



20.I002225

Oirschot

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Gasthuisstraat 16 – 18 Oirschot'

Vastgesteld: <datum vaststelling>

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Gasthuisstraat 16 – 18 Oirschot'

Met ingang van 4 juli 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is op 3 juli 2019 gepubliceerd in het Oirschots weekjournaal, de Staatscourant en de gemeentelijke website.

Zienswijzen

Tijdens deze termijn van terinzagelegging zijn vier zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Door twee van de reclamanten is vooraf, na de omgevingsdialog, reeds een reactie ingediend waar in de ingediende zienwijze naar verwezen wordt. De reactie wordt tezamen met de zienswijze beschouwd als één zienswijze.

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. Voor zover dit het geval is wordt dat vermeld onder de betreffende zienswijze en in het laatste deel van deze nota 'wijzigingen in het bestemmingsplan' waarin alle door te voeren wijzigingen, inclusief ambtshalve wijzigingen, in het vast te stellen bestemmingsplan zijn opgenomen.

Overigens is er naar aanleiding van de zienswijzen veelvuldig overleg geweest met verschillende omwonenden waaronder reclamanten. Dit heeft geresulteerd in verschillende wijzigingen in het plan. Met als eindplaatje onderstaande weergave (afbeelding 1.)



Afbeelding 1.

Voornaamste wijzigingen betreffen:

De woning gelegen aan de Gasthuisstraat 18 zou worden omgebouwd naar 3 appartementen. Dit is komen te vervallen. Het huis nr. 18 (woning nr. 8 op afbeelding 1) blijft zoals het nu is en wordt uit het plan gehaald.

Het huis gelegen aan de Gasthuisstraat 16 (woning 6 en 7 op afbeelding 1) betrof in het ontwerpplan 1 woning en in de nieuwe plannen wordt deze opgesplitst in één woonhuis (woning 6) en één sociale woning (woning 7). De sociale woning wordt verhuurd.

Tenslotte is er een verlaging van de hoogte van de bouwmassa's doorgevoerd. Voor de 4 woningen aan de nieuwe ontsluiting (woningen 2, 3, 4 en 5 conform afbeelding 1) wordt een maximale goothoogte van 3,5 m en een nokhoogte van 7 m opgenomen. Voor de bijgebouwen behorende bij deze woningen zal een hoogte van 3 m worden aangehouden. Daarnaast is specifiek voor woning 3 afgesproken dat de nokrichting vastgelegd zal worden conform afbeelding 1.

Zienswijze 1 (1576)

Ingekomen: 25 juli 2019

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1. Door dit initiatief verdwijnt een groene plaats in het centrum voor woningen terwijl behoud van groen belangrijk is in het centrum.	De percelen Gasthuisstraat 16-18 hebben gedeeltelijk een woonbestemming en gedeeltelijk de bestemming "Bedrijf" (bouwbedrijf). In de huidige situatie zijn één woning, één bedrijfswoning en een aantal bedrijfsgebouwen aanwezig. De bedrijfsgebouwen staan als sinds langere tijd leeg. Door de herontwikkeling wordt verdere leegstand voorkomen. Het is, gezien de ligging van het perceel, niet te verwachten dat in de toekomst een bouwbedrijf zich zal gaan vestigen op deze locatie. Dit is ook niet wenselijk. Het perceel is gelegen in het centrum van Oirschot, tussen bestaande woningen. Een herontwikkeling naar woningbouw is een logische invulling van het perceel. Bovendien sluit deze ontwikkeling aan bij onze Woonvisie. Het plan voorziet in drie vrije sectorwoningen, drie seniorenwoningen en één sociale huurwoning. Door de ontwikkeling verdwijnt inderdaad groen. Echter zullen de nieuwe woningen alle voorzien zijn van een tuin waardoor er ook weer sprake is van het toevoegen van groen. De ontwikkeling is ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar.

