

Nota zienswijzen

**Bestemmingsplan Driehoeven 4, 25 en 62 en Haarendijk 8
in Haaren**

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Driehoeven 4, 25 en 62 en Haarendijk 8 te Haaren met bijbehorende stukken heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024. Ook is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar gemaakt via de gemeente website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl

Gedurende de periode van tervisielegging zijn er 9 schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijnen binnengekomen en derhalve ontvankelijk. Voor zover van toepassing zijn de zienswijzen samengevoegd die inhoudelijk identiek zijn aan elkaar. Hieronder staat een overzicht van de binnengekomen zienswijzen en onder welk onderdeel de inhoudelijke beantwoording in deze nota plaatsvindt. Per zienswijze is aangegeven of deze leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Overzicht binnengekomen zienswijzen

Reclamant 1	Gevestigd en/of woonachtig aan de Driehoeven 9a, 10, 12 & 16	Pro forma zienswijze ontvangen d.d. 30-01-2024, aanvullende gronden op 07-02-2024
Reclamant 2	Woonachtig aan de Nemelaerstraat 1	Schriftelijke zienswijze ontvangen d.d. 30-01-2024
Reclamant 3	Woonachtig aan de Amerlaan 11	Schriftelijke zienswijze ontvangen d.d. 04-02-2024, aanvullende gronden op 07-02-2024
Reclamant 4	Woonachtig aan de Haarendijk 2a	Schriftelijke zienswijze ontvangen d.d. 05-02-2024
Reclamant 5	Woonachtig aan de Amerlaan 7	Schriftelijke zienswijze ontvangen d.d. 06-02-2024
Reclamant 6	Woonachtig aan de Haarendijk 2	Schriftelijke zienswijze ontvangen d.d. 08-02-2024
Reclamant 7	Woonachtig aan de Amerlaan 5	Schriftelijke zienswijze ontvangen d.d. 08-02-2024
Reclamant 8	Woonachtig aan de Amerlaan 1	Schriftelijke zienswijze ontvangen d.d. 12-12-2024
Reclamant 9	Woonachtig aan de Amerlaan 3	Schriftelijke zienswijze ontvangen d.d. 15-02-2024

Zienswijzen

1. Reclamant 1

Reclamant 1 vraagt aandacht voor de volgende punten:

1.1 Uitwerkingsregels moederplan

Reclamant geeft aan dat de bestemming in overeenstemming met de uitwerkingsregels van het moederplan voor de locatie Driehoeven 25 moet worden uitgewerkt. Door op deze wijze de uitwerkingsregels uit de vigerende enkelbestemming 'Gemengd – Uit te werken' te "ontwijken" en te kiezen voor een partiële herziening wordt niet voldaan aan de in het moederplan – dat nog steeds geldt – geformuleerde regels.

Beantwoording gemeente

Er zijn meerdere redenen om de zienswijze op het aangevoerde punt niet te volgen. Allereerst heeft een eerder uitwerkingsplan van de voormalige gemeente Haaren niet de eindstreep gehaald omdat de behoefte niet binnen het plangebied toereikend kon worden gemotiveerd (zie ABRvS 19 augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2002, r.o. 5.3). De wens om ter plaatse tot een passende herontwikkeling van deze braakliggende locatie te komen is echter ongewijzigd. Daarom heeft in 2021 de gemeenteraad ook besloten om deze planlocatie als 'Kompass-project' te bestempelen. In het voorliggend bestemmingsplantraject er voor gekozen om ook locaties elders in het dorp met een bestemming voor commerciële voorzieningen bij de planontwikkeling te betrekken door de aanwezige planologisch m² aan commerciële voorzieningen ter plaatse te beëindigen en te verplaatsen naar de locatie Driehoeven 25. Er is dus bewust gekozen voor een andere aanpak om de behoefte te motiveren, met als gevolg een groter plangebied, dan waarop de uitwerkingsregels zien.

De gemeenteraad is daarbij bevoegd tot het vaststellen en het wijzigen van een bestemmingsplan. Dit volgt uit artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, welk oude recht op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet op deze bestemmingsplanprocedure van toepassing blijft. Het staat de raad in zijn algemeenheid vrij om - door middel van een herziening wegens gewijzigde inzichten - een nieuw planologisch regime vast te stellen, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij heeft de raad beleidsruimte. Het enkele bestaan van een eerder bestemmingsplan met daarin uitwerkingsregels betekent niet dat de gemeenteraad niet bevoegd is tot het wijzigingen van het juridisch-planologische regime. De uitwerkingsregels binden de raad dus niet bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan.

Bovendien beperken de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan "Kom Haaren" de gemeenteraad sowieso niet bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan omdat de uitwerkingsregels gelden voor een ander bestuursorgaan: het college van burgemeester en wethouders. De uitwerkingsregels zijn tot een ander bestuursorgaan (het college) gericht en alleen het college kan van die bevoegdheid tot het vaststellen van een uitwerkingsplan gebruik maken. Van het "ontwijken" van de uitwerkingsregels door de gemeenteraad is dus zeker geen sprake.

Conclusie

Naar aanleiding van deze gronden wordt het bestemmingsplan niet aangepast

1.2 Omvang detailhandel

Reclamant geeft aan dat nieuwe detailhandel en detailhandelslocaties in de kom van Haaren niet toegestaan dient te worden. In 2018 heeft DTNP geconcludeerd dat er voor zowel detailhandel, horeca als kantoor in het centrum geen aantoonbare uitbreidingsbehoefte. In de toekomst zal eerder nog rekening gehouden worden met een afname van het aanbod. De bestaande leegstandsituatie in Haaren is zorgelijk. Een toevoeging van 1.850 m² aan commerciële ruimten zal naar verwachting tot extra leegstand en verloedering gaan leiden.

Beantwoording gemeente

De voormalige gemeente Haaren heeft in 2018 een onderzoek door DTNP laten uitvoeren om de uitbreidingsmogelijkheden voor detailhandel in het centrum van Haaren in beeld te brengen. Op grond hiervan was besloten om geen medewerking te verlenen aan de toenmalige plannen. De wens om ter plaatse tot een passende herontwikkeling van deze braakliggende locatie te komen is echter ongewijzigd. Daarom heeft in 2021 de gemeenteraad ook besloten om deze planlocatie als 'Kompas-project' te bestempelen.

