

BESTEMMINGSPLAN

CENTRUM OISTERWIJK

EINDVERSLAG INSPRAAK, VOOROVERLEG EN WIJZIGING

GEMEENTE OISTERWIJK

FEBRUARI 2013

Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met betrokkenen. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Centrum Oisterwijk' heeft van 23 november 2012 tot en met 4 januari 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen reageren op het plan. Ook is er op 10 december 2012 een inloopbijeenkomst geweest om belangstellenden te informeren over het bestemmingsplan. In voorliggende rapportage wordt verslag gedaan van de ingediende inspraakreacties en het gevoerde overleg. Tot slot wordt ingegaan op ambtshalve wijzigingen op het plan.

Inspraak

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 12 schriftelijke inspraakreacties kenbaar gemaakt. In de voorliggende rapportage zijn deze inspraakreacties samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De samenvattingen van de reacties hebben slechts tot doel om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten. Opgemerkt wordt dat als onderdelen van de reacties niet expliciet worden genoemd of voor zover niet expliciet op alle aangevoerde punten in de reacties wordt ingegaan, dit niet betekent dat deze onderdelen c.q. punten niet bij onze beoordeling zijn meegenomen. Bij de beoordeling van de reacties zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken.

A. Inspraakreacties die betrekking hebben op één perceel

Nummer inspraakreactie: 1

Adres: Herprogrammering 'Leeuwenkuil'

Plaats: Oisterwijk

Naam: R.F.C.M. Daniëls

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt het project Leeuwenkuil op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan Centrum is conserverend van aard; uitsluitend ontwikkelingen waarvoor de planologische procedure reeds succesvol is doorlopen worden verwerkt in het bestemmingsplan. Het project Leeuwenkuil zal in afwachting van het besluit over "kansrijke projecten" een afzonderlijke planologische procedure moeten doorlopen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer inspraakreactie: 2

Adres: Kerkstraat 38 eo

Plaats: Oisterwijk

Naam: De heer R. De Bruijn en mevrouw M. Schapendonk

Samenvatting inspraakreactie

1. Inspreker geeft aan dat het aantal woningen in het bestemmingsvlak waarvan het pand Kerkstraat 38 deel van uit maakt geen 8 maar 9 moet zijn.

2. Inspreker maakt zich zorgen of met de nieuwe manier van bestemmen het nog wel mogelijk is om een winkel te beginnen. Aangezien het perceel nu een detailhandelsbestemming heeft en straks vervalt deze.

Reactie gemeente

1. Wij zullen het maximum aantal woningen aanpassen in 9.
2. In het vigerende bestemmingsplan is het perceel bestemd voor Detailhandel. Het perceel maakt in het voorontwerpbestemmingsplan deel uit van een deelgebied waarbij de gronden de bestemming 'Gemengd - 4' hebben gekregen. Binnen de bestemming zijn ten hoogste 6 vestigingen in de vorm van cultuur en ontspanning en/of detailhandel en/of dienstverlening en/of kantoren toegestaan. Bij behoud van de detailhandelsvestiging blijft in feite de detailhandelsbestemming gehandhaafd.

Conclusie

Het plan leidt tot de volgende aanpassing.

1. Het maximum aantal woningen voor het bestemmingsvlak waarvan het perceel Kerkstraat 38 deel uitmaakt wordt aangepast van 8 in 9.

Numer inspraakreactie: 3

Adres: Kerkstraat 40

Plaats: Oisterwijk

Naam: Boskamp Willems Advocaten

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker kan zich niet vinden in de bestemming 'Gemengd - 4' die is toegekend aan het perceel Kerkstraat 38. Op het perceel bevindt zich nu een woonhuis. De bezwaren richten zich tegen de extra functies die mogelijk zijn namelijk detailhandel, dienstverlening en kantoren en op de ruimere bouw mogelijkheden.

1. Inspreker geeft aan dat de bestemming 'Gemengd - 4' ook is toegekend aan het eigen pand van de inspreker. Daarnaast hebben de panden aan de overzijde van de straat de bestemming 'Gemengd - 7' gekregen maar geldt hiervoor dezelfde systematiek. De bezwaren van de cliënten richten zich primair tegen de bestemming van het perceel Kerkstraat 38 aangezien inspreker van mening is dat zij veel overlast en hinder ondervinden van de bebouwing en het gebruik.
Inspreker realiseert zich dat de hierna nader uit een te zetten bezwaren ook van toepassing zijn op de andere bestemmingen Gemengd. Voor zover nodig wordt verzocht het plan ook voor die percelen aan te passen.
2. Inspreker geeft aan niet tegen een gemengde bestemming in stedelijk gebied te zijn. De bestemming kan echter ruimtelijke gevolgen hebben waarmee in het plan onvoldoende rekening is gehouden
3. Inspreker is van mening dat in het plan onvoldoende is gemotiveerd wat de effecten zijn van de maximale planologische mogelijkheden en de ruimtelijke gevolgen ervan. Daarnaast is inspreker van mening dat niet is onderzocht of een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden uitvoerbaar is, gelet op bijvoorbeeld milieuaspecten en andere ruimtelijke aspecten.

4. Aangegeven wordt dat de maximale planologische mogelijkheden aanzienlijk afwijken van de bestaande situatie, ondanks de maximering die is aangegeven. Aan de functies zijn geen maximale oppervlaktes gekoppeld.
5. Inspreker is van mening dat de gemengde bestemmingen een deugdelijke onderbouwing vragen.
6. Inspreker is van mening dat het perceel Kerkstraat 38 alleen geschikt is voor wonen en hebben problemen met het feit dat er bouwmogelijkheden worden geboden die passen bij een niet-woonfunctie.
7. Op het perceel Kerkstraat 38 is volgens inspreker een overkapping geplaatst waar inspreker veel last van heeft. Door het college is hierop op 22 november een omgevingsvergunning verleend vooruitlopend op de mogelijkheden binnen het voorontwerpbestemmingsplan. Gelet op de eerder genoemde punten is inspreker van mening dat het voorontwerpbestemmingsplan niet als een goede ruimtelijke onderbouwing kan deugen voor de overkapping.
8. Verzocht wordt om het perceel Kerkstraat 38 te bestemmen overeenkomstig de feitelijke situatie, namelijk woning.

Reactie gemeente

1. Voor de gemengde gebieden is gekozen voor bestemmingen die globaler zijn dan in het vigerende bestemmingsplan. Hierin is per perceel een gedetailleerde bestemming opgenomen voor de ter plaatse aanwezige functie met bijbehorende aantallen. In de nieuwe systematiek zijn percelen samengevoegd tot een deelgebied en kunnen de aanwezige functies tussen de percelen worden uitgewisseld binnen dat deelgebied. Dit past beter bij de functie van de aanloopstraten van het centrum. Uitgangspunt voor de aantallen zijn de bestemmingen van de panden in het vigerende bestemmingsplan. In een aantal deelgebieden is dit bijgesteld met de feitelijke situatie. Op basis van het vigerende bestemmingsplan moet bijvoorbeeld voor de functiewisseling van een pand van wonen naar detailhandel een procedure doorlopen worden terwijl bijvoorbeeld de burens een detailhandelsbestemming hebben maar hier wonen. Daarom is gekozen voor voorliggende systematiek. De aantallen zijn gebaseerd op de functies uit het vigerende bestemmingsplan. Er vindt dan ook geen ongewenste ontwikkeling plaats in een deelgebied als panden van functie wisselen. Dit tast het karakter van het gebied niet aan. Dit wordt in de toelichting nog eens benadrukt.
2. Zoals onder punt 1 aangegeven zijn wij van mening dat er geen ruimtelijke consequenties zijn voor de omgeving aangezien de aantallen zijn gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan. Deze zijn al mogelijk en afgestemd op een situatie die destijds en ook nu nog als passend en aanvaardbaar wordt aangemerkt.
3. In aanvulling op punt 1 geldt dat de maximale aantal functies gelijk is als in het vigerende bestemmingsplan. De functies kantoor, detailhandel, dienstverlening en wonen zijn uitwisselbaar. Dit zijn functies die geen negatieve milieueffecten hebben op een naastgelegen perceel. Immers, die functies horen in een centrumgebied thuis. Gebleken is dat er voldoende parkeerruimte beschikbaar is; zie hiervoor de verwijzingen naar relevante onderzoeken. Voorts is nadrukkelijk aangegeven dat voldoende parkeergelegenheid wordt vereist vanuit toepassing van de Bouwverordening. In bijlage 1 is hier uitvoerig op ingegaan. Op basis daarvan is de verwachting dat er geen nadelige consequenties zijn te verwachten bij enige verandering in de functionele samenstelling van het gebied.
4. De maximale planologische mogelijkheden aan functies zijn zoals eerder aangegeven gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan. In een deelgebied zijn over het algemeen genomen de panden en percelen even groot; het ene perceel is eens iets groter, het andere