2. Door de hoogte van de nieuwe woningen van 8 meter verdwijnt veel natuurlijk (zon)licht in het huis en de tuin van reclamant.	Het betreft hier een inbreidingslocatie. Planologisch is een bouwbedrijf toegestaan. De planologische mogelijkheid om een bedrijf te vestigen op deze locatie en de hierbij behorende bestaande bouwmogelijkheden verdwijnen. Dit betekent een kwaliteitswinst voor de omgeving. Woningbouw is een logische invulling. In het plan is aangesloten bij de algemene stedenbouwkundige uitgangspunten in het centrum van Oirschot, namelijk 1 laag met kap. Dit resulteert in een nokhoogte van maximaal 8 meter waarbij is aangesloten bij de omliggende bebouwing. Stedenbouwkundig is deze hoogte van 8 meter passend binnen de omgeving. Echter na veelvuldig overleg met verschillende omwonenden waaronder reclamant is door initiatiefnemer besloten de nokhoogte van de bedoelde woningen (woningen 2, 3, 4 en 5 conform afbeelding 1) te beperken tot 7 meter en de goothoogte tot 3,5 meter, en dat bijgebouwen maximaal 3 meter hoog mogen worden. Dit zal ook worden aangepast in het bestemmingsplan en worden geborgd in de bijbehorende regels. Daarnaast is specifiek in overleg met reclamant besloten dat de kaprichting van woning 3 wordt opgenomen conform afbeelding 1. Reclamant heeft aangegeven hiermee in te kunnen stemmen.
3. Een directe verbinding vanuit het nieuwe plan met de Dekanijstraat is niet gewenst.	Het plan voorziet niet in een directe verbinding met de Dekanijstraat. De ontsluiting van het plan vindt plaats aan de Gasthuisstraat en de Westerlohof.
4. De grondstrook rechts naast de woning van Dekanijstraat 14a dient te blijven zoals deze is.	Het plan heeft geen invloed op de grondstrook naast de woning. Deze blijft zoals deze is.

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond.

Naar aanleiding van de zienswijze is na overleg tussen initiatiefnemer en o.a. reclamant besloten om voor de woningen 2, 3, 4 en 5 (conform afbeelding 1) de nok- en goothoogte bij te stellen naar nokhoogte 7 meter en goothoogte 3,5 meter. Daarnaast is afgesproken dat de kaprichting van woning 3 wordt opgenomen conform afbeelding 1 en dat bijgebouwen, voor de woningen 2, 3, 4 en 5 (conform afbeelding 1), maximaal 3 meter hoog mogen worden. Dit zal als ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Wijzigingen in het bestemmingsplan:

De maximale goothoogte van 3,5 meter en de maximale nokhoogte van 7 meter voor de woningen 2, 3, 4 en 5 (conform afbeelding 1) worden in het bestemmingsplan geborgd. Daarnaast wordt de kaprichting van woning 3 conform afbeelding 1 geborgd in het bestemmingsplan en wordt er, voor de woningen 2, 3, 4 en 5 (conform afbeelding 1), een maximale bouwhoogte voor bijgebouwen opgenomen van 3 meter.

Zienswijze 2 (1637)