Vanwege de conclusie uit het jaar 2018 is in dit bestemmingsplantraject ervoor gekozen om ook locaties elders in het dorp met een bestemming voor commerciële voorzieningen bij de planontwikkeling te betrekken door de aanwezige planologisch m² aan commerciële voorzieningen ter plaatse te beëindigen en te verplaatsen naar de locatie Driehoeven 25. Op deze manier is er geen sprake van substantiële planologische toevoeging van m² en wordt daarnaast bijgedragen aan het streven naar een concentratie van voorzieningen.

Voor de volledigheid is in 2023 aan DTNP gevraagd om het toenmalig onderzoek te actualiseren en vast te stellen of de verstreken tijd (5 jaar), de huidige marktinzichten en/of de impact van de corona-jaren een andere conclusie tot gevolg zou hebben. De gemaakte kosten hiervoor zijn daarbij onderdeel van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. In dit geactualiseerd onderzoek is opnieuw bevestigd dat er vanuit kwantitatief oogpunt vrijwel geen behoefte is aan een uitbreiding van het aantal winkelmeters. Dit bevestigt de gekozen insteek in het bestemmingsplan.

In de toelichting van het bestemmingsplan onder hoofdstuk 2 planbeschrijving staan de conclusie uit het onderzoek van DTNP uit 2023 beschreven. Maar is dit onderzoek per abuis niet als bijlage opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan. In het vast te stellen bestemmingsplan is dit onderzoek toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

Conclusie

Naar aanleiding van deze gronden wordt het bestemmingsplan aangepast:

- Het onderzoek van DTNP uit 2023 wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting

1.3 Saldering

Reclamant geeft aan dat de saldering zoals gepresenteerd in tabel 1, blz. 22 van de toelichting, getalsmatig niet klopt. Zo staat tegenover het toevoegen van 1.000 m² detailhandel aan de Driehoeven 25 slechts een saldering van 880 m². Dus een tekort van 120 m². Datzelfde geldt voor het salderen van de functies dienstverlening en kantoren waar er tekorten in de saldering zijn van 310 m² en 325 m². Per saldo wordt met name op de functie detailhandel veel te weinig gesaldeer. In het moederplan is ook bepaald dat alleen de Copal-terreinen in aanmerking

komen voor een uitwerkingsplan. Dit zijn de terreinen aan de Langeweg 2, Driehoeven 15, Driehoeven 25 en Driehoeven 28. Haarendijk 8 en Driehoeven 4 zijn geen onderdeel van de Copal-terreinen. Het is onduidelijk waarom deze bij de saldering betrokken worden.

Beantwoording gemeente

Zoals in de zienswijzebeantwoording onder punt 1.1 is toegelicht zijn de uitwerkingsregels uit het moederplan niet relevant. In dit bestemmingsplantraject is er namelijk voor gekozen om ook locaties elders in het dorp met een bestemming voor commerciële voorzieningen bij de planontwikkeling te betrekken door de aanwezige planologisch m² aan commerciële voorzieningen ter plaatse te beëindigen en te verplaatsen naar de locatie Driehoeven 25. In totaal is er daarmee sprake van weg- en herbestemmen van 1.755 m² bvo aan stedelijke bestemmingen/functies. Het nieuwe programma omvat maximaal 1.500 m² bvo. In totaal wordt er dus 255 m² onttrokken aan commerciële ruimte.

Conclusie

Naar aanleiding van deze gronden wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

1.4 Gebruik bestaand schoolgebouw

In de toelichting van het ontwerpplan op blz. 13 wordt gesteld: "de ruimte voor commerciële voorzieningen krijgt een oppervlak van 1.500 m², waarvan ca. 300 m² ter plaatse van het bestaande schoolgebouw wordt gebruikt." In de planregels is dit niet geborgd.

Beantwoording gemeente

Het gebruik van het monumentale schoolgebouw voor commerciële voorzieningen wordt in de planregels mogelijk gemaakt. Het wordt echter niet verplicht gesteld zoals reclamant terecht opmerkt. Om het gebruik van de monumentale school te verplichten zal dit in de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Conclusie

Naar aanleiding van deze gronden wordt het bestemmingsplan aangepast:

- In de regels van het bestemmingsplan wordt aan artikel 4.1 onder c het volgende punt toegevoegd:
 5. van de maximale gezamenlijke bruto vloeroppervlakte voor commerciële functies van 1.500 m² dient 300 m² ingevuld te worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - met behoud van monumentaal karakter'.

1.5 Uitsluiten van supermarkt

In punt 3 op blz. 15 van de toelichting wordt gesteld: "gezien de maximale omvang per unit en de conclusies uit de behoefteramingen BRO en DTNP is een fullservice supermarkt of andere grote/XL supermarkt uitgesloten." Deze uitsluiting is niet goed geborgd in de planregels. Daarnaast geeft reclamant aan dat gezien het overaanbod aan supermarkten in Haaren, het wenselijk zou zijn om alle soorten supermarkten uit te sluiten, ook discounters.

Beantwoording gemeente

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is besloten om de regels van het bestemmingsplan op dit punt aan te scherpen. Dit door zowel de bestemmingsomschrijving in artikel 4.1 als de afwijkingsbevoegdheid in artikel 4.5.1 te actualiseren. Hiermee is onze verwachting dat het belang van reclamant in voldoende mate is geborgd.

Conclusie

Naar aanleiding van deze gronden wordt het bestemmingsplan aangepast:

- In de regels van het bestemmingsplan wordt artikel 4.1 lid c, punt 2 als volgt herschreven:
"detailhandel tot maximaal 1.000 m² bvo is toegestaan, met dien verstande dat een fullservice supermarkt, een grote supermarkt dan wel een discountsupermarkt is uitgesloten;"
- In de regels van het bestemmingsplan wordt artikel 4.5.1 als volgt herschreven:
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 onder c. voor het toestaan van een grotere oppervlakte en/of afwijkende commerciële functie op de begane grond, niet zijnde een fullservice supermarkt een grote supermarkt of discountsupermarkt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van het totaal aan commerciële voorzieningen als bedoeld in artikel 4.1 onder c. bedraagt niet meer dan 1.500 m² bvo;
 3. de ontwikkeling ruimtelijk en milieukundig gezien inpasbaar is;
 4. er wordt voorzien in de benodigde parkeerbehoefte conform het bepaalde in artikel 13.1;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet worden beperkt.
- In de regels van het bestemmingsplan wordt artikel 1.44 aangevuld met een omschrijving voor een discountsupermarkt:
"Een supermarkt, die zich kenmerkt door een relatief laag prijsniveau, met een winkelvloeroppervlakte kleiner dan 2.000 m², welke speciale afdelingen voor groente, vlees, kaas en/of brood heeft.