kleiner. Er springen echter geen grote percelen uit die tot ongewenste situaties in de straat zouden kunnen leiden. Daarom zijn geen maximale oppervlaktes opgenomen.

5. Gemeente is van mening dat de gemengde bestemmingen, zoals hiervoor ook toegelicht, voldoende zijn onderbouwd in het plan en verwijzen hiertoe naar de toelichting van het bestemmingsplan.
6. In het vigerende bestemmingsplan is het perceel Kerkstraat 38 bestemd voor Detailhandel maar ook wonen is toegestaan binnen de bestemming. In het vigerende bestemmingsplan bedraagt de toegestane gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 60% van het perceel. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit ook ten hoogste 60%. Op het perceel zijn op basis van het nieuwe bestemmingsplan niet meer bouwmogelijkheden mogelijk dan in het vigerende bestemmingsplan.
7. Zoals onder punt 6 toegelicht. Wij zijn van mening dat de overkapping zowel op basis van het vigerende bestemmingsplan als op basis van het nieuwe bestemmingsplan mogelijk is.
8. Zoals eerder aangegeven zijn wij van mening dat voor de toekomst van de aanloopstraten het van belang is dat er meer flexibiliteit is. Dit geldt ook voor de Kerkstraat 38. Wij zien geen reden waarom voor dit pand een uitzondering moet worden gemaakt zeker gelet op het feit dat in het vigerende bestemmingsplan het perceel de bestemming Detailhandel heeft.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

Nummer inspraakreactie: 4

Adres: Lindeplein eo

Plaats: Oisterwijk

Naam: Next Advocaten

Samenvatting inspraakreactie

1. Inspreker geeft aan dat naar aanleiding van het conserverende karakter van het bestemmingsplan het pand Lindeplein 7-9 nog lang leeg zal blijven staan. Het is volgens inspreker niet alleen in het belang van de inspreker dat het pand zo snel mogelijk wordt ingevuld maar ook in het belang van de gemeente.
2. Verzocht wordt om voor het perceel detailhandelsactiviteiten toe te staan.
3. Inspreker geeft aan graag de inspraakreactie mondeling toe te lichten.

Reactie gemeente

1. Het komt voor dat panden door de crisis langer leeg blijven staan. Ook als detailhandel zonder meer wordt toegestaan. Bij het vaststellen van het oorspronkelijke bestemmingsplan is een duidelijke functionele indeling van dit gebied gekozen. Die is gebaseerd op detailhandel aan de westzijde en enkele andere functies aan de oostzijde van het plein. De bestemmingsregeling biedt dus mogelijkheden voor verschillende functies in de genoemde panden. Wij willen de destijds en in feite nog recent vastgestelde functionele indeling aanhouden.
2. Het plan is conserverend van aard dat wil zeggen dat de bestaande situatie en vergunde situatie wordt bestemd. Voorts wordt verwezen naar de reactie hiervoor.
3. De inspraakreactie is voldoende uitvoerig en duidelijk gemotiveerd. Om deze reden hebben wij geen gebruik gemaakt van een mondelinge toelichting.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

Nummer inspraakreactie: 5

Adres: Rode Brugstraat 14

Plaats: Oisterwijk

Naam: W. Schilders

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker geeft aan dat het perceel Rode Brugstraat 14 bestemd is als 'Wonen – Woningen', echter in het vigerende bestemmingsplan heeft het de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Verzocht wordt de nu geldende bestemming weer op te nemen.

Reactie gemeente

Wij zullen het perceel bestemmen overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, namelijk voor Bedrijf.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot de volgende aanpassing:

Het perceel krijgt overeenkomstig vigerend bestemmingsplan de bestemming Bedrijf.

Nummer inspraakreactie: 6

Adres: Pastoor van Breugenstraat 25

Plaats: Oisterwijk

Naam: N. Laurijssen

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker geeft aan dat het pand achter op het perceel al jaren in gebruik is als timmerwerkplaats (niet professioneel). Om die reden is het pand ook ooit gekocht, namelijk de mogelijkheid voor een bedrijf aan huis. In het vigerende bestemmingsplan had het pand achter op het perceel een bedrijfsbestemming in het voorontwerpbestemmingsplan maakt het onderdeel uit van de functie wonen.

Reactie gemeente

Wij zullen het pand achter op het perceel bestemmen overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan bestemmen, namelijk voor Bedrijf.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot de volgende aanpassing:

Het pand achter op het perceel krijgt overeenkomstig vigerend bestemmingsplan de bestemming Bedrijf.

Nummer inspraakreactie: 7

Adres: Peperstraat 8

Plaats: Oisterwijk

Naam: Jonkers Advies

Samenvatting

1. Inspreker geeft aan dat het bijgebouw gelegen op de percelen kadastraal bekend sectie 3031 en 3032 behoort bij de woning aan de Peperstraat 8. In het voorontwerpbestemmingsplan is het bijgebouw bestemd voor 'Gemengd - Horeca - 3'. Verzocht wordt deze net als het perceel Peperstraat 8 te bestemmen tot 'Wonen - Woningen'.
2. In het pand wordt een aan-huis-gebonden beroep uitgeoefend. Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan is dit niet toegestaan in bijgebouwen. Verzocht wordt overeenkomstig de feitelijke situatie dit positief te bestemmen.
3. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3,5 en 6,2 meter. Dit past niet binnen de aangegeven goot- en bouwhoogte voor bijgebouwen in het voorontwerpbestemmingsplan. Hiervoor bedragen namelijk de goot- en bouwhoogte ten hoogste 3 en 6 meter.

Reactie gemeente

1. Overeenkomstige de feitelijke situatie zullen wij het pand betrekken bij het perceel Peperstraat 8 en bestemmen voor Wonen - Woningen.
2. Overeenkomstig de feitelijke situatie zullen wij een aan-huis-gebonden-beroep in het pand positief bestemmen.
3. Enkele bestaande situaties wijken enigszins af van de algemeen gestelde regels, zoals de hoogtematen. In lid 43.2 is voorzien in een regeling die bepaalt dat in bestaande situaties met afwijkende hoogtematen, die hoogtematen in de plaats treden van de algemene hoogtematen. De bestaande hoogtematen zijn daarmee bevestigd.

Conclusie

De reactie leidt tot de volgende aanpassingen.

1. Het bijgebouw wordt overeenkomstig de feitelijke situatie bestemd voor Wonen - Woningen.
2. Overeenkomstig de feitelijke situatie wordt het aan-huis-gebonden-beroep positief bestemd.