Ingekomen: 7 augustus 2019

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1. De seniorenwoningen dienen tot één bouwlaag beperkt te worden i.v.m. de inijk in het pand van reclamant.	Dit betreft een inbreidingslocatie. Woningbouw is een passende functie voor dit perceel. In het plan is aangesloten bij de algemene stedenbouwkundige uitgangspunten in het centrum van Oirschot, namelijk 1 laag met kap. Dit resulteert in een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van maximaal 8 meter waarbij is aangesloten bij de omliggende bebouwing. Stedenbouwkundig is deze goot- en nokhoogte van 4 respectievelijk 8 meter passend binnen de omgeving. Echter na veelvuldig overleg met verschillende omwonenden waaronder reclamant is door initiatiefnemer besloten de nokhoogte van de bedoelde woningen (woningen 2, 3, 4 en 5 conform afbeelding 1) te beperken tot 7 meter en de goothoogte tot 3,5 meter, en dat bijgebouwen maximaal 3 meter hoog mogen worden. Dit zal ook worden aangepast in het bestemmingsplan en worden geborgd in de bijbehorende regels. Reclamant heeft aangegeven hiermee in te kunnen stemmen.
2. Gepleit wordt om de woningen niet van dak te voorzien. Als er een dak op moet dan is de hoogte van 8 meter te hoog. Graag dan aan de achterzijde een schuin oplopend dakje vanaf de eerste bouwlaag zonder inijk op de tuin van Dekanijstraat 10. Blinde gevels worden bepleit aan de achterzijde, zodat er geen inijk in de tuin van Dekanijstraat 10 is.	Zie reactie onder 1.

3. Het beoogde plan kan nadelige gevolgen hebben voor de waarde van het onroerend goed.	Wanneer de onherroepelijke vaststelling van het bestemmingsplan leidt tot waardevermindering van de woning, dan staat het de reclamant vrij een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen.
4. Als niet aan de vorige punten tegemoet gekomen wordt, wordt verzocht om de 3 seniorenwoningen in het geheel op deze locatie te verwijderen.	Planologisch is een bouwbedrijf toegestaan. De planologische mogelijkheid om een bedrijf te vestigen op deze locatie en de hierbij behorende bestaande bouw mogelijkheden verdwijnen. Dit betekent een kwaliteitswinst voor de omgeving. Woningbouw is een logische invulling. Bij de invulling van het plan is aangesloten bij de Woonvisie. In de Woonvisie is o.a. benoemd dat er behoefte is aan seniorenwoningen.

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond.

Naar aanleiding van de zienswijze is na overleg tussen initiatiefnemer en o.a. reclamant besloten om voor de woningen 2, 3, 4 en 5 (conform afbeelding 1) de nok- en goothoogte bij te stellen naar nokhoogte 7 meter en goothoogte 3,5 meter. Daarnaast is afgesproken dat bijgebouwen, voor de woningen 2, 3, 4 en 5 (conform afbeelding 1), maximaal 3 meter hoog mogen worden.

Dit zal als ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Wijzigingen in het bestemmingsplan:

De maximale goothoogte van 3,5 meter en de maximale nokhoogte van 7 meter voor de woningen 2, 3, 4 en 5 (conform afbeelding 1) worden in het bestemmingsplan geborgd. Daarnaast wordt, voor de woningen 2, 3, 4 en 5 (conform afbeelding 1), een maximale bouwhoogte voor bijgebouwen opgenomen van 3 meter.

Zienswijze 3 (1632 en 1633)

Ingekomen: 13 maart 2019 en 7 augustus 2019

1. Het woongenot wordt zeer nadelig beïnvloed. Er komt een enorme massa met groot volume op zeer korte afstand met een gelaagde bewoning sterk afwijkend van de bebouwingsgrenzen uit het vigerende bestemmingsplan.	In het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van 3 appartementen in de bestaande woning aan de Gasthuisstraat 18 (woning 8 op afbeelding 1). Van het realiseren van 3 appartementen wordt door initiatiefnemer echter afgezien. De bestaande woning zal ongewijzigd blijven en zal na gewijzigde vaststelling ook geen onderdeel meer uitmaken van het onderhavige bestemmingsplan. De bebouwingsmogelijkheden veranderen niet ten opzichte van de huidige situatie. Reclamant heeft ingestemd met deze aanpassing.
--	---

