per mail ingediend en niet ondertekend, gelet daarop is de zienswijze niet ontvankelijk. De indiener van de zienswijze is wel in de gelegenheid gesteld dit te herstellen, maar heeft hier geen gebruik van gemaakt.

Beoordeling

De bedrijven die genoemd zijn in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zijn bedrijven die binnen aangewezen milieucategorieën gevestigd kunnen worden op gronden met een bestemming: Bedrijf. Het pand aan de Kerkstraat 6 heeft de bestemming: Detailhandel, binnen deze bestemming zijn detailhandelsvestigingen mogelijk. Deze bestemming heeft geen koppeling met de Staat van bedrijfsactiviteiten, vandaar dat deze detailhandelsvestiging niet expliciet benoemd is in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Voorstel

Deze zienswijze is primair niet ontvankelijk. Daarnaast geeft de inhoud van deze zienswijze geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Ambtshalve wijzigingen (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan)

1. Op enkele kaarten ontbreken de gebruikte aanduidingen in de legenda. Deze worden allen opgenomen bij vaststelling.
2. Op de geldende bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan Moorland Oost is het vulpunt van het tankstation aan de Kempenweg verkeerd gesitueerd. We zullen dit herstellen bij vaststelling.
3. Tussen de adressen Kaarsenmaker 4 en 4a in Middelbeers is een gedeelte openbaar gebied met de bestemming 'Verkeer' verkocht aan de bewoners van deze adressen. Hier zullen we de verkeersbestemming omzetten in een woonbestemming zodat dit als bebouwbaar erf (aan-, uit-, en/of bijgebouwen) benut kan worden.
4. Op de woningbouwlocatie De Hille in Middelbeers is een bouwvergunning aangevraagd voor een 14-tal starterswoningen, bij toetsing is gebleken dat er een verschil is tussen plankaart en planregels. De planregels geven aan dat er 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mag worden, de plankaart echter voorziet in een bouwvlak dat 2.70 meter uit de perceelsgrens ligt. We zullen hier de plankaart in overeenstemming gaan brengen met de planregels zodat elke vorm van toekomstige discussie wordt uitgesloten. We gaan dus op alle plaatsen de 3 meter-afstand tussen bouwblok en zijdelingse perceelsgrens vastleggen op de plankaart. Hierdoor wordt de ruimte van een strook in het openbaar gebied marginaal kleiner.
5. Op de woningbouwlocatie locatie Tamboer in Oirschot biedt het huidige bestemmingsplan nauwelijks flexibiliteit in de situering van vrijstaand geschakelde woningen. We nemen in het bestemmingsplan als ambtshalve wijziging op dat per bestemmingsvlak 5 woningen gebouwd kunnen worden die vrijstaand geschakeld of twee-aan-een kunnen zijn. Op deze manier maakt het dus niet uit aan welke zijde je de vrijstaand geschakelde woning situeert. We doen dit bij twee bestemmingsvlakken.
6. In het geldende bestemmingsplan Centrum Oirschot is abusievelijk Markt 17 aangeduid als horecagelegenheid terwijl deze aanduiding op Markt 18 moet wijzen. Dit zal bij vaststelling worden hersteld.