B. Inspraakreacties die betrekking hebben op meerdere percelen/onderwerpen die niet aan percelen gebonden zijn.

Nummer inspraakreactie: 8

Adres: Kloosterstraat 2 t/m 8, Van Kemenadelaan 20 en 22, Moergestelseweg 3a, 3b en 3c, Poirtersstraat 46, 48 en 50

Plaats: Oisterwijk

Naam: Franciscus Stichting Oisterwijk

Samenvatting inspraakreactie

De inspreker verzorgt sociale woningbouw voor ouderen in de kern Oisterwijk. Inspreker heeft hiervoor onder andere de volgende panden in eigendom:

- Kloosterstraat 2 t/m 8;
- Van Kemenadelaan 20 en 22;
- Moergestelseweg 3a, 3b en 3c;
- Poirtersstraat 46, 48 en 50.

Gelet op de toekomstige ontwikkelingen rondom Catharinenberg en de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt verzocht om het bestemmingsplan op de volgende onderdelen voor de hiervoor genoemde panden/percelen te wijzigen:

1. een bouwhoogte van 10 meter;
2. de mogelijkheid om meer wooneenheden te creëren;
3. de mogelijkheid om naast woningen ook appartementen/gestapelde woningen, senioren en/of levensloopbestendige woningen te realiseren;
4. mogelijk maken van 'voorzieningen' waarbij gedacht moet worden aan voorzieningen welke nu ook al op Catharinenberg aanwezig zijn, zoals een centrale keuken, zorg, conciërge diensten en medische zorg.

Reactie gemeente

1 t/m 4. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn de genoemde percelen als volgt bestemd:

	bestemming	goothoogte	bouwhoogte	maximaal aantal woningen
Kloosterstraat 2 en 4	W-Wo [aeg]	4	9	2
Kloosterstraat 6 en 8	W-Wo [aeg]	5	10	2
Van Kemenadelaan 20 en 22	W-Wo [vrij]	3	8	2
Moergestelseweg 3a, 3b en 3c en Poirtersstraat 46, 48 en 50	W-Wo [tae]	4	9	6

Alle percelen zijn bestemd voor reguliere woningbouw, gestapelde bouw is niet toegestaan. Tevens is het binnen de bestemming ook niet mogelijk om zorg gerelateerde woningen en voorzieningen te realiseren.

Ten tijde van de herontwikkeling van de locatie Catharinenberg heeft de gemeente de betreffende partijen benaderd voor een totale ontwikkeling van het gebied waaronder ook de door inspreker aangedragen percelen. De betreffende partijen hebben aangegeven niet door te willen zetten met die voorgestelde ontwikkeling. Inspreker vraagt nu om die ontwikkeling

alsnog mogelijk te maken in het huidige bestemmingsplan. Echter, het bestemmingsplan Centrum is conserverend van aard; uitsluitend ontwikkelingen waarvoor de planologische procedure reeds succesvol is doorlopen worden verwerkt in het bestemmingsplan. Bovendien is die ontwikkeling ook niet meegenomen in de eindrapportage voor de nog te realiseren woningbouwprojecten en dus ook niet op regionaal niveau afgestemd. Gelet hierop is het niet wenselijk om de ontwikkeling direct op te nemen in het bestemmingsplan Centrum Oosterwijk.

Conclusie

De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer inspraakreactie: 9

Adres: meerdere adressen

Plaats: Oosterwijk

Naam: Jonkers Advies, namens B&F Vastgoed B.V., BS Vastgoed B.V. alsmede de heren B.A.M. Schonk, F.P.C. Schonk en F.J.M Schonk

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker heeft een aantal algemene opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan. Daarnaast stelt inspreker dat zijn cliënten van meerdere panden in het plangebied zowel (mede)eigenaar zijn dan wel via de genoemde rechtspersonen als (mede)bestuurder betrokken bij de eigendommen.

1. Flexibiliteit in het bestemmingsplan

De systematiek rondom het uitwisselen van functies is voor de inspreker niet helemaal duidelijk.

- a. Onduidelijk is waarom de ene keer wordt gesproken over straatwanden en de andere keer over deelgebieden.
- b. Onduidelijk is waarop de aantallen zijn gebaseerd. Als de aantallen op de feitelijk aantallen zijn gebaseerd vindt de inspreker dat de geboden flexibiliteit theoretisch is en dat deze in de praktijk erg weinig betekenis heeft.
- c. Opgemerkt wordt dat de bestemmingen veel op elkaar lijken en dat dit de helderheid van het plan niet ten goede komt.
- d. Om het centrum verder te verlevendigen stellen de insprekers voor dat het voor winkelpanden mogelijk moet zijn om een meer gecombineerd gebruik mogelijk te maken met bijvoorbeeld onderschikte horecafuncties als een coffeecorner.
- e. Inspreker geeft aan dat de regeling waarbij slechts één gebruiker per pand is toegestaan verstarrend is. Het moet mogelijk zijn om op één perceel meerdere bedrijven te vestigen.
- f. Verzocht wordt om zover relevant de genoemde punten voor de hierna genoemde panden aan te passen.

2. De Lind 1

- a. Binnen de bestemming is het niet toegestaan om op de verdieping detailhandel, dienstverlening of kantoor te houden. Inspreker geeft aan dat op de verdieping van het pand altijd zakelijke dienstverlening heeft plaatsgevonden. Inspreker vragen dan ook deze activiteiten positief te bestemmen.
- b. Inspreker geeft aan dat er een principeovereenstemming is met de gemeente over de realisering van twee gestapelde woningen en twee detailhandelsvestigingen op deze locatie. Inspreker verzoekt dan ook de toegestane aantallen aan te passen zodat dit mogelijk is.

3. *De Lind 77 en 79*

- a. Op de percelen is volgens het bestemmingsplan horeca tot en met categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan. Op het perceel is Café de Vrijbouter gelegen. Verzocht wordt om voor de percelen de juiste categorie op te nemen, namelijk horeca tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten.
- b. Verzocht wordt om overeenkomstig de feitelijke situatie in de aantallen rekening te houden met 2 woningen (één per perceel).

4. *Spoorlaan 52*

- a. De goot- en bouwhoogte zoals opgenomen op de verbeelding correspondeert niet met de werkelijke situatie. De goot- en bouwhoogte bedragen namelijk respectievelijk 8 en 13 meter. Verzocht wordt dit aan te passen.
- b. Opgemerkt wordt dat in de planregels bij deze bestemming geen maxima zijn opgenomen voor zover het functies zijn anders dan 'Wonen'. Inspreker geeft aan ervan uit te gaan dat voor de functies anders dan wonen geen maximum aantallen zijn.
- c. Op de verbeelding ontbreekt de aanduiding 'Maximum aantal wooneenheden'. Verzocht wordt om naast de bestaande grondgebonden woning tenminste twee woningen op de verdieping mogelijk te maken.
- d. Verzocht wordt om de aantallen zodanig aan te passen dat het mogelijk is op het perceel twee winkels mogelijk te maken.

5. *Dorpsstraat 46 en 46a*

Inspreker geeft aan dat het hier, zoals eerder aangegeven, goed mogelijk is dat er in het pand meerdere winkels zich vestigen en dat aan de detailhandel verwante horeca gewenst is. Inspreker verzoekt beide mogelijk te maken.

6. *Stationsstraat 1 en 1a*

- a. Inspreker geeft aan dat bij de realisering van het gebouw rekening is gehouden met het realiseren van 5 winkels en verzoekt dit in de aantallen aan te passen.
- b. Daarnaast wordt verzocht om zoals eerder genoemde redenen horeca tot en met categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten toe te staan.