2. Reclamant krijgt graag inzicht in de adviezen van de gemeente, die ten grondslag liggen aan de voorgenomen medewerking van het gepresenteerde plan.	In de toelichting behorende bij plan is opgenomen waarom het plan ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Deze onderbouwing ligt ten grondslag aan de voorgenomen medewerking van het plan.
3. Reclamant krijgt graag een planschaderisico analyse toegestuurd.	Een planschaderisico-analyse is niet opgesteld. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. Eventuele kosten die voortvloeien uit planschade worden in het geval van particuliere initiatieven altijd doorberekend aan initiatiefnemer.
4. Reclamant krijgt graag inzicht in de stedenbouwkundige onderbouwing voor de getoonde massa's.	In het plan is aangesloten bij de algemene stedenbouwkundige uitgangspunten in de omgeving van het plangebied, namelijk 1 laag met kap. Ook voor de maximale bebouwingshoogtes is aangesloten bij de omliggende bebouwing. In de toelichting behorende bij plan is opgenomen waarom het plan ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Echter na veelvuldig overleg met verschillende omwonenden waaronder reclamant is door initiatiefnemer besloten de nokhoogte van de woningen 2, 3, 4 en 5 (conform afbeelding 1) te beperken tot 7 meter en de goothoogte tot 3,5 meter, dit zal ook worden aangepast in het bestemmingsplan en worden geborgd in de bijbehorende regels. Reclamant heeft aangegeven hiermee in te kunnen stemmen.
5. Graag kenbaar maken middels beschrijving wat de beschermende werking van het beschermd stads- en dorpsgezicht inhoudt.	Staat in de regels van het ontwerp bestemmingsplan Gasthuisstraat 16-18 in hoofdstuk 3 Artikel 8 Algemene afwijkingsregels. In het plan is aangesloten bij de bestaande karakteristiek van het beschermd stads- en dorpsgezicht. In de geldende Beheersverordening is, met een verwijzing naar het bestemmingsplan "Centrum Oirschot" een aanduiding 'Beschermd dorpsgezicht' en een aanduiding 'Historisch stedenbouwkundig waardevol gebied' opgenomen. In onderhavig bestemmingsplan zijn deze aanduidingen overgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan Centrum Oirschot is een beschrijving van deze aanduidingen opgenomen.

	In de regels van onderhavig bestemmingsplan is de beschermende werking opgenomen in artikel 5.1 onder g en f en in artikel 5.3.
6. Graag kenbaar maken wat het historisch stedenbouwkundig waardevol gebied inhoudt.	Staat in de regels van het ontwerp bestemmingsplan Gasthuisstraat 16-18 in hoofdstuk 3 Artikel 8 Algemene afwijkingsregels. Zie onder punt 13.
7. Welke parkeernormen bij nieuwbouw ontwikkelingen worden er door de gemeente Oirschot gehanteerd?	De parkeernormen zijn voor dit plan gebaseerd op de algemeen geldende CROW-normering. De parkeerbehoefte is conform deze normering uitgewerkt in de toelichting van onderhavig bestemmingsplan en akkoord bevonden.
8. Gesuggereerd wordt om de verkeerskundige ontsluiting van de nieuwe straat op de Gasthuisstraat te richten in plaats van de Westerlohof.	Een deel van de woningen wegen uit op de Westerlohof. Het is vanuit verkeerskundig oogpunt niet wenselijk om de ontsluiting voor het hele plangebied in te richten op de Gasthuisstraat. Een aan te leggen inrit zou dan uitwegen op de bestaande t-splitsing van de Gasthuisstraat met de St. Jorisstraat. Vanuit verkeersveiligheid is dit niet wenselijk.
9. Graag bezien van alternatieve parkeermogelijkheden- en eisen op het eigen terrein in relatie tot de beoogde verdichting van het gebied.	De benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het plangebied op eigen terrein.
10. De bebouwing en te realiseren massa's kunnen direct bestemd worden als deze reeds bekend zijn.	In een bestemmingsplan worden bouwvlakken en bouwmogelijkheden opgenomen en daar worden regels aan gesteld. Naast een bestemmingsplan gelden algemene landelijke regels die zijn opgenomen in het Besluit omgevingsrecht. Op basis van deze regeling zijn er, naast de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, mogelijkheden om bijgebouwen te realiseren zonder vergunning. Deze zijn algemeen geldend. In het bestemmingsplan kunnen we deze mogelijkheden niet verder reguleren.
11. De verbeelding/plankaart gepubliceerd op ruimtelijke plannen wijkt volledig af van het fysieke exemplaar dat ter inzage ligt bij de gemeente.	Het ontwerpbestemmingsplan wat ter inzage heeft gelegen bij gemeente, is identiek aan het ontwerpbestemmingsplan wat op www.ruimtelijkeplannen.nl is gepubliceerd.