1.6 Commerciële functies uitsluitend op begane grond

Artikel 4.1 (bestemmingsomschrijving gemengd – 2) en de afwijkingsbevoegdheid in artikel 4.5.1 sluiten niet goed op elkaar aan. Met de afwijkingsbevoegdheid kan worden afgeweken van artikel 4.1 onder c dat commerciële functies uitsluitend op de begane grond gevestigd mogen worden. Dat is niet wenselijk.

Beantwoording gemeente

Zoals in de zienswijzebeantwoording onder punt 1.5 is toegelicht is gekozen om de afwijkingsbevoegdheid in artikel 4.5.1 te actualiseren. Hierbij is volledigheidshalve nu ook expliciet vermeld dat commerciële functies uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan. Hiermee is onze verwachting dat het belang van reclamant in voldoende mate is geborgd.

Conclusie

Naar aanleiding van deze gronden wordt het bestemmingsplan aangepast:

- In de regels van het bestemmingsplan wordt artikel 4.5.1 als volgt herschreven:

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 onder c. voor het toestaan van een grotere oppervlakte en/of afwijkende commerciële functie op de begane grond, niet zijnde een fullservice supermarkt een grote supermarkt of discountsupermarkt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau;
2. de gezamenlijke oppervlakte van het totaal aan commerciële voorzieningen als bedoeld in artikel 4.1 onder c. bedraagt niet meer dan 1.500 m² bvo;
3. de ontwikkeling ruimtelijk en milieukundig gezien inpasbaar is;
4. er wordt voorzien in de benodigde parkeerbehoefte conform het bepaalde in artikel 13.1;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet worden beperkt.

1.7 Laden en lossen

De planregels sporen niet geheel met de toelichting. Volgens de planregels is er ruimte voor twee units met een maximum van 650 m² per unit. Op blz. 9 van de toelichting wordt alleen een oplossing voor laden en lossen aangegeven als er één grote unit wordt gerealiseerd. Er moet opnieuw worden onderzocht of er een oplossing is voor laden en lossen bij twee units van 650 m². Daarnaast moet worden bekeken of laden en lossen überhaupt mogelijk moet worden gemaakt in verband met de verkeersveiligheid.

Beantwoording gemeente

Zoals toegelicht in de toelichting van het bestemmingsplan vormt het treffen van een speciale inpandige voorziening voor laden en lossen de beste oplossing om verkeersoverlast en geluidhinder op de directe omgeving te voorkomen. Op basis van de concrete invulling van de commerciële ruimtes wordt de uiteindelijke laad- en losvoorziening nog nader uitgewerkt.

Conclusie

Naar aanleiding van deze gronden wordt het bestemmingsplan niet aangepast

1.8 Verkeersintensiteiten

Bijlage 3 bij de toelichting ziet op de verkeersintensiteiten. Het betreft een onderzoek van BRO in de meetperiode van 16 juni 2022 t/m 4 juli 2022. In een deel van deze betreffende periode was het centrum van Haaren grotendeels afgesloten voor verkeer in verband met de kermis. Hierdoor geeft het onderzoek geen representatief beeld. De meting is gedaan in de zomerperiode met goed weer, waardoor er sowieso minder gemotoriseerd verkeer was. Daarnaast geeft reclamant aan dat het verkeersonderzoek geen representatief beeld geeft aangezien er volgens reclamant sprake is van een toevoeging van functies waardoor het verkeer ook zal toenemen.

Beantwoording gemeente

Deze bijlage betreft een uitsnede van de gemeentelijke verkeerstellingen uit 2022 die beschikbaar zijn gesteld ten behoeve van dit bestemmingsplantraject. Deze telgegevens zijn gebruikt om de verkeersintensiteit op de omliggende wegen inzichtelijk te maken. Bij het bepalen van de verkeersintensiteiten worden afwijkingen (zoals de kermis) automatisch buiten beschouwing gelaten. De verkeerstellingen geven dus weldegelijk een representatief beeld.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is voor de volledigheid besloten om aanvullende verkeerstellingen te laten verrichten voor een actueel en volledig beeld van de verkeersintensiteiten op het omliggend wegennet. Deze tellingen zijn verricht in de periode van 22 mei 2024 tot en met donderdag 6 juni 2024. De aanvullende verkeersgegevens uit 2024 zijn verwerkt in het bestemmingsplan en laten, in relatie tot de eerdere verkeerstellingen, een vergelijkbare verkeersintensiteit zien voor de kern Haaren. De conclusie is derhalve dat dit geen inhoudelijke gevolgen heeft voor de conclusies in het bestemmingsplan. Voor de volledigheid is het akoestisch onderzoek en de toelichting van het bestemmingsplan op dit punt geactualiseerd.

Conclusie

Naar aanleiding van deze gronden wordt het bestemmingsplan aangepast:

- Bijlage 3 uit de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de verkeerstellingen uit 2024.
- Bijlage 5 uit de toelichting van het bestemmingsplan wordt vervangen door een nieuw akoestisch onderzoek in relatie tot de nieuwe verkeerstellingen.
- Paragraaf 4.1 uit de toelichting van het bestemmingsplan wordt geactualiseerd in relatie tot de bevindingen uit de verkeerstellingen uit 2024.

1.9 Beeldkwaliteitsplan

Er is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld waarin de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten voor de herontwikkeling van Driehoeven 25 vastliggen. Dit is ten onrechte niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De stedenbouwkundige aspecten hebben alleen normerende werking als ze zijn opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan. Dit dient alsnog te gebeuren.

Beantwoording gemeente

Het beeldkwaliteitsplan behorend tot de ontwikkeling wordt zoals gebruikelijk met een aparte procedure door de raad vastgesteld, als onderdeel van de Welstandsnota Oisterwijk 2015. Deze besluitvorming vindt gelijktijdig plaats bij de vaststelling van het bestemmingsplan en is onderdeel van hetzelfde raadsbesluit. Met dit besluit vormt dit beeldkwaliteitsplan straks het beoordelingskader bij de aan te vragen omgevingsvergunningen op de locatie Driehoeven 25.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is voor de volledigheid besloten om het beeldkwaliteitsplan ook op te nemen in de planregels van het bestemmingsplan. Dit vormt een extra juridische borging en vergemakkelijkt de raadpleegbaarheid van het beeldkwaliteitsplan. Hiermee is onze verwachting dat het belang van reclamant in voldoende mate is geborgd.