7. *De Lind 53, 53a, 55 en 55a*

- a. Op het perceel is horeca tot en met categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan. Op het perceel is Eetcafé 'De Tijd' gevestigd, de horeca-activiteiten passen niet binnen de bestemming. Verzocht wordt om de bestemming aan te passen aan de feitelijke situatie, namelijk toe staan van horeca tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten.
- b. Verzocht wordt om de percelen te betrekken bij de bestemming 'Centrum-Lindeplein'. Inspreker is van mening dat feitelijke situatie (openingstijden) ook aansluiten op de bestemming 'Centrum - Lindeplein'. Daarnaast is ook in die bestemming horeca op de verdieping toegestaan. Dat nu niet mogelijk is.
- c. Het aantal wooneenheden staat wel op de analoge verbeelding aangegeven maar niet in de digitale versie. Verzocht wordt dit te herstellen.

8. *De Lind 4*

- a. Op de verdiepingen wordt ook kantoor gehouden. Verzocht wordt dit positief te bestemmen.

- b. In de toekomst is inspreker voornemens om meerdere kantoren danwel dienstverlenende bedrijven te vestigen in het pand. Verzocht wordt om boven het genoemde aantal drie extra vestigingen op te nemen voor het pand.

9. *Kerkstraat 57*

- a. Voor het perceel is een omgevingsvergunning ingediend voor het mogelijk maken van een supermarkt. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is dit ook mogelijk.
- b. Inspreker verzoekt om ook verkoopvloeroppervlak in de kelder en op de verdieping toe te staan.
- c. Inspreker geeft aan om in de aantallen rekening te houden met 2 bovenwoningen die aanwezig zijn.
- d. Inspreker geeft aan dat als gemeente niet akkoord gaat met detailhandel voor het gehele pand dan graag als uitgangspunt wordt genomen het eerder ingediende postzegelplan.

10. *De Lind 65*

- a. Inspreker verzoekt om in de aantallen rekening te houden met 1 woning op het perceel.
- b. Inspreker verzoekt om twee extra woningen mogelijk te maken op het perceel.
- c. Verzocht wordt om horeca tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten toe te staan in overeenstemming met de omgeving.

11. *De Lind 9*

- a. Inspreker verzoekt om aan de detailhandel verwante horeca mogelijk te maken.

12. *Perceel Tuinstraat (naast Lindepad)*

In het verleden stonden op het perceel twee woningen. Deze zijn echter gesloopt. Binnen het gehele bouwvlak zijn 7 woningen toegestaan. Terwijl hier in het verleden 8 woningen stonden. Verzocht wordt om dit aantal overeenkomstige de vroegere situatie aan te passen, namelijk dat er 8 woningen zijn toegestaan op het perceel.

Reactie gemeente

1. *Flexibiliteit in het bestemmingsplan*

- a. In de toelichting wordt afwisselend gesproken over deelgebied en straatwand. Echter hiermee wordt hetzelfde bedoeld. Wij kunnen ons voorstellen dat het door elkaar heen gebruiken van deze twee begrippen leidt tot onduidelijkheid. Wij zullen in de toelichting het woord 'straatwand' dan ook niet meer gebruiken maar voortaan alleen het woord 'deelgebied' hanteren.
- b. Voor de gemengde en centrumgebieden is gekozen voor bestemmingen die globaler zijn dan in het vigerende bestemmingsplan. Daarin was voornamelijk per perceel een gedetailleerde bestemming opgenomen voor de ter plaatse aanwezige functie met bijbehorende aantallen. In de nieuwe systematiek zijn percelen samengevoegd tot een aantal deelgebieden en kunnen de aanwezige functies tussen de percelen worden uitgewisseld. Dit past beter bij de functie van het centrumgebied en de aanloopstraten. Uitgangspunt voor de aantallen zijn de bestemmingen van de panden in het vigerend bestemmingsplan. In een aantal deelgebieden is dit bijgesteld met de feitelijke situatie. Op basis van het vigerende bestemmingsplan moet bijvoorbeeld voor de functiewisseling van een pand van wonen naar detailhandel een procedure doorlopen worden terwijl bijvoorbeeld de burens een detailhandelsbestemming hebben maar hier wonen. Daarom is gekozen voor de voorliggende systematiek. Om extra flexibiliteit te bieden wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor verandering van het aantal functies per deelgebied.

- c. Voor voorliggend bestemmingsplan is het digitale bestemmingsplan dat op ruimtelijkeplannen.nl wordt gepubliceerd leidend. Uitgangspunt voor het plan is dat als iemand geïnteresseerd is in een perceel deze persoon digitaal zo min mogelijk belast wordt met regels en aanduidingen voor andere percelen. Hierdoor kunnen ook de artikelen relatief eenvoudig van aard blijven. Hoe meer artikelen worden samengevoegd, des te meer een geïnteresseerde krijgt te maken met regels en aanduidingen die niet gelden voor het perceel.
- d. Wij onderschrijven uw reactie en zullen bij de bestemmingen Centrum en Gemengd daar waar van toepassing horeca tot en met categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten direct mogelijk maken. In het huidige bestemmingsplan is een dergelijke ondergeschikte horecavoorziening reeds bij een winkel toegestaan.
- e. Wij onderschrijven de reactie van de inspreker om meerdere winkels in een pand toe staan. Om dit mogelijk te maken zullen wij een wijzigingsbevoegdheid opnemen onder welke voorwaarden dit mogelijk is. In die wijzigingsbevoegdheid wordt aandacht besteed aan de gevolgen voor de uitstraling van het pand.
- f. Voor zover relevant nemen wij bovengenoemde punten over voor de hierna genoemde panden.

2. De Lind 1

- a. De huidige situatie is strijdig met het bestemmingsplan. Hierover is de eigenaar geïnformeerd. Uitgangspunt is dat voor de leefbaarheid van het centrumgebied buiten de winkeltijden, de woonfunctie op de verdieping gewenst is. Er zijn geen redenen aangegeven waarom van dit uitgangspunt moet worden afgeweken.
- b. Er is inderdaad sprake van een principe afstemming over de te realiseren woningen en detailhandelsvestiging. Echter heeft de gemeente ook aangegeven dat voor de realisatie hiervan een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure gevoerd moet worden. Er moet immers nog getoetst worden aan planologische aspecten.

3. De Lind 77 en 79

- a. Op het perceel De Lind 77 is Café de Vrijbouter gevestigd. Voor de gronden is in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Gemengd – Horeca – 2' opgenomen en de aanduiding horeca tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten. Café de Vrijbouter kan dus haar horeca-activiteiten binnen de bestemming uitvoeren. Op het perceel De Lind 79 is Eethuys De Lind gevestigd, voor de gronden geldt eveneens de bestemming Gemengd – Horeca - 2 en ten hoogste horeca 1b van de Staat van Horeca-activiteiten is direct toegestaan. Het eethuis/cafeteria valt onder horeca categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten. De horeca-activiteiten passen voor beide panden dus binnen de bestemming. Wij zijn van mening dat hiermee de feitelijke situatie is bestemd.
- b. In de aantallen is rekening gehouden met één woning per perceel.

4. Spoorlaan 52

- 1. De goot- en bouwhoogte worden in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie, namelijk een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 en 13 meter. Deze aanpassing heeft geen effect op de functie en het aantal woningen dat aanwezig is en toelaatbaar is gesteld.
- 2. Abusievelijk is voor de functie detailhandel geen maximum aantal opgenomen. Binnen de bestemming Gemengd is het niet toegestaan dat op een perceel zich meer dan 1 winkel vestigt. Deze bepaling is gericht op het behoud van concentratie van winkels in het kernwinkelgebied. Aan de overige functies zijn geen maxima verbonden.