12. Graag gepresenteerd krijgen van het definitief ontwerp van de bebouwing en uit- en aanbouw die als omgevingsvergunning ingediend gaat worden.	Het definitieve ontwerp is nog niet bekend. De woningen zullen wel moeten voldoen aan de regels in het bestemmingsplan.
---	---

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond.

Naar aanleiding van de zienswijze is na overleg tussen initiatiefnemer en o.a. reclamant besloten om voor de woningen 2, 3, 4 en 5 (conform afbeelding 1) de nok- en goothoogte bij te stellen naar nokhoogte 7 meter en goothoogte 3,5 meter en er is afgesproken dat bijgebouwen, voor deze woningen 2, 3, 4 en 5, maximaal 3 meter hoog mogen worden. Daarnaast is door initiatiefnemer besloten om de bestaande woning aan de Gasthuisstraat 18 niet om te zetten naar 3 appartementen. De bestemming voor deze woning blijft daardoor ongewijzigd. Deze woning met (een kleinere) tuin wordt uit het plangebied van onderhavig bestemmingsplan gehaald (woning 8 op afbeelding 1).

Dit zal als ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Wijzigingen in het bestemmingsplan:

De maximale goothoogte van 3,5 meter en de maximale nokhoogte van 7 meter voor de woningen 2, 3, 4 en 5 (conform afbeelding 1) worden in het bestemmingsplan geborgd. Voor deze woningen 2, 3, 4 en 5 (conform afbeelding 1) wordt een maximale bouwhoogte voor bijgebouwen opgenomen van 3 meter. Daarnaast wordt de woning Gasthuisstraat 18 met tuin (Kadastraal bekend gemeente Oirschot, sectie F nrs. 8797 en 8799) uit het plangebied gehaald, dit betreft woning 8 op afbeelding 1.

Zienswijze 4 (831 en 1659)

Ingekomen: 18 april 2019 en 13 augustus 2019

1. Inbreng in dit plan is en blijft gewenst ondanks dat gemeente voorliggend plan ondersteund.	Naar aanleiding van de zienswijzen is er overleg geweest met verschillende omwonenden waaronder reclamant en is door initiatiefnemer o.a. besloten de nokhoogte van de woningen 2, 3, 4 en 5 (conform afbeelding 1) te beperken tot 7 meter en de goothoogte tot 3,5 meter, en dat bijgebouwen maximaal 3 meter hoog mogen worden. Daarnaast is besloten om de woning aan de Gasthuisstraat nr. 18 (woning 8 op afbeelding 1) ongewijzigd te laten en zodoende uit het bestemmingsplan te halen. Reclamant heeft aangegeven hiermee in te kunnen stemmen.
--	---