Conclusie

Naar aanleiding van deze gronden wordt het bestemmingsplan aangepast:

- In de regels van het bestemmingsplan wordt onderstaand artikel toegevoegd:
 - 4.2.4 Waarborgen beeldkwaliteitBij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bouwwerk dient het Beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 in acht te worden genomen.
- In de regels van het bestemmingsplan wordt het beeldkwaliteitsplan als bijlage opgenomen.
- In paragraaf 1.4 van de toelichting wordt een verwijzing opgenomen naar het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage in de regels is opgenomen.

1.10 Erfgoedverordening

In de gemeente Oisterwijk geldt de Erfgoedverordening Gemeente Oisterwijk 2023. Er is niet getoetst aan de criteria uit deze verordening. Het behoud van het gemeentelijk monument aan de Driehoeven 25 is niet geborgd in het ontwerpplan.

Beantwoording gemeente

Het behoud van het gemeentelijk monument is weldegelijk geborgd in het bestemmingsplan. Het gemeentelijke monument is op de verbeelding van het bestemmingsplan aangeduid met de aanduiding: 'specifieke vorm van gemengd – met behoud van monumentaal karakter'. In de regels van het bestemmingsplan staat onder artikel 4.2.1 onder f dat ter plaatse van deze aanduiding slechts mag worden gebouwd indien en voor zover noodzakelijk voor de inrichting ten behoeve van de in dit artikel omschreven bestemming met inbegrip van behoud en/of herstel van het bestaande monumentale karakter, met dien verstande dat er geen wezenlijke verandering wordt aangebracht aan de karakteristieke bebouwing in haar uiterlijke verschijningsvorm en de bestaande gevels aan de Driehoeven worden gehandhaafd.

Conclusie

Naar aanleiding van deze gronden wordt het bestemmingsplan niet aangepast

1.11 Ontwikkelkader

Het ontwerpplan is in strijd met het ontwikkelkader voor de herontwikkeling van de dorpskern. Met het toevoegen van detailhandel op Driehoven 25 komt de ontwikkeling van het centrumplan in het gedrang. Kennelijk zijn de twee beoogde ontwikkelingen niet gecoördineerd terwijl het ontwikkelkader al is vastgesteld. Als het ontwerpplan doorgaat, betekent dit dat het centrumplan wordt ontwikkeld voor leegstand.

Beantwoording gemeente

Met inachtneming van het door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelkader 'Hart voor Haaren' (vastgesteld op 6 juli 2023) is er geen conflict met de toekomstplannen voor het Mrg. Bekkersplein. Het ruimtelijk-functioneel ontwikkelmodel gaat uit van de inpassing van een volwaardig nieuw gemeentehuis, ondersteunende maatschappelijke voorzieningen en woningbouw. Er is dus geen strijdigheid met het ontwikkelkader aanwezig.

De herontwikkeling van het braakliggend terrein aan de Driehoeven 25 draagt bovendien bij aan het tegengaan van versnippering van detailhandel. Dit sluit aan op de "Economische visie Oisterwijk 2024-2030", vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 2024, waarin is opgenomen dat het uitgangspunt voor Haaren is dat de detailhandelsvoorzieningen worden geconcentreerd in het gebied rondom het Monseigneur Bekkersplein, de Kerkstraat en de Driehoeven.

Conclusie

Naar aanleiding van deze gronden wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

1.12 Parkeren

Het fiets parkeren van de commerciële ruimtes is ten onrechte niet geregeld in het ontwerpplan. Het lijkt erop alsof al het fiets parkeren wordt afgewikkeld op de openbare ruimte. Daarnaast geeft reclamant aan dat het plan niet voorziet in de aanleg van voldoende autoparkeerplaatsen conform de geldende parkeernormen van de gemeente Oisterwijk. Er is een parkeeronderzoek nodig met een daadwerkelijke telling.

Beantwoording gemeente

In artikel 13.1 van de planregels is de planologische borging van de aanleg en instandhouding opgenomen voor voldoende auto- en fietsparkeerplaatsen. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal er een nadere uitwerking en exacte detaillering van deze parkeervoorzieningen plaatsvinden, waarbij voldaan dient te worden aan de dan geldende parkeernormen. Daarnaast is in de toelichting van het bestemmingsplan zelf ook inzicht gegeven aan de relevante verkeer- en parkeeraspecten. Op basis hiervan is er geconcludeerd dat er geen belemmering is voor het planvoornemen.

Sinds de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er nieuw beleid binnen de gemeente van kracht geworden. Dit met de inwerkingtreding van de 'beleidsregels parkeernormen gemeente Oisterwijk 2024'. Om deze reden is het bestemmingsplan op dit punt geactualiseerd en heeft een herberekening van de parkeerbalans plaatsgevonden. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan neemt op basis van deze nieuwe beleidsregel de parkeerbehoefte op het maatgevende moment af van 115 naar 95 autoparkeerplaatsen.

Conclusie

Naar aanleiding van deze gronden wordt het bestemmingsplan aangepast:

- Paragraaf 4.1 uit de toelichting van het bestemmingsplan wordt geactualiseerd door de parkeernormen uit de beleidsregels parkeernormen gemeente Oisterwijk 2024 te hanteren.
- Bijlage 4 uit de toelichting van het bestemmingsplan wordt vervangen door een parkeerbalans op basis van de beleidsregels parkeernormen gemeente Oisterwijk 2024.

1.13 Stikstofonderzoek

Het stikstofonderzoek is niet actueel en onjuist. In de Aerius berekening is alleen uitgegaan van de functie wonen en ten onrechte niet van de functies detailhandel, kantoor en horeca. Bij het salderen is geen rekening gehouden met de transformaties naar de bestemming wonen van Driehoeven 62 en Haarendijk 8.

