

Oisterwijk

Kom Moergestel



bestemmingsplan

Oisterwijk

Kom Moergestel

bestemmingsplan

identificatiecode:
NL.IMRO.0824.BPKomMoergestel-0003

projectnummer:
0824.008793.00

opdrachtleider:
ing. J.C.C.M. van Jole

datum:
05-03-2012
22-10-2012
27-06-2013

status:
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

opdrachtgever:
gemeente Oisterwijk

Inhoudsopgave

Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Een nieuw bestemmingsplan	9
1.1 Waarom is een nieuw bestemmingsplan nodig?	9
1.2 Welke gebieden zijn er in Moergestel te onderscheiden?	9
1.3 Wat zijn de hoofddoelstellingen van het nieuwe bestemmingsplan?	14
1.4 En de andere bestemmingsplannen van de gemeente Oisterwijk?	15
Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan	17
2.1 Wat zijn de accenten in het nieuwe bestemmingsplan? Wat gaat er veranderen?	17
2.2 Hoe wordt omgegaan met veranderingen in het centrumgebied?	18
2.3 Welke bouwmogelijkheden worden in Moergestel geboden?	19
2.4 Hoe wordt omgegaan met andere activiteiten in woningen en de verspreide functies?	20
2.5 Hoe wordt omgegaan met water, groen, de openbare ruimte en archeologie?	21
Hoofdstuk 3 Bestemmingen	23
3.1 Het bestemmingsplan is digitaal	23
3.2 Hoe kan het bestemmingsplan worden geraadpleegd?	23
3.3 Agrarisch	24
3.4 Bedrijf	25
3.5 Bedrijventerrein	27
3.6 Bos	31
3.7 Centrum - 1	32
3.8 Centrum - 2	35
3.9 Gemengd	37
3.10 Gemengd - Horeca	39
3.11 Gemengd - Voorzieningen	41
3.12 Groen	43
3.13 Recreatie – Dagrecreatie	44
3.14 Recreatie - Verblijfsrecreatie	45
3.15 Sport	46
3.16 Verkeer	47
3.17 Water	48
3.18 Wonen - Bungalows en villa's	49
3.19 Wonen - Woningen	51
3.20 Wonen - Woonwagens	54

Hoofdstuk 4	Dubbelbestemmingen en overige bepalingen	55
4.1	Leidingen	55
4.2	Waarde - Archeologie	56
4.3	Waarde - Beschermd dorpsgezicht	58
4.4	Waarde - Cultuurhistorie	59
4.5	Waterstaat	59
4.6	Algemene regels	59
4.7	Overgangs- en slotbepalingen	60
Hoofdstuk 5	Handhaving	63
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	65
6.1	Economische uitvoerbaarheid	65
6.2	Wat ging er aan de procedure van het bestemmingsplan vooraf	65
6.3	Hoe verloopt de procedure?	66

Bijlagen:

Bijlage 1	Achtergronden van het bestemmingsplan
Bijlage 2	Toelichting op de Staat van Activiteiten
Bijlage 3	Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 4	Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten
Bijlage 5	Toelichting op bijzondere woonvormen
Bijlage 6	Beschermd dorpsgezicht Kom Moergestel
Bijlage 7	Eindverslag inspraak, vooroverleg en wijzigingen
Bijlage 8	Kwantitatieve risicoanalyse PRB-leiding
Bijlage 9	Herprogrammering woningbouw gemeente
Bijlage 10	Raadsbesluit en nota zienswijzen en raadsbesluit werkdokument

Regels **71**

Hoofdstuk 1	Inleidende bepalingen	73
Artikel 1	Begrippen	73
Artikel 2	Wijze van meten	83
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	85
Artikel 3	Agrarisch	85
Artikel 4	Bedrijf	89
Artikel 5	Bedrijventerrein	95
Artikel 6	Bos	101
Artikel 7	Centrum - 1	103
Artikel 8	Centrum - 2	109
Artikel 9	Gemengd	115
Artikel 10	Gemengd - Horeca	121
Artikel 11	Gemengd - Voorzieningen	128