3. Abusievelijk is op de verbeelding niet het maximum aantal wooneenheden opgenomen. Op basis van het vigerend bestemmingsplan zullen wij hiervoor het maximum aantal van één opnemen. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan is conserverend van aard dat wil zeggen dat de bestaande situatie en vergunde situatie wordt bestemd. In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het onder voorwaarden mogelijk maakt extra woningen te realiseren. Als inspreker een initiatief heeft voor het realiseren van extra woningen op het perceel dan kan hij hiervoor bij ons een verzoek indienen. Wij beoordelen dan of het plan voldoet aan de voorwaarden. Als het voldoen kan de wijzigingsprocedure worden gestart.
4. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder 1e.

5. *Dorpsstraat 46 en 46a*

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder 1d en e.

6. *Stationsstraat 1 en 1a*

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder 1e.

7. *De Lind 53, 53a, 55 en 55a*

- a. De gronden zullen bestemd worden overeenkomstig de feitelijke situatie. Dit betekent dat voor het perceel de aanduiding horeca tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten wordt opgenomen.
- b. Wij zijn van mening dat het perceel geen deel uitmaakt van het Lindeplein met de horecaconcentratie van De Lind. De gemeente staat positief tegenover het mogelijk maken van horeca op de verdieping tot en met categorie 1b. Het mogelijk maken van een hogere categorie op de verdieping leidt volgens ons tot te veel overlast in de omgeving.
- c. Abusievelijk is het aantal wooneenheden niet op de digitale kaart vermeld. Wij zullen dit herstellen en hiervoor conform het vigerende bestemmingsplan een maximum aantal van twee opnemen.

8. *De Lind 4*

- a. Overeenkomstig de feitelijke situatie zullen wij opnemen dat een kantoor houden op de verdieping is toegestaan.
- b. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan is conserverend van aard dat wil zeggen dat de bestaande situatie en vergunde situatie wordt bestemd. Als inspreker een initiatief heeft voor het realiseren van extra kantoren dan kan hij hiervoor bij ons een verzoek indienen. Hiervoor dient dan een afzonderlijke procedure te worden gevolgd.

9. *Kerkstraat 57*

- a. De verleende omgevingsvergunning heeft betrekking op wijzigingen aan de gevel. Hierdoor is een aanpassing in het bestemmingsplan niet nodig. Ter plaatse is geen supermarkt aanwezig. Door het ontbreken van parkeergelegenheid in de directe omgeving (binnen 50 tot 70 meter) met een voldoende omvang van parkeervoorzieningen, is het ongewenst dat zich ter plaatse een supermarkt gaat vestigen. Ook de bereikbaarheid van het perceel is onvoldoende, aangezien de Kerkstraat en de achterliggende perceelsontsluitingen hiervoor ontoereikend zijn. De fysieke ruimte voor een afdoende doorstroming van voertuigen ontbreekt ook.

- b. Volgens het geldende bestemmingsplan was er geen detailhandel toegestaan op de verdieping of in het souterrain. Het is derhalve niet wenselijk om dit nu toe te staan, mede gelet op het ontbreken van parkeerruimte in de directe omgeving.
- c. Op basis van het geldende bestemmingsplan is 1 woning toegestaan. In de aantallen zal rekening worden gehouden met 1 woning op dit perceel. Er ontbreekt een onderbouwning voor de aanwezigheid van 2 woningen.
- d. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan is conserverend van aard dat wil zeggen dat de bestaande situatie en vergunde situatie wordt bestemd.

Voor het postzegelplan dient een afzonderlijke procedure te worden doorlopen. Het postzegelplan betreft o.a. het toestaan van woningen op deze locatie. De bestemmingsplanprocedure kan afzonderlijk worden afgerond. Dat betekent echter dat de supermarktvestiging wordt wegbestemd. Aangezien nu wordt uitgegaan van de verleende vergunning voor een supermarkt, wordt daarop de regeling afgestemd.

10. De Lind 65

- a. Er is onherroepelijke bouwvergunning afgegeven voor 2 extra appartementen. Hierop wordt het bestemmingsplan aangepast.
- b. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan is conserverend van aard dat wil zeggen dat de bestaande situatie en vergunde situatie wordt bestemd. In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het onder voorwaarden mogelijk maakt extra woningen te realiseren. Als inspreker een initiatief heeft voor het realiseren van extra woningen op het perceel dan kan hij hiervoor bij ons een verzoek indienen. Wij beoordelen dan of het plan voldoet aan de voorwaarden. Als het voldoen kan de wijzigingsprocedure worden gestart.
- c. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan is conserverend van aard dat wil zeggen dat de bestaande situatie en vergunde situatie wordt bestemd.

11. De Lind 9

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder 1d.

12. Perceel Tuinstraat (naast Lindepad)

Voor de gronden is overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan een maximum aantal van 7 woningen toegestaan. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan is conserverend van aard dat wil zeggen dat de bestaande situatie en vergunde situatie wordt bestemd. Er is ook geen reden rekening te houden met een al reeds jaren geleden gesloopte woning.

Conclusie

De reactie leidt tot de volgende aanpassingen.

Flexibiliteit in het bestemmingsplan

- a. In de toelichting zal alleen het woord 'deelgebied' nog worden gebruikt en niet het woord deelgebied.
- b. Binnen de bestemmingen Centrum en Gemengd zal daar waar van toepassing direct horeca tot en met categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten mogelijk worden gemaakt zodat aan de detailhandel verwante horeca mogelijk is.

- c. Opnemen van wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van verandering van het aantal functies per deelgebied.

De Lind 1

- a. Geen aanpassing.

Spoorlaan 52

- a. Goot- en bouwhoogte worden overeenkomstig de feitelijke situatie respectievelijk 8 en 13 meter.
- b. Aan de bestemming Gemengd wordt in de regels toegevoegd dat per perceel ten hoogste 1 winkel is toegestaan.
- c. Er wordt een aanduiding 'Maximum aantal woningen' opgenomen waarbij ten hoogste 1 woning wordt mogelijk gemaakt, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

De Lind 53, 53a, 55 en 55a

- a. Overeenkomstig de feitelijke situatie wordt voor de gronden horeca tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten opgenomen.
- b. Horeca op de verdieping tot en met categorie 1b wordt mogelijk gemaakt.
- c. Het aantal maximum aantal wooneenheden wordt op de digitale verbeelding opgenomen en bedraagt ten hoogste 2.

De Lind 4

- a. Wij zullen het houden van kantoren op de verdieping positief bestemmen.

Kerkstraat 57

- a. Geen aanpassing.

De Lind 9

Zie onder flexibiliteit bestemmingsplan onder e.

Nummer inspraakreactie: 10

Adres: Kerkstraat 39 e.o.

Plaats: Oisterwijk

Naam: F.M.A.M. Meeuwis

Samenvatting inspraakreactie

1. Woning Kerkstraat 39

- a. In het vigerende bestemmingsplan is het volgens inspreker toegestaan om vrijstaand, half vrijstaand en aaneen gebouwd te bouwen. In voorontwerpbestemmingsplan is alleen aaneen gebouwd toegestaan. Dit zou een beperking betekenen van de mogelijkheden. De huidige woning is een vrijstaande woning.
- b. De opgegeven goot- en bouwhoogte (respectievelijk 4 en 9 meter) sluiten aan op de feitelijke situatie maar is een beperking van de mogelijkheden in het bestaande bestemmingsplan.

2. Woning Kerkstraat 37

In het vigerende bestemmingsplan ligt de bouwgrens terug ten opzichte van de naastgelegen panden 35A en 39.