2. Door het verschuiven van de opzet van percelen, kan de woning van initiatiefnemer aan de andere kant worden uitgebreid.	In het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van 3 appartementen in de bestaande woning aan de Gasthuisstraat 18. Van het realiseren van 3 appartementen wordt door initiatiefnemer echter afgezien. De bestaande woning (woning 8 op afbeelding 1) zal ongewijzigd blijven en zal na gewijzigde vaststelling ook geen onderdeel meer uitmaken van het onderhavige bestemmingsplan. De bebouwingsmogelijkheden veranderen niet ten opzichte van de huidige situatie. Reclamant heeft ingestemd met deze aanpassing.
3. De beoogde appartementen ter plaatse van het huidige adres Gasthuisstraat 18 verplaatsen naar plaats tussen Gasthuisstraat 16 en 18.	Zie onder punt 2. De bestaande woning aan nummer 18 zal ongewijzigd blijven.
4. De architect van het bestemmingsplan kan de gehele situatie nog eens nalopen zonder een uitbreiding aan een vijf meter brede weg aan te brengen.	Zie onder de voorgaande punten. De bestaande woning aan nummer 18 zal ongewijzigd blijven.
5. Met de suggestie tot verplaatsing van pand 16 (appartementen) is niets gedaan. Reclamant vraagt zich af wat de reden hiervan is en wil graag op de hoogte hieromtrent gesteld worden.	Zie onder de voorgaande punten. De bestaande woning aan nummer 18 zal ongewijzigd blijven.
6. Reclamant vraagt zich af of de gemeente aan wordt gesproken voor de schade indien blijkt dat de het bestaande net van de riolering niet voldoende capaciteit heeft voor de nieuwe woningen.	Voor de bouw van de woningen zal een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. Op dat moment moet initiatiefnemer ook een aansluiting op de riolering aanvragen. Indien nodig worden maatregelen getroffen. Wij verwachten geen problemen.
7. De weg van vijf meter is niet geschikt voor verkeer in twee richtingen. Nu is er nog een mogelijkheid om een of andere halve meter, of zoveel meer of	Een deel van de woningen zal uitwegen op de Westerlohof, dit betreffen 3 seniorenwoningen en 1 vrije sectorwoning (woningen 2, 3, 4 en 5 conform afbeelding 1). Als gevolg hiervan zal er slechts sprake zijn van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen op de Westerlohof.

minder dan nodig is, te bestemmen voor verbreding van de weg en aanpassing riolering, om problemen voor de toekomst te beperken.	Bij het aansluiten van de nieuwe woningen op de riolering zullen, indien nodig, maatregelen getroffen worden. Wij verwachten geen problemen.
8. Er moet een onderzoek plaatsvinden waarin de archeologische waarde in voldoende mate is vastgesteld.	In de regels is een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" opgenomen. Op basis van deze regeling dient voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van 250m2 en groter en een diepte meer dan 0,3 meter onder maaiveld een archeologisch vooronderzoek plaats te vinden en, indien nodig, nader archeologisch onderzoek.
9. Reclamant vraagt zich af of er voldoende rekening is gehouden met het ophalen van huisvuil,	Aangezien de nieuwe ontsluiting geen eigendom wordt van de gemeente betreft dit enkel één ontsluiting. Huisvuil zal conform bestaande situatie opgehaald worden, met toevoeging van één ophaalpunt.

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond.

Naar aanleiding van de zienswijze is na overleg tussen initiatiefnemer en o.a. reclamant besloten om voor de woningen 2, 3, 4 en 5 (conform afbeelding 1) de nok- en goothoogte bij te stellen naar nokhoogte 7 meter en goothoogte 3,5 meter en er is afgesproken dat bijgebouwen, voor deze woningen 2, 3, 4 en 5, maximaal 3 meter hoog mogen worden. Daarnaast is door initiatiefnemer besloten om de bestaande woning aan de Gasthuisstraat 18 niet om te zetten naar 3 appartementen. De bestemming voor deze woning blijft daardoor ongewijzigd. Deze woning met (een kleinere) tuin wordt uit het plangebied van onderhavig bestemmingsplan gehaald (woning 8 op afbeelding 1).