Artikel 12	Groen	132
Artikel 13	Recreatie - Dagrecreatie	134
Artikel 14	Recreatie - Verblijfsrecreatie	136
Artikel 15	Sport	142
Artikel 16	Verkeer	144
Artikel 17	Water	145
Artikel 18	Wonen - Bungalow en Villa's	146
Artikel 19	Wonen - Woningen	151
Artikel 20	Wonen - Woonwagens	158
Artikel 21	Leiding - Hoogspanningsverbinding	160
Artikel 22	Leiding - Koolwaterstof	162
Artikel 23	Leiding - Riool	164
Artikel 24	Waarde - Archeologie - 1	166
Artikel 25	Waarde - Archeologie - 3	169
Artikel 26	Waarde - Beschermd Dorpsgezicht	172
Artikel 27	Waarde - Cultuurhistorie	173
Artikel 28	Waterstaat	175
Hoofdstuk 3	Algemene regels	177
Artikel 29	Antidubbeltelbepaling	177
Artikel 30	Algemene bouwregels	178
Artikel 31	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	180
Artikel 32	Algemene aanduidingsregels	181
Artikel 33	Algemene afwijkingsregels	182
Artikel 34	Algemene wijzigingsregels	183
Artikel 35	Overige regels	184
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	185
Artikel 36	Overgangsrecht	185
Artikel 37	Slotregel	187
Bijlagen bij regels		
Bijlage 1	Staat van Activiteiten	
Bijlage 2	Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'	
Bijlage 3	Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'	
Bijlage 4	Staat van Horeca-activiteiten	

toelichting

Hoofdstuk 1 Een nieuw bestemmingsplan

<i>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan</i>
<i>Hoofdstuk 3 Bestemmingen</i>
<i>Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen en overige bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 5 Handhaving</i>
<i>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</i>
<i>Achtergronden van het bestemmingsplan</i>

De gemeente Oisterwijk is gestart met het actualiseren van haar bestemmingsplannen. Eén van die bestemmingsplannen is Kom Moergestel.

1.1 Waarom is een nieuw bestemmingsplan nodig?

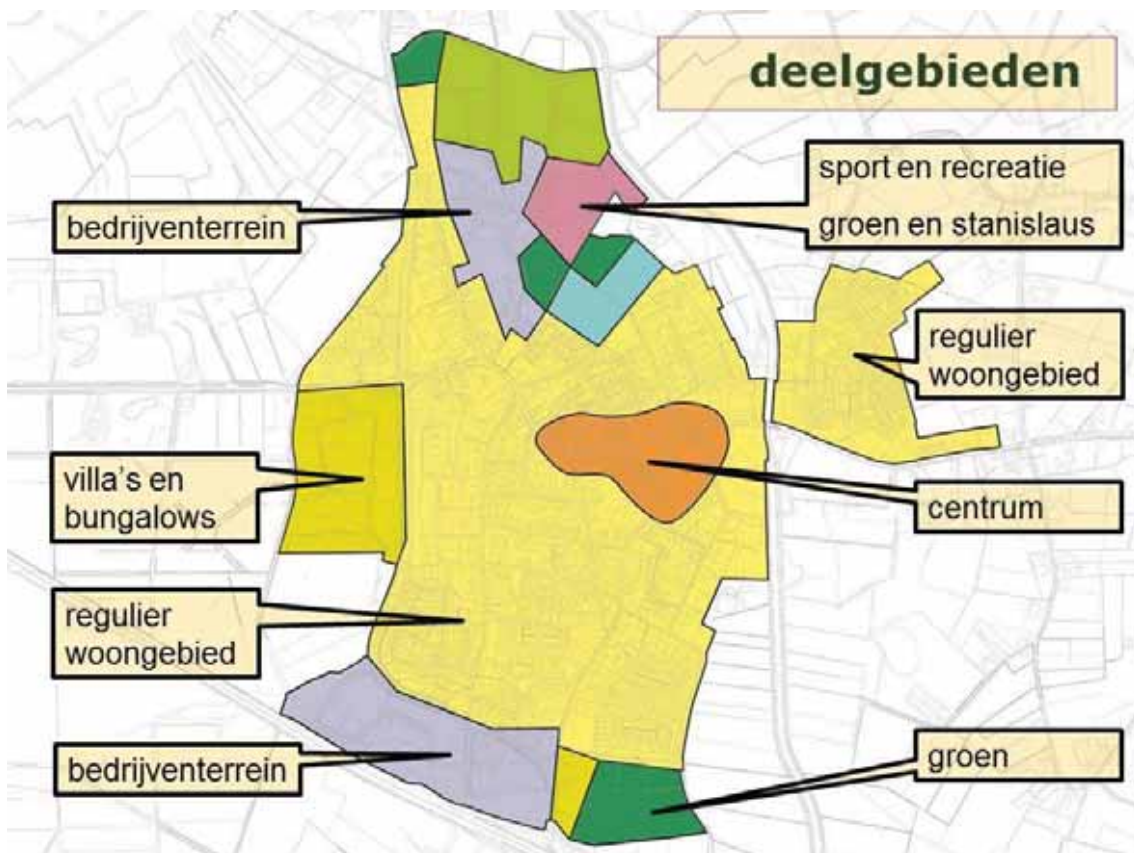
- Voor Kom Moergestel geldt een bestemmingsplan uit 1996, in 1994 was het bestemmingsplan Papenacker II al vastgesteld en voor het bedrijventerrein De Sonman vigeert een bestemmingsplan uit 2002. **Wettelijk** gezien moet het bestemmingsplan om de tien jaar worden geactualiseerd. Met de actualisering kunnen **nieuwe initiatieven/aanvragen, zoals sommige functieveranderingen, en regelingen** worden ingepast. Tevens kan sneller medewerking worden verleend op basis van een actuele visie en inzichten.
- Het nieuwe bestemmingsplan wordt digitaal gemaakt. Dat betekent dat het bestemmingsplan overal op internet kan worden geraadpleegd, op ieder gewenst moment.
- Het gemeentebestuur en de gemeentelijke organisatie kunnen inwoners, instanties en bedrijven met het nieuwe bestemmingsplan **beter en sneller van dienst** zijn. Blijft dat naast allerlei digitale raadpleegsystemen, het altijd nuttig is **initiatieven en plannen** in een vroegtijdig stadium met de gemeente te bespreken.