Beantwoording gemeente

Tijdens de bestemmingsplanprocedure is een nieuwe wettelijke verplichte versie van de Aerius Calculator beschikbaar gekomen. Om deze reden wordt in het vast te stellen bestemmingsplan de stikstofdepositieberekening geactualiseerd en zijn de gehanteerde uitgangspunten bij de berekening gecontroleerd en -indien nodig- aangevuld. De uitgevoerde berekeningen voor de bouw- en gebruiksfase geven geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee zijn op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten.

Conclusie

Naar aanleiding van deze gronden wordt het bestemmingsplan aangepast:

- Bijlage 8 uit de toelichting van het bestemmingsplan wordt vervangen door een actuele stikstofdepositieberekening, conform de wettelijk verplichte versie van de Aerius Calculator.

1.14 Watermanagement

De hoeveelheid neerslag is toegenomen de afgelopen jaren. Dit vraagt om een actuele en realistische benadering van watermanagement. Reclamant ziet graag dat rekening wordt gehouden met de huidige situatie inclusief de laatste ontwikkelingen op het gebied van hemelwaterafvoer en opvang.

Beantwoording gemeente

De toelichting van het bestemmingsplan bevat een waterparagraaf. In deze paragraaf is inzichtelijk gemaakt hoe ten tijde van het bestemmingsplan 'Copal-terreinen' voor alle deellocaties reeds rekening is gehouden met het aspect hemelwater. Tevens is op basis van het nu geldend gemeentelijk beleid een aanvullende bergingsopgave bepaald voor het voorliggend bestemmingsplan die op eigen terrein wordt geborgd. Deze aanpak sluit ons inzien aan op de wens die reclamant uitspreekt in deze zienswijze.

Conclusie

Naar aanleiding van deze gronden wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

1.15 Bebouwing en architectuur

De bebouwing en architectuur in het ontwerpplan past niet binnen het huidige dorpse karakter van de kom Haaren. De voorgestelde hoogte van 12 meter overschrijdt de voorgestelde hoogte uit het moederplan. Daarnaast is de korte afstand tussen de bebouwing Amerlaan – Nemelaerstraat een punt van grote zorg. Er wordt een steegachtige situatie gecreëerd die licht voor de bestaande woningen blokkeert. Dit heeft een negatief effect op het woon- en leefklimaat van de huidige bewoners. Het ontwerpplan dient daarom te worden herzien.

Beantwoording gemeente

Zoals in de zienswijzebeantwoording onder punt 1.1 nader is toegelicht is de gemeenteraad bevoegd tot het vaststellen en het wijzigen van een bestemmingsplan. Het staat de raad in zijn algemeenheid vrij om - door middel van een herziening wegens gewijzigde inzichten - een nieuw planologisch regime vast te stellen, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het voorliggend bestemmingsplan is daarbij een gedeeltelijke bouwhoogte toegepast van 12 meter, die passend wordt geacht in het dorpse karakter van Haaren.

Bij de stedenbouwkundige uitwerking is bovendien rekening gehouden met de beeldkwaliteitseisen, zoals toegelicht in het bestemmingsplan. Er wordt onder andere rekening gehouden met het monumentale schoolgebouw en de centrumvoorzieningen aan de zijde van de Driehoeven. Aan de zijde van de Amerlaan wordt de nieuwbouw gekenmerkt door appartementen. Een gedeelte van de gevel aan deze zijde bestaat uit appartementen op drie verdiepingen. Richting de kruising met het Haerenshof zal de onderste bouwlaag bestaan uit de commerciële ruimtes. De uitstraling van deze zijde van de gevel zal in een later stadium, zodra meer bekend is over de invulling van de commerciële ruimtes, geconcretiseerd worden. Uitgangspunt is dat hier geen 'achterkantsituatie' zal ontstaan waar reclamant voor vreest.

De nieuwbouw zelf is gepositioneerd op een afstand van ten minste 15 meter ten noorden van de woningen aan de Amerlaan waarbij de bestaande groenstrook tussen de woningen en de nieuwbouw gehandhaafd blijft. We delen daarom niet de mening van reclamant dat sprake is van een negatief effect op het woon- en leefklimaat van de huidige bewoners. Om de zorg van reclamant weg te nemen ten aanzien van de schaduwwerking als gevolg van de nieuwe bebouwing is besloten om volledigheidshalve een bezonningsstudie te verrichten. Uit deze studie blijkt dat er geen onaanvaardbare schaduwwerking optreedt. De bezonningsstudie is als bijlage in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen

Conclusie

Naar aanleiding van deze gronden wordt het bestemmingsplan aangepast:

- De bezonningstudie wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen
- In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt een paragraaf toegevoegd waarin de bevindingen uit de bezonningstudie worden samengevat.

1.16 Verkeersveiligheid

Er zullen onveilige situaties ontstaan rondom de beoogde herontwikkeling. De verkeerssituatie die zal ontstaan bij de nieuwe uitrit van de garage aan de Nemelaerstraat met name. De uitrit is gepland op een veelgebruikte route voor kinderen die naar school fietsen. Ook volgt een risico voor de verkeersveiligheid door de geplande uitrit voor vrachtwagens. Het huidige ontwerpplan voldoet niet aan de essentiële veiligheidseisen en zal zorgen voor een onveilige omgeving voor alle weggebruikers.

Beantwoording gemeente

Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de verkeersveiligheid in het geding komt. Zoals toegelicht in paragraaf 4.1 van de toelichting vindt de ontsluiting van de appartementen plaats via een halfverdiepte parkeergarage via de Nemelaerstraat. Er is bewust gekozen voor een ontsluiting op de Nemelaerstraat gezien de hoogte van het maaiveld. De hellingshoek van de inrit van de parkeergarage kan daardoor relatief flauw worden aangelegd zodat de uitrijdende auto's overzicht houden op voetgangers en verkeer op de Nemelaerstraat.

Dit is eveneens het geval met het treffen van een speciale inpassing voor het laden en lossen van vrachtwagens voor de commerciële ruimte. Deze maatregel leidt bij het in- en uitrijden weliswaar tot een tijdelijk oponthoud op de Driehoeven maar biedt het voordeel dat het laden en lossen niet in de openbare ruimte plaatsvindt. De uitwerking van deze voorziening is overigens straks nog afhankelijk van de uiteindelijke invulling van de commerciële ruimte. Ongeacht de uitwerking zal er overigens altijd speciale aandacht uitgaan naar de verkeersveiligheid ter plaatse.