3. *Winkel Mevio Schoenen*

- a. Inspreker geeft aan dat in het vigerende bestemmingsplan nauwelijks beperkingen gelden voor het perceel. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn tal van nadere specificaties opgenomen. Inspreker geeft aan vooral beperkt te worden aangezien onderschikte horeca niet meer is toegestaan.
- b. Inspreker begrijpt dat een supermarkt op het perceel niet meer is toegestaan, tenzij vergeten is een aanduiding op te nemen.

4. *Perceel kadastraal bekend F2721*

Perceel is gelegen aan de Vloeiweg direct achter de panden aan de Kerkstraat. Terrein wordt gebruikt als parkeerterrein bij de winkel en heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Garage. In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het de bestemming Wonen – Woningen. Verzocht wordt om het perceel de bestemming Gemengd – 7 te geven aangezien het bij de winkel behoort en kan leiden tot bezwaren in de toekomst.

Reactie gemeente

1. *Woning Kerkstraat 39*

- a. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor Wonen – Woningen met de bouwaanduiding aaneen gebouwd. Binnen deze bouwaanduiding is volgens artikel 36.2, onder c.3 zowel vrijstaande, twee-aaneen alswel aaneen gebouwd toegestaan. De toegestane bebouwingstypologie blijft dus hetzelfde als in het vigerend bestemmingsplan.
- b. Ten aanzien van de hoogte is in het vigerend bestemmingsplan een maximale goothoogte op de kaart opgenomen van 4 meter. In de voorschriften bij dit plan staat in artikel 3.1 onder b aangegeven dat de maximale bouwhoogte maximaal 5 meter meer bedraagt dan de maximale goothoogte, dus in totaal op voorliggend perceel ten hoogste 9 meter. De goot- en bouwhoogte in het voorontwerpbestemmingsplan zijn dus overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan. Voor het gehele perceel geldt dat de totale bebouwingmogelijkheden overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan is. Bij een uitbreiding/nieuwbouw zal aan de hand van de dan geldende regels gekeken moeten worden naar mogelijke verruiming van de bebouwing.

2. *Woning Kerkstraat 37*

Inspreker heeft gelijk. Wij zullen de bouwgrens conform het vigerende bestemmingsplan leggen.

3. *Winkel Mevio Schoenen*

- a. Binnen de bestemming Gemengd zullen wij ondergeschikte horeca mogelijk maken. Dit sluit aan op de geldende bestemmingsregeling.
- b. Wij vinden het ruimtelijk niet gewenst om overal een supermarkt mogelijk te maken. Een zorgvuldige afstemming op de parkeersituatie is daarbij van belang. Daarvoor is onderzoek nodig alsmede een afweging van alle relevante belangen en omgevingsaspecten. Die kan worden gemaakt voor zover zo'n ontwikkeling zich voordoet. Concrete initiatieven ontbreken hiervoor evenals onderzoeken die als kunnen worden beoordeeld en in een algemene afweging kunnen worden betrokken.

4. *Perceel kadastraal bekend F2721*

Overeenkomstig het feitelijke gebruik zullen wij voor de gronden de bestemming Gemengd – 7 opnemen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot de volgende aanpassingen.

Woning Kerkstraat 37

De bouwgrens zal aangepast worden conform het vigerende bestemmingsplan.

Winkel Mevio Schoenen

- Binnen de bestemming 'Gemengd – 4' wordt ondergeschikte horeca uit categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten mogelijk gemaakt.
- Voor een mogelijke supermarktvestiging wordt de aanduiding (su) opgenomen.

Perceel kadastraal bekend F2712

De gronden worden overeenkomstig het feitelijke gebruik bestemd voor 'Gemengd – 4'.

Nummer inspraakreactie: 11

Adres: Vloeiweg 82 en 82A

Plaats: Oisterwijk

Naam: Mevrouw S.M.J. Grinsven

Samenvatting inspraakreactie

Mail 10 december 2012

Verzocht wordt om voor de H. Joanneskerk aan De Lind 52 alleen een kerk mogelijk te maken.

Mail 18 december 2012

1. Inspreker vraagt hoe de procedure nu is voor het plan en betreurt het dat het plan in de decembermaanden ter inzage ligt terwijl de winkeliers dan het drukst zijn. Inspreker geeft aan veel moeite te hebben met het bezoeken van de website www.ruimtelijkeplannen.nl aangezien deze steeds vastloopt.
2. Aangegeven wordt dat in het vigerende bestemmingsplan het bouwvlak van De Leye kleiner is dan in het voorontwerpbestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan mag echter het bouwvlak 100% worden bebouwd en op basis van het voorontwerpbestemmingsplan mag het bouwvlak maar voor 60% worden bebouwd. Inspreker is van mening dat hier geen sprake is van een consoliderende situatie. Aangezien theoretisch de bebouwing gesloopt kan worden en door de ruimere begrenzing van het bouwvlak de bebouwing dichter bij haar woning gesitueerd kan worden.
3. Inspreker geeft aan dat in De Leye wel eens evenementen worden gehouden waarbij afwijkende openingstijden gelden.
4. Verzocht wordt om de inspraak- en overlegreacties in boekvorm aan te bieden zodat iedereen die 'digitaal' vastloopt dan in ieder geval alles kan lezen.

Brief 3 januari 2013

Inspreker geeft aan dat in het voorontwerpbestemmingsplan voor de woning niet de feitelijke situatie is opgenomen. Het zijn namelijk twee-onder-één-kap woningen, waarvan één woning is gemaakt. De begane grond van 82A doet dienst als praktijkruimte. Verzocht wordt dit aan te passen.

Reactie gemeente

Mail 10 december 2012

Gekozen is voor een gemengde bestemming die specifiek voor voorzieningen is opgenomen, zoals het gemeentehuis of een kerk. Het is ruimtelijk niet bezwaarlijk dat op termijn functieveranderingen optreden. Dit is op zich niet direct het oogmerk en wordt ook niet direct verwacht. Er is ook geen aanleiding om ter plaatse van deze kerk een afwijkende regeling te hanteren. Wel dient in de bestemmingsomschrijving de functie religieuze instelling (kerk) te worden opgenomen.

Mail 18 december 2012

1. In hoofdstuk 6.3 van de toelichting is de procedure van het plan toegelicht. Daarnaast wordt op de gemeentelijke website de stand van zaken bijgehouden omtrent de planning van het plan. Wij hebben in een e-mail van 19 december 2012 de procedure aan inspreker doorgegeven.
 - a. De reactie is gegeven op het concept van het ontwerpbestemmingsplan Centrum Oisterwijk. Tijdens deze periode kan iedereen een inspraakreactie indienen. Dit is geen wettelijk verplichte procedure. Wij kiezen ervoor om toch inspraak te houden om burgers extra kans te geven om te reageren op het bestemmingsplan. Als burgers nu niet reageren kunnen zij dit alsnog doen tijdens de volgende fase.
 - b. Het college behandelt de inspraakreacties en het conceptbestemmingsplan wordt aangepast tot ontwerpbestemmingsplan.
 - c. De volgende fase is wettelijk verplicht en betreft terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voor het indienen van zienswijzen. De zienswijzen worden aan de gemeenteraad gericht. De gemeenteraad behandelt de zienswijzen en stelt het bestemmingsplan vast.
 - d. Op de vastgestelde bestemmingsplan kunnen alleen diegenen die een zienswijze hebben ingediend een beroep indienen bij de Raad van State (rechter).
2. Het is nu wettelijk verplicht om bestemmingsplannen te digitaliseren. Daarom is ook de site ruimtelijkeplannen.nl gemaakt. Wij erkennen dat deze website moeilijk werkbaar is. Daar hebben wij echter geen directe invloed op; het is een landelijk website. Wij proberen dit op te vangen door het bestemmingsplan in pdf-formaat op de gemeentelijke website te plaatsen. Op onze site staat ook een uitleg over de werkwijze van ruimtelijkeplannen.nl.
3. Wij zullen de bouwgrens voor De Leye aan de zijde van de Vloeiweg conform het vigerende bestemmingsplan aanpassen.
4. Het toestaan van evenementen gebeurt via afzonderlijke regeling. Besluiten hieromtrent worden gepubliceerd. Dit sluit aan op het gemeentelijk evenementenbeleid.
5. Op het gemeentehuis liggen 'boekwerken' ter inzage. Hieruit kunnen ook kopieën worden gemaakt.