1.2 Welke gebieden zijn er in Moergestel te onderscheiden?

Ruimtelijke structuur en opbouw Moergestel

- De kern Moergestel is een **complete kern**. Alle soorten gebieden komen er voor: centrum, lintbebouwing, woongebieden, bedrijventerreinen en een sportcomplex.
- Het **centrumgebied** ligt rond het Sint Jansplein. In dit gebied worden veranderingen voorzien. De herontwikkeling van het Avangerrein is hier een voorbeeld van. Voor de herontwikkeling is een integrale visie vastgesteld.
- Rondom het centrum liggen de **woongebieden**. Het villa- en bungalowgebied aan de Van Rijckevorsellaan heeft een specifieke woonkwaliteit. Het woonzorgcentrum Stanislaus is markant.
- Het oudere bedrijventerrein **Stokeind** is aan de noordzijde gelegen. Zuidelijk van de Akkerweg is de oorspronkelijke bedrijvenconcentratie uitgegroeid tot een volwaardig bedrijventerrein **De Sonman**, waarbij de kwaliteit onderscheidend is.

- Het **sportcomplex en camping De Bosfazant** zorgen voor een recreatieve en groene afronding van de noordkant van Moergestel. In deze omgeving liggen ook **agrarische gronden** en **bospercelen**.