Conclusie

Naar aanleiding van deze gronden wordt het bestemmingsplan niet aangepast

2. Reclamanten 2 t/m 9

De binnengekomen zienswijzen van reclamanten 2 t/m 9 zijn thematisch samengevat en voorzien van een reactie.

2.1 Bebouwing en architectuur

Reclamanten hebben bezwaar tegen het bebouwde oppervlakte en de grootte van het ontwerp. Er wordt verwezen naar een in 2015 getoond ontwerp waarop de locatie van de school kleinschalige winkeltjes en appartementen (twee verdiepingen hoog) te zien waren met genoeg vrije ruimte voor groen. Reclamanten worden nu geconfronteerd met een 12 meter hoog pand waardoor een ongewenste 'achterkantsituatie' zal ontstaan aan de zijde van de Amerlaan door de blinde muur. Daarnaast wordt vanwege de hoogte van het gebouw en de beoogde balkons gevreesd voor schaduwwerking en een inbreuk op de privacy van reclamanten door inkijk in achtertuinen en op verdiepingen. Het beoogde ontwerp wordt tevens als 'stads' omschreven en past daarmee volgens reclamanten niet binnen het dorpse karakter van Haaren. Als voorstel wordt gedaan om het gebouw qua formaat te reduceren ten gunste van openbaar groen. Reclamanten geven aan zij naar aanleiding van het voorgestelde plan voornemens zijn om een proces voor planschade te starten.

Beantwoording gemeente

De tekening uit 2015 waar reclamanten naar verwijzen is niet toegevoegd bij de zienswijzen maar heeft naar alle waarschijnlijkheid betrekking op de verkoopbrochure die toentertijd is opgesteld voor het Haerenshof. De situatietekening in deze brochure geeft daarbij indicatief weer hoe – op basis van de toenmalige inzichten – de ontwikkelaar dacht deze laatste fase vorm te geven en is ook opgenomen bij de verkoopovereenkomsten van alle woningen in het Haerenshof. De desbetreffende situatietekening is hieronder ter beeldvorming weergegeven. Deze situatietekening kent in onze optiek veel overeenkomsten met het huidige bouwplan.



Zoals in de zienswijzebeantwoording onder punt 1.1 nader is toegelicht is staat het de raad in zijn algemeenheid vrij om – door middel van een herziening wegens gewijzigde inzichten – een nieuw planologisch regime vast te stellen, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het voorliggend bestemmingsplan is daarbij een gedeeltelijke bouwhoogte toegepast van 12 meter, die passend wordt geacht in het dorpse karakter van Haaren. Bij de stedenbouwkundige uitwerking is bovendien rekening gehouden met de beeldkwaliteitseisen, zoals toegelicht in het bestemmingsplan.

Er wordt onder andere rekening gehouden met het monumentale schoolgebouw en de centrumvoorzieningen aan de zijde van de Driehoeven. Aan de zijde van de Amerlaan wordt de nieuwbouw gekenmerkt door appartementen. Een gedeelte van de gevel aan deze zijde bestaat uit appartementen op drie verdiepingen. Richting de kruising met het Haerenshof zal de onderste bouwlaag bestaan uit de commerciële ruimtes. De uitstraling van deze zijde van de gevel zal in een later stadium, zodra meer bekend is over de invulling van de commerciële ruimtes, geconcretiseerd worden. Uitgangspunt is dat hier geen 'achterkantsituatie' zal ontstaan waar reclamant voor vreest. We delen daarbij niet de mening van reclamanten dat een dergelijk gebouw niet passend is in de kern van Haaren.

De nieuwbouw zelf is gepositioneerd op een afstand van ten minste 15 meter ten noorden van de woningen aan de Amerlaan waarbij de bestaande groenstrook tussen de woningen en de nieuwbouw gehandhaafd blijft. Eenzelfde afstand is ook minimaal aanwezig tot de woonpercelen van de reclamanten aan de Nemelaerstraat en de Haarendijk. Een onaanvaardbare inbreuk op de privacy van reclamanten is daarom in onze optiek niet aan de orde. Het verzoek om het complex verder te verkleinen is niet mogelijk. Het is dan niet meer mogelijk om het commerciële programma en de beoogde woningen te realiseren.

Om de zorg van reclamanten weg te nemen ten aanzien van de schaduwwerking als gevolg van de nieuwe bebouwing is besloten om volledigheidshalve een bezonningsstudie te verrichten. Uit deze studie blijkt dat er geen onaanvaardbare schaduwwerking optreedt. De bezonningsstudie is als bijlage in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen. Voor zover reclamanten echter van oordeel zijn dat er planschade ontstaat, bestaat te zijner tijd altijd de mogelijkheid om via een afzonderlijke procedure een verzoek tot planschade in te dienen op basis van een onherroepelijk bestemmingsplan.

Conclusie

Naar aanleiding van deze gronden wordt het bestemmingsplan aangepast:

- De bezonningstudie wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen
- In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt een paragraaf toegevoegd waarin de bevindingen uit de bezonningsstudie worden samengevat.

2.2 Behoeftte beoogd woning- en winkelprogramma

Reclamanten geven aan dat Haaren geen behoefte heeft aan uitbreiding van winkelcapaciteit, zeker niet in samenhang met de plannen voor het centrum rond het Mgr. Bekkersplein. Daarnaast lijkt het plan identiek te zijn aan het bestemmingsplan Driehoeven Fase II, dat destijds door de voormalige gemeente Haaren is afgewezen. Het verschil met het nieuwe plan is het planologisch salderen van bestaande winkelruimtes. De juistheid van deze saldering wordt in twijfel getrokken. Daarnaast wordt aangegeven dat de opgenomen afwijkingsbevoegdheid om af te wijken van de uitgangspunten voor de maximale winkeloppervlakte niet wenselijk is. In plaats van het toevoegen van winkelruimte wordt voorgesteld om meer woonruimte te realiseren voor starters, jonge gezinnen en senioren waar in Haaren veel behoefte naar is.