Dit zal als ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Wijzigingen in het bestemmingsplan:

De maximale goothoogte van 3,5 meter en de maximale nokhoogte van 7 meter voor de woningen 2, 3, 4 en 5 (conform afbeelding 1) worden in het bestemmingsplan geborgd. Voor deze woningen 2, 3, 4 en 5 (conform afbeelding 1) wordt een maximale bouwhoogte voor bijgebouwen opgenomen van 3 meter. Daarnaast wordt de woning Gasthuisstraat 18 met tuin (Kadastraal bekend gemeente Oirschot, sectie F nrs. 8797 en 8799) uit het plangebied gehaald, dit betreft woning 8 op afbeelding 1.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Gasthuisstraat 16 – 18 Oirschot' worden doorgevoerd op basis van de ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. De wijzigingen zijn geordend naar wijzigingen op de toelichting, de planregels en de verbeelding naar aanleiding van ingebrachte zienwijzen alsmede de ambtshalve wijzigingen. Toelichting, planregels en verbeelding zullen gezamenlijk in overeenstemming worden gebracht conform onderstaande.

De zienswijzen zijn allen ongegrond. Echter naar aanleiding van de zienswijzen is er wel veelvuldig overleg geweest met verschillende omwonenden waaronder reclamanten. Dit heeft geresulteerd in verschillende ambtshalve wijzigingen in het plan.

Toelichting

Toelichting zal worden aangepast op de planpassing.

- De woning gelegen aan de Gasthuisstraat 18 zou worden omgebouwd naar 3 appartementen. Dit is komen te vervallen. Het huis nr. 18 blijft zoals het nu is en wordt uit het plan gehaald (woning 8 op afbeelding 1).
- Het pand gelegen aan de Gasthuisstraat 16 (woning 6 en 7 op afbeelding 1) betrof in het ontwerpplan 1 woning en in de nieuwe plannen wordt deze opgesplitst in één woonhuis (woning 6) en één sociale woning (woning 7).
- Er is een verlaging van de hoogte van de bouwmassa's doorgevoerd. De 4 woningen aan de nieuwe ontsluiting (woningen 2, 3, 4 en 5 conform afbeelding 1) krijgen een goothoogte van 3,5 m en een nokhoogte van 7 m. Voor de bijgebouwen behorende bij deze woningen zal een hoogte van 3 m worden aangehouden. Daarnaast is specifiek voor woning 3 afgesproken dat de nokrichting vastgelegd zal worden conform afbeelding 1.

Regels

Regels zullen worden aangepast op de planaanpassing

- De maximale goothoogte van 3,5 meter en de maximale nokhoogte van 7 meter voor de woningen 2, 3, 4 en 5 (conform afbeelding 1) worden in het bestemmingsplan geborgd.
- De kaprichting van woning 3 conform afbeelding 1 geborgd in het bestemmingsplan.
- Voor de woningen 2, 3, 4 en 5 (conform afbeelding 1) wordt een maximale bouwhoogte voor bijgebouwen opgenomen van 3 meter.
- Voor woning drie wordt een aanduiding toegevoegd waarin bijgebouwen niet zijn toegestaan (conform afbeelding 1).

Verbeelding

Verbeelding zal worden aangepast op de planaanpassing

- De woning Gasthuisstraat 18 met tuin (Kadastraal bekend gemeente Oirschot, sectie F nrs. 8797 en 8799) wordt uit het plangebied gehaald (woning 8 op afbeelding 1).
- De maximale goothoogte van 3,5 meter en de maximale nokhoogte van 7 meter voor de woningen 2, 3, 4 en 5 (conform afbeelding 1) worden in het bestemmingsplan geborgd.
- De kaprichting van woning 3 conform afbeelding 1 geborgd in het bestemmingsplan.
- Het pand gelegen aan de Gasthuisstraat 16 (woning 6 en 7 op afbeelding 1) betrof in het ontwerpplan 1 woning en in de nieuwe plannen wordt deze opgesplitst in één woonhuis (woning 6) en één sociale woning (woning 7).
- Voor woning drie wordt een aanduiding toegevoegd waarin bijgebouwen niet zijn toegestaan (conform afbeelding 1).