- De ruimtelijke opbouw van de kern wordt hoofdzakelijk bepaald door het centraal gelegen St. Jansplein en de oude ontsluitingswegen die hier samenkomen. Deze oude wegen vormen van oudsher de verbinding van de kern Moergestel met Tilburg (Rootven-Tilburgseweg), Oisterwijk (Oisterwijkseweg), Oirschot (Raadhuisstraat-Oirschotseweg) en Diessen/Hilvarenbeek (Schoolstraat). Het bochtige tracé van deze wegen, de inrichting van de ruimten, de in functie en vorm gevarieerde lintbebouwing en de geleidelijk afnemende dichtheid van de bebouwing zijn de belangrijkste kenmerken. Het St. Jansplein vormt het zwaartepunt van de kernstructuur. Door de centrale ligging, de schaal van de open ruimte en de dominante situering van de kerk bepaalt dit plein in belangrijke mate het ruimtelijke beeld van de kern.
- Aan de **oude doorgaande lintwegen** liggen enige zijwegen die vroeger uitlopers van de kern vormden maar waar, met uitzondering van de Postelstraat, nauwelijks voor het midden van deze eeuw lintbebouwing heeft plaatsgevonden. Deze oude zijwegen Postelstraat, Kloosterlaan en Krijtestraat zijn voor de naoorlogse uitbreidingen structuurvormende elementen geworden. Voor de hoofdstructuur zijn deze straten van ondergeschikt belang.
- Andere **lineaire structuurelementen** zijn daarentegen wel bepalend voor de ruimtelijke hoofdstructuur. Het betreft de rivier de Reusel, de Akkerweg en Rijksweg A58. De kruisingen van deze lijnvormige elementen met de oude lintwegen vormen bijzondere knooppunten met een specifieke inrichting.
- De **randen van de kern** vormen een karakteristiek element. Opvallend is de scherpe overgang van de kern naar het open buitengebied. Met name de brede oeverstroken langs de Reusel in samenhang met grootschalige groenvoorzieningen (sportvelden, camping en

klooster) vormen een markante noord- en oostgrens. Langs de Scheerman is het open gebied direct waarneembaar.

- Aan de westzijde vormt de **Akkerweg** een enigszins vergelijkbare rand. De Akkerweg fungeert als kernrand. Buiten deze grens liggen enige duidelijk begrensde en naar binnen gerichte gebieden, gekoppeld aan de uitvalswegen (Groot Bungalowpark, de Hoefkens, De Sonman).
- Verspreid over de kern liggen **enige gebouwen** die door hun hoogte of massa en de situering binnen de ruimtelijke hoofdstructuur belangrijke oriëntatiepunten vormen (kerktoren, molen).
- Onopvallend maar **zeer waardevol** binnen de ruimtelijke structuur is het (restant van) het voormalig kerkepad bestaande uit Torenpad, Pastoorspaadje en Simonnepaadje. Voor het Pastoorspaadje is de procedure voor aanwijzing tot monument afgerond.

Binnen de aangegeven ruimtelijke hoofdstructuur zijn diverse deelgebieden te onderscheiden met bepaalde gebiedseigen kenmerken in relatie tot de functie of stedenbouwkundige opzet van het gebied.



1. St. Jansplein	5. Achterbos	9. De Hoefkens
2. Oude linten	6. Heivelden	10. Papenacker
3. Kloosterlaan	7. Prinsessenbuurt	11. De Sonman
4. Oostelvoort	8. Groot Bungalowpark	12. Stokeind

St. Jansplein

- Het plein bestaat uit een grote open driehoekige ruimte, waarbij de kerk een deel van het plein als blikvanger vult.
- Er zijn in plannen opgesteld voor verbetering van de kwaliteit van het plein.

Oude linten

- Het profiel van oude linten past goed in het dorpskarakter door de gedifferentieerde opbouw en boombeplanting.
- De overgangen tussen het centrumgebied en de uitlopers van de linten zijn duidelijk door de sfeerverschillen, profielversmalling, verdichting van de bebouwing en functieverandering.
- Over het algemeen is de bebouwing langs de linten gevarieerd. Eén gebied is zeer homogeen van bebouwingswijze, namelijk de villa's langs de Raadhuisstraat.

Woongebied Kloosterlaan

- De woonbuurt valt uiteen in drie delen, waarbij de Kloosterlaan in beide richtingen de globale scheidslijn vormt.
- Door de grote lengte, stevige laanbeplanting en de situering van bijzondere gebouwen hieraan bepaalt deze straat het beeld.
- Van de drie deelgebieden vertoont het noord-westelijk deel weinig samenhang.
- Het westelijk deel kent een blokverkaveling met voornamelijk geschakelde woningen. Het oostelijk deel heeft een strakke, ruime opzet met veel groen en vrijstaande woningen.

Woongebied Oostelvoort

- Deze nieuwbouwwijk bevat veel rijen- en geschakelde bebouwing. De opzet bestaat uit een hoofdcircuit waaraan lussen zijn gekoppeld. Elke lus bevat een cluster met een centraal pleintje.
- Het complex ouderenwoningen aan de Reusel vormt het ruimtelijk zwaartepunt. Voor hergebruik van de locatie worden initiatieven ontwikkeld en gesprekken gevoerd.