Beantwoording gemeente

De voormalige gemeente Haaren heeft in 2018 een onderzoek laten uitvoeren om de uitbreidingsmogelijkheden voor detailhandel in het centrum van Haaren in beeld te brengen. Op grond hiervan was besloten om geen medewerking te verlenen aan de toenmalige plannen. Vanwege de conclusie uit het jaar 2018 is in dit bestemmingsplantraject ervoor gekozen om

locaties elders in het dorp met een bestemming voor commerciële voorzieningen bij de planontwikkeling te betrekken door de aanwezige planologisch m² aan commerciële voorzieningen ter plaatse te beëindigen en te verplaatsen naar de locatie Driehoeven 25. Op deze manier is er geen sprake van substantiële planologische toevoeging van m² en wordt daarnaast bijgedragen aan het streven naar een concentratie van voorzieningen. In totaal is er sprake van het weg- en herbestemmen van 1.755 m² bvo aan commerciële functies. Het nieuwe programma omvat maximaal 1.500 m² bvo. In totaal wordt er dus 255 m² onttrokken aan commerciële ruimte in de kern Haaren.

Er is daarbij geen conflict met het door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelkader 'Hart voor Haaren' (vastgesteld op 6 juli 2023) ten aanzien van de toekomstplannen voor het Mrg. Bekkersplein. Het ruimtelijk-functioneel ontwikkelmodel voor deze locatie gaat uit van de inpassing van een volwaardig nieuw gemeentehuis, ondersteunende maatschappelijke voorzieningen en woningbouw. De herontwikkeling van het braakliggend terrein aan de Driehoeven 25 draagt bovendien bij aan het tegengaan van versnippering van detailhandel. Dit sluit aan op de "Economische visie Oisterwijk 2024-2030", vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 2024, waarin is opgenomen dat het uitgangspunt voor Haaren is dat de detailhandelsvoorzieningen worden geconcentreerd in het gebied rondom het Monseigneur Bekkersplein, de Kerkstraat én de Driehoeven. Daarnaast betekent de afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan niet dat de gezamenlijke oppervlakte van de commerciële voorzieningen kan worden vergroot. De totale omvang blijft begrensd op maximaal 1.500 m² bvo maar kan (onder voorwaarden) anders worden ingedeeld en/of door een afwijkende commerciële functie. Om deze reden zien we niet hoe het belang van reclamant hiermee in het geding is.

Het voorstel van reclamant om geen commerciële ruimte te realiseren en in plaats daarvan extra woningen te bouwen sluit dus niet aan op de beleidsmatige afweging van de gemeente om versnippering van detailhandel tegen te gaan en detailhandelsvoorzieningen te concentreren in het gebied rondom de Driehoeven. Dit neemt echter niet weg dat ook de woningbouwopgave een integraal onderdeel is van de planvorming op basis van de uitgangspunten in de Woonzorgvisie van de gemeente Oisterwijk. Het bestemmingsplan plan bevat de toevoeging van 35 appartementen op de locatie Driehoeven 25, bestaande uit een mix van betaalbare huur- en/of koopappartementen in het sociale segment onder de liberalisatiegrens (14 appartementen, 40%) en huur- en/of koopappartementen in de vrije sector (21 appartementen, 60%) betreft. De beoogde appartementen zijn daarmee geschikt voor starters en senioren. Hierdoor kunnen zij makkelijker een geschikte woning vinden in de gemeente. Dit bevordert tevens de doorstroming in de woningmarkt.

Daarnaast zijn ook locaties elders in het dorp bij de planontwikkeling betrokken. Op de locatie Driehoeven 4 komen de functies dienstverlening en detailhandel te vervallen en blijft de bestaande planregeling voor het realiseren van 4 bovenwoningen gehandhaafd. Voor de locatie Driehoeven 62 wordt de reeds verleende omgevingsvergunning planologisch geborgd door de kantoorfunctie op de verdieping van het bestaande pand te herbestemmen tot wonen. Dit ten behoeve van vier zelfstandige huurappartementen (2 appartementen in het sociale- en 2 appartementen in het middensegment) Tot slot vindt op de locatie Haarendijk 8 ten opzichte van het geldend bestemmingsplan een correctie en herbestemming van detailhandel naar wonen plaats. Dit maakt het mogelijk dat in totaal 2 gestapelde woningen (een beneden- en een bovenwoning) ter plaatse zijn toegestaan.

Conclusie

Naar aanleiding van deze gronden wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

2.3 Verkeersaspecten

Reclamanten vrezen voor een onevenredige verkeersdruk op de omgeving als gevolg van het plan. De uitgevoerde verkeerstellingen geven geen goed beeld van de huidige verkeerssituatie aangezien de tellingen zijn uitgevoerd tijdens de kermis. Daarnaast wordt de positionering van de nieuwbouw dicht op het kruispunt Driehoeven-Haarendijk-Nemelaerstraat en de situering van de in- en uitrit van de parkeergarage op de Nemelaerstraat als gevaarlijk gezien. De Nemelaerstraat is met name tijdens spijstijden erg druk met fietsers en auto's waardoor gevaarlijke verkeerssituaties kunnen ontstaan. Vrachtwagens die in de drukke straten moeten in- en uitdraaien zullen de verkeersveiligheid eveneens niet bevorderen. Daarnaast wordt gevreesd dat de druk op parkeergelegenheid in de buurt zal toenemen door het voorgestelde woon- en commerciële programma van de nieuwbouw.

Beantwoording gemeente

Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de verkeersveiligheid in het geding komt. De toename aan verkeersbewegingen kan worden verwerkt binnen de bestaande wegenstructuur. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is voor de volledigheid besloten om nieuwe verkeerstellingen te laten verrichten voor een actueel en volledig beeld van de verkeersintensiteiten op het omliggend wegennet. Deze tellingen zijn verricht in de periode van 22 mei 2024 tot en met donderdag 6 juni 2024. De aanvullende verkeersgegevens uit 2024 zijn verwerkt in het bestemmingsplan en laten, in relatie tot de eerdere verkeerstellingen, een vergelijkbare verkeersintensiteit zien voor de kern Haaren. De conclusie is derhalve dat dit geen inhoudelijke gevolgen heeft voor de conclusies in het bestemmingsplan. Voor de volledigheid is het akoestisch onderzoek en de toelichting van het bestemmingsplan op dit punt geactualiseerd.

Daarnaast wordt het gebouw op een passende afstand van het kruispunt gesitueerd zodat een overzichtelijke verkeerskundige situatie is gewaarborgd. Zoals toegelicht in paragraaf 4.1 van de toelichting vindt de ontsluiting van de appartementen plaats via een halfverdiepte parkeergarage via de Nemelaerstraat. Er is bewust gekozen voor een ontsluiting op de Nemelaerstraat gezien de hoogte van het maaiveld. De hellingshoek van de inrit van de parkeergarage kan daardoor relatief flauw worden aangelegd zodat de uitrijdende auto's overzicht houden op voetgangers en verkeer op de Nemelaerstraat.