Brief 3 januari 2013

Wij zullen het perceel aanpassen aan de feitelijke situatie. Ook de praktijkruimte zullen wij bevestigen. Het maximale aantal woningen bedraagt volgens het geldende bestemmingsplan één. Ter plaatse is reeds geruime tijd ook één woning aanwezig. Om die reden is een toename niet mogelijk. In het bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor toename van het aantal woningen. In voorkomend geval kan hiervan gebruik worden gemaakt voor zover aan de relevante voorwaarden wordt voldaan.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot de volgende aanpassingen.

1. Mail 10 december 2012

In de bestemming Gemengd-Voorzieningen wordt de functie religieuze instelling (kerk) opgenomen.

1. Mail 18 december 2012

De bouwgrens van De Leye aan de zijde van de Vloeiweg wordt conform het vigerende bestemmingsplan aangepast.

2. Brief 3 januari 2013

Het perceel wordt in overeenstemming met de feitelijke situatie bestemd: 1 woning en een praktijkruimte.

Nummer inspraakreactie: 12

Adres: Centrum e.o.

Plaats: Oisterwijk

Naam: Commissie Welstand en Monumenten Oisterwijk (CMW)

Samenvatting inspraakreactie

1. Inspreker geeft aan dat zij al meerdere malen hun zorgen kenbaar hebben gemaakt over de terrassen en horecapanden in het beschermd Stadsgezicht die zonder vergunning zijn aangebracht.
2. Inspreker is van mening dat er in de welstandsnota duidelijk wordt vermeld dat er een actief handhavingsbeleid wordt gevoerd, doch in de praktijk is dit niet zo.
3. Het college van B&W heeft te kennen gegeven aan de wens van de horeca tegemoet te komen om gevelterrassen aan te mogen brengen op de terrassen. De CWM geeft aan hier richtlijnen voor te hebben opgesteld en deze zouden worden opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Centrum Oisterwijk.
4. Vanuit het Centrummanagement is verzocht om het aanbrengen van houten vlonders op de terrassen en het optrekken van de terrasschermen tot de onderkant van de luifels mogelijk te maken. Dit is niet wenselijk omdat het, naar voorbeelden uit de praktijk, kan leiden tot permanente uitbouwsels voor de horecapanden.
5. Verzocht wordt ook criteria op te nemen voor zonnepanelen en gevelverlichting om verrommeling te voorkomen.
6. Inspreker geeft aan dat er sprake is van precedentwerking aangezien een aantal panden wel terrassen hebben, echter zonder vergunning en vraagt zich af hoe het kan dat winkeliers/horecaondernemers ongestraft hun gang kunnen gaan.

Reactie gemeente

1. De zorg voor terrassen wordt gedeeld. Om deze reden heeft het college de commissie verzocht om voorstel "Richtlijnen voor het toestaan van gevelterrassen in het beschermd dorpsgezicht" op te stellen. Die richtlijnen wil het college verwerken in het beleid zijnde het bestemmingsplan en/of het beeldkwaliteitplan voor het centrum. Hiermee ontstaan kaders waarmee ook duidelijk wordt of handhavend optreden in het centrum nodig danwel wenselijk is. De door de commissie opgestelde richtlijnen zijn thans verwerkt in het beeldkwaliteitplan.
2. Zie beantwoording onder punt 1.
3. Zie beantwoording onder punt 1.
4. De mogelijkheid van een houten terrasvloer onder de luifel wordt onder voorwaarden toegestaan. Het wordt niet toegestaan om de terrasschermen tot de onderkant van de luifels op te trekken. Dit kan inderdaad leiden tot permanente bouwsels en hiermee tot aantasting

van het historisch beeld van het beschermd dorpsgezicht. Daarom worden ook regels opgenomen over de hoogte en diepte van de terrasschermen en vlonders.

5. Eenduidigheid in zonnepanelen en gevelverlichting draagt bij aan de kwaliteit van het gebied. Vandaar dat het opnemen van richtlijnen nuttig is.
6. Zie beantwoording onder punt 1.

Conclusie

De reactie leidt tot de volgende aanpassing voor het beeldkwaliteitplan:

1. Benadrukt wordt het belang van het terrassenbeleid en toepassing van de regelgeving.
Tevens worden de richtlijnen aangevuld c.q. aangepast met regels over de hoogte en de diepte van de terrasschermen en vlonders.
2. Voor zonnepanelen en gevelverlichting worden richtlijnen toegevoegd. Ditzelfde geldt voor reclameborden en vergelijkbare uitstallingen.

VOOROVERLEG

In het kader van het wettelijke vooroverleg, ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, is aan onder andere de volgende instanties gevraagd te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Provincie Noord-Brabant;
2. Waterschap De Dommel;
3. Nederlandse Gasunie B.V.

Van deze instanties is een vooroverlegreactie ontvangen. In dit hoofdstuk zijn de reacties samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

1. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

Samenvatting overlegreactie

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen van het plan.

2. Waterschap De Dommel, Postbus 10001, 5280 DA Boxtel

Samenvatting overlegreactie

In de artikel 32 Groen en 35 Water is voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist. Deze werken en werkzaamheden zijn echter ook al in het kader van de Waterwet vergunningplichtig. Verzocht wordt om de omgevingsvergunningplicht uit deze artikelen te laten vervallen of op te nemen dat advies van het waterschap wordt ingewonnen.

Reactie gemeente

De verplichting tot het aanvragen van omgevingsvergunning voor bijvoorbeeld het aanleggen van drainage heeft geen waterhuishoudkundige achtergrond. Vandaar dat het geen vergunningverlening betreft die met de Waterwet te maken heeft. De aanduiding 'natuur' is opgenomen voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Dat zijn ruimtelijke voorwaarden, die los staan van het waterbelang. Vandaar dat in het bestemmingsplan, als ruimtelijk toetsingskader, een afzonderlijke aanduiding en regeling ter bescherming van het natuurbelang zijn opgenomen. Voor de toetsing aan de natuur- en landschapswaarden is geen toetsing nodig aan de Waterwet.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen van het plan.

3. Nederlandse Gasunie B.V., Postbus 19 MA Groningen

Samenvatting overlegreactie

1. Binnen het plangebied liggen (gedeeltelijk) twee leidingen, namelijk de leiding Z-520-03 en Z-520-02. Deze 40 bar-leidingen hebben een belemmeringsstrook van 4 meter ter

weerszijden van de hartlijn van de leiding. Geconstateerd is dat de leidingen met bijbehorende leidingenstrook, voor zover gelegen binnen het plangebied, niet op de verbeelding staan aangegeven. Verzocht wordt om de leidingen, zoals in de meegeleverde digitale tekening, op te nemen.

2. Verzocht wordt om in de regels aan artikel 'Leiding-Gas' op te nemen, met als uitgangspunt het door de Gasunie aangeleverde tekstvoorstel.
3. Binnen de bestemming 'Leiding-Gas' ligt een afsluiter schema. Verzocht wordt deze met bijbehorende belemmeringenstrook op te nemen.