Dit is eveneens het geval met het treffen van een speciale inpandige voorziening voor het laden en lossen van vrachtwagens voor de commerciële ruimtes. Deze maatregel leidt bij het in- en uitrijden weliswaar tot een tijdelijk oponthoud op de Driehoeven maar vormt de beste oplossing om verkeersoverlast en geluidhinder op de directe omgeving te voorkomen. biedt het voordeel dat het laden en lossen niet in de openbare ruimte plaatsvindt. De uitwerking van deze voorziening is overigens straks nog afhankelijk van de uiteindelijke invulling van de commerciële ruimte. Ongeacht de uitwerking zal er overigens altijd speciale aandacht uitgaan naar de verkeersveiligheid ter plaatse.

Ten aanzien van de parkeervoorzieningen is in artikel 13.1 van de planregels de planologische borging van de aanleg en instandhouding opgenomen voor voldoende auto- en fietsparkeerplaatsen. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal er een nadere uitwerking en exacte detaillering van deze parkeervoorzieningen plaatsvinden, waarbij voldaan

dient te worden aan de dan geldende parkeernormen. Daarnaast is in de toelichting van het bestemmingsplan zelf ook inzicht gegeven aan de relevante verkeer- en parkeeraspecten. Op basis hiervan is er geconcludeerd dat er geen belemmering is voor het planvoornemen. Sinds de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er nieuw beleid binnen de gemeente van kracht geworden. Dit met de inwerkingtreding van de 'beleidsregels parkeernormen gemeente Oisterwijk 2024'. Om deze reden is het bestemmingsplan op dit punt geactualiseerd en heeft een herberekening van de parkeerbalans plaatsgevonden. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan neemt op basis van deze nieuwe beleidsregel de parkeerbehoefte op het maatgevende moment af van 115 naar 95 autoparkeerplaatsen.

Conclusie

Naar aanleiding van deze gronden wordt het bestemmingsplan aangepast:

- Paragraaf 4.1 uit de toelichting van het bestemmingsplan wordt geactualiseerd door de parkeernormen uit de beleidsregels parkeernormen gemeente Oisterwijk 2024 te hanteren.
- Paragraaf 4.1 uit de toelichting van het bestemmingsplan wordt geactualiseerd in relatie tot de bevindingen uit de verkeerstellingen uit 2024.
- Bijlage 3 uit de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de verkeerstellingen uit 2024.
- Bijlage 4 uit de toelichting van het bestemmingsplan wordt vervangen door een parkeerbalans op basis van de beleidsregels parkeernormen gemeente Oisterwijk 2024.
- Bijlage 5 uit de toelichting van het bestemmingsplan wordt vervangen door een nieuw akoestisch onderzoek in relatie tot de nieuwe verkeerstellingen.

2.4 Waterhuishouding

Reclamanten geven aan dat er in de wijk al veel problemen zijn op het gebied van waterhuishouding, zo kent de Amerlaan tijdens hevige regenbuien veel wateroverlast. Dit wordt nu nog opgevangen op het terrein van Copal, maar dit gaat niet meer als deze gronden straks bebouwd zijn.

Beantwoording gemeente

De toelichting van het bestemmingsplan bevat een waterparagraaf. In deze paragraaf is inzichtelijk gemaakt hoe ten tijde van het bestemmingsplan 'Copal-terreinen' voor alle deellocaties reeds rekening is gehouden met het aspect hemelwater. Tevens is op basis van het nu geldend gemeentelijk beleid een aanvullende bergingsopgave bepaald voor het voorliggend bestemmingsplan die op eigen terrein wordt geborgd. Deze aanpak sluit ons inzien aan op de wens die reclamant uitspreekt in deze zienswijze om wateroverlast te voorkomen.

Conclusie

Naar aanleiding van deze gronden wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

1. Ambtshalve aanpassingen

In hoofdstuk 2 is aangegeven of (en zo ja, hoe) de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In sommige gevallen is er tevens aanleiding tot aanvullende aanpassingen zonder dat daar een zienswijze aan ten grondslag ligt. Dit betreffen de zogenaamde ambtshalve wijzigingen. Het bestemmingsplan is hierbij op de onderstaande onderdelen aangepast:

Toelichting

- In paragraaf 3.1.3 wordt de tabel verduidelijkt om de leesbaarheid voor derden te vergroten.
- In paragraaf 4.3 van de toelichting is het rekenjaar voor de NIBM-toets geactualiseerd naar 2025;
- In paragraaf 5.3 van de toelichting wordt een omschrijving opgenomen over de toegevoegde enkelbestemming 'Verkeer – Haerens Hof';
- In paragraaf 6.2 van de toelichting wordt een paragraaf toegevoegd ter beschrijving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- De ondersteunende kaartbeelden in de toelichting worden -voor zover van toepassing- geactualiseerd en vervangen.

Regels

- In de regels wordt artikel 13.1 geactualiseerd op basis van de beleidsregels parkeernormen gemeente Oisterwijk 2024;
- In de regels worden de bepalingen behorend bij enkelbestemming 'Verkeer – Haerens Hof' overgenomen uit het bestemmingsplan Kom Haaren.
- In de regels wordt artikel 4.6.3 lid b als volgt aangepast:
 - b. advies is gevraagd door burgemeester en wethouders bij de monumentencommissie of daarmee vergelijkbare ter zake deskundige.

Verbeelding

- In het ontwerpbestemmingsplan zijn op het adres Driehoeven 4 en 62 per abuis de te hanteren goot- en bouwhoogten verwisseld. Dit is gecorrigeerd.
- Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is per abuis een klein gedeelte van de bestemming 'Gemengd- uit te werken' uit het bestemmingsplan Kom Haaren, aan de zuidoostzijde van het perceel Driehoeven 25, niet opgenomen in het plangebied. Op deze gronden wordt nu de enkelbestemming 'Verkeer – Haerens Hof' opgenomen.
- In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt op het adres Haarendijk 8 per abuis de bouwaanduiding 'gestapeld' en 'vrijstaand'. Dit is gecorrigeerd.

Bijlagen

- De nota zienswijzen wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.