Reactie gemeente

1. De leidingen met bijbehorende belemmeringenstrook worden daar waar relevant opgenomen.
2. Het aangeleverde tekstvoorstel gebruiken we als uitgangspunt voor de regels. Daarbij vindt afstemming plaats op de vergelijkbare regelgeving in andere bestemmingsplannen.
3. Het afsluiterschema met bijbehorende belemmeringenstrook nemen we op in het bestemmingsplan.

Conclusie

De reactie leidt tot de volgende aanpassingen.

1. Wij zullen de leidingen en afsluiterschema met bijbehorende belemmeringenstrook daar waar relevant opnemen.
2. Voor de regels nemen wij het toegezonden tekstvoorstel als uitgangspunt.

Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van ambtshalve overwegingen als volgt gewijzigd.

a. Baerdijk

Het zelfstandige plangebied Baerdijk volgt een afzonderlijke procedure. Het plangebied hiervan blijft buiten dit bestemmingsplan. Echter, hiervoor zijn in dit bestemmingsplan andere kavels buiten het plangebied gelaten dan de bedoeling is. Vandaar dat bij de aanpassing nu de percelen Rode Brugstraat 3, 5 en 7 buiten het plangebied komen te vallen.

b. Woningen Tuinweg

Achter perceel De Lind 11 zijn woningen gerealiseerd aan de Tuinweg. Deze worden alsnog als zodanig bestemd.

c. De Lind 30 en 32

Het langgerekte bijgebouw achter op het perceel De Lind 32 wordt toegevoegd als bijgebouw van De Lind 30.

d. Begrippen en wonen in een woning

In het bestemmingsplan (artikel 1) worden extra begrippen opgenomen (huishouden, kamerverhuur, logies voor arbeidsmigranten en woning) om aan te geven dat wonen plaatsvindt in een woning dat bedoeld is voor bewoning door een huishouden. Hiermee wordt voorkomen dat woningen zonder meer kunnen worden omgezet naar logies of kamerverhuurpanden; afwijking kan plaatsvinden via artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht. In de bestemmingsregels wordt vermeld dat de gronden bestemd zijn voor wonen in een woning.

e. Nieuwe woningen

De voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid om nieuwe woningen toe te staan is te ruim omschreven. Hierdoor zou de rechtszekerheid van de burgers in de omgeving in het geding kunnen komen. De voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid worden nu aangescherpt. In de wijzigingsregels kan in bepaalde omstandigheden een ander woningtype worden gerealiseerd dan in de omgeving voorkomt, zoals gestapelde woningen. Dat wordt in de bepaling verduidelijkt daar waar het gaat om het doorbreken van de eenzijdige opbouw van de omgeving.

f. Aantallen woningen

Op enkele locaties blijken de aantallen woningen niet overeen te komen met het aanwezige aantal woningen. Dit wordt aangepast.

g. Huisvesting voor mantelzorg

Aan de regels voor *Huisvesting voor mantelzorg* wordt toegevoegd: mantelzorg is toegestaan indien sprake is van medische noodzaak, onderschreven door een zorgdeskundige en uitsluitend gedurende de periode dat mantelzorg noodzakelijk is. Deze regel voor mantelzorg is op deze manier ook opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied en voorkomt misbruik van de regeling.

h. Waterhuishoudkundige voorzieningen

Aan diverse bestemmingen wordt 'waterhuishoudkundige voorzieningen' toegevoegd.

i. Ondergronds bouwen

In de bouwregels wordt bepaald dat ondergronds bouwen is toegestaan ter plaatse van gronden waar ook bovengronds mag worden gebouwd. De maximale oppervlakte is hetzelfde als bovengronds bouwen voor zover dit op dezelfde plaats wordt gerealiseerd.

j. Externe veiligheid

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt externe veiligheid als toetsingscriterium toegevoegd (al dan niet op grond van bevi; specificatie van bevi vervalt).

k. Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging

Bij de regels wordt een nieuwe Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' toegevoegd, waarin de meest actuele SBI-codering voor bedrijfsactiviteiten is opgenomen.

l. Horeca op de verdieping

Horecavoorzieningen mogen zowel op de begane grond worden gevestigd als op de verdieping. Dit laatste is aanvaardbaar voor zover het om categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten.

m. Detailhandel

Door het ontbreken van detailhandel ter plaatse, komt de aanduiding '(dh)' in artikel 30.4.2 te vervallen.

n. Hoekpercelen

Voor hoekpercelen wordt het in enkele gevallen mogelijk gemaakt om de bouwgrenzen te overschrijden. Zo kan een bouwwerk, dat niet hoger is dan drie meter en voldoende achter de voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd, het straatbeeld niet erg verstoren. In artikel 36 wordt hiervoor een extra bepaling opgenomen.

o. Afstand hoofdgebouwen tot achterste perceelsgrens

In lid 36.2 wordt de afstandsmaat van hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrens verkleind van 8 meter tot 5 meter. Dit sluit beter aan op de geldende regeling; de gewenste diepte van de achtertuin is met een maatvoering van 5 meter ook voldoende gewaarborgd. De afstandsmaat van gestapelde woningen tot de achterste perceelsgrens komt te vervallen. Deze afstandsmaat werd in het huidige bestemmingsplan ook niet gehanteerd. In de bestemming Wonen-Woningen wordt de afstandsbeplanning van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw (1 meter) verduidelijkt.

p. Algemene afwijkingsregels

In artikel 47 Algemene afwijkingsregels wordt in de aanhef toegevoegd dat de algemene afwijkingsbevoegdheid niet kan worden toegepast 'en voor zover in hoofdstuk 2 expliciet is bepaald dat geen afwijking mogelijk is'.

q. Vertaling richtlijnen beeldkwaliteitplan in bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden nog enkele bepalingen opgenomen, zodat een scherpere vertaling van richtlijnen uit het beeldkwaliteitplan in het bestemmingsplan wordt doorgevoerd. Dit heeft onder meer betrekking op de hoogte van de windschermen, reclamebord en losstaande

objecten, banniers, frame met doek, reclame-uitingen aan gevels. Het betreft bouwregels en specifieke gebruiksregels.

r. Bestaande maten

Bij *bestaande maten* (artikel 44.2) wordt toegevoegd dat bestaande afwijkingen mogen worden verkleind, wanneer binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan wordt gebouwd. Hierbij kan gedacht worden aan een gebouw op een smal perceel dat dicht op de zijdelingse perceelgrens staat dan het bestemmingsplan toelaat. Aan de andere kant mogen gebouwen, die groter zijn dan het bestemmingsplan toelaat, op een andere plek worden terug gebouwd als hiermee de afwijking met het plan gelijk blijft of kleiner wordt. In beide gevallen geldt dat er geen sprake mag zijn van onevenredige aantasting van de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. In de bestemmingsartikelen wordt bij de bouwregels een verwijzing naar lid 43.2 toegevoegd.

s. Centrubestemmingen en gemengde bestemmingen: functies, woningen en supermarkten

In de toelichting wordt de passage aangevuld inzake de regeling voor gemengde en centrumgebieden en supermarkten. De regeling wordt zodanig aangepast dat het aantal winkels in gemengde gebieden wordt begrensd. Deze kunnen wel door andere functies zonder meer worden vervangen. Dit draagt bij aan het concentratiebeleid van winkels in het centrum. Het aantal woningen wordt waar nodig aangepast en geactualiseerd. Aanpassing van de functies ten opzichte van de aantallen die toelaatbaar zijn gesteld, wordt mogelijk gemaakt door toevoeging van een wijzigingsbevoegdheid. Daarbij wordt onder meer beoordeeld voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

t. Cultuur en ontspanning

In de gemengde bestemmingen worden functies voor cultuur en ontspanning toegevoegd.

Aldus vastgesteld door het college op
27 februari 2012