Woongebied Achterbos

- Deze oudere buurt heeft een groen karakter door de stevige laanbeplanting en de tuinen van grote percelen.
- De Postelstraat heeft een gemengd bebouwingspatroon. De witte villa (voormalige pastorie) is zeer beeldbepalend.
- Aan de Boslaan liggen diverse voorzieningen en woningen op ruime percelen, die een goede overgang vormen van de kern naar de Reusel.

Woongebied Heivelden

- Deze wat oudere buurt bestaat uit een rechthoekig verspringend stratenpatroon. Aan de oostzijde liggen de woningen met de achterzijde naar de straat dan wel de Reusel zodat vanaf de straat vrij zicht is op het open landelijk gebied
- Ook de zuidrand is open gehouden. Hier zijn de woningen wel op de straat georiënteerd.

Woongebied Prinsessenbuurt

- Deze grote woonbuurt heeft drie deelgebieden met een eigen karakter. De Krijtestraat en de Prinses Margrietstraat/Pastoor Janssenstraat vormen structuurbepalende wegen in de buurt.
- Het noord-oostelijk deel bevat lange rechte stroken met geschakelde woningen.
- Het zuidelijk deel is kleinschaliger door de korte straten en de pleintjes. De bebouwing is gevarieerd.
- Het noord-westelijk deel bestaat voornamelijk uit villa's op grote percelen.

Woongebied Groot Bungalowpark

- Deze villabuurt bestaat uit zeer grote kavels. Door de dichte beplanting langs de wegen en op de percelen heeft de buurt een zeer groen karakter. Losstaande bijgebouwen ontbreken.
- De buurt oogt als een bos met enige woningen op open percelen. Door het licht slingerende wegenpatroon heeft de buurt een zeer besloten karakter. Het groene karakter van de voortuinen draagt bij aan het ruimtelijk beeld.

Woongebied De Hoefkens

- Deze oksel tussen de Tilburgseweg en de Akkerweg heeft een amorfe structuur. De enige ontsluiting vertakt zich in doodlopende straten.
- De binnenrand bevat lage woningen, de buitenrand bestaat uit geschakelde en vrijstaande woningen.

Woongebied Papenacker

- Het woongebied Papenacker is een inbreiding die de afgelopen tien jaar is gerealiseerd.
- Het stratenpatroon komt overeen met aangrenzende delen van Moergestel.
- Per straatwand is gekozen voor een bepaalde woningtypologie en architectuur van de woningen.
- Door de stedenbouwkundige opzet is er sprake van samenhang in het bebouwingsbeeld, waarbinnen een gevarieerd woongebied is ontwikkeld.

Bedrijventerrein Stokeind

- Dit bedrijventerrein heeft een kleinschalig karakter door de lineaire ordening langs een slingerende ontsluitingsweg en het vele groen rond de bedrijfswoningen.
- Doordat de bedrijfsgebouwen veelal achter de woningen liggen is het groene beeld overheersend. Het smalle wegprofiel kan voor vrachtverkeer problemen geven.
- Aan de oostzijde heeft een groot deel nog een agrarisch gebruik. Het in agrarisch gebruik zijnde gebied aan de oostzijde is door de omvang en ligging naast camping en kloosterterrein van betekenis voor de relatie met het buitengebied. Dit penetreert als een soort groene long tot midden in het bedrijventerrein.

Bedrijventerrein De Sonman

- Het bedrijventerrein De Sonman vindt de oorsprong nabij het knooppunt Akkerweg-Schoolstraat-A58. In dat gedeelte is sprake van reeds lang bestaande bedrijfsgebouwen, die het perceel in grote mate vullen. Hierdoor is het een dichtbebouwd gebied. De bedrijfswoningen verzachten het beeld enigszins.
- Markant is het nieuwe gedeelte van het bedrijventerrein. Een gebogen verkeersstructuur zorgt voor een afwisselend beeld. Door de nadruk die is gelegd op beeldkwaliteit, heeft dit terrein een onderscheidende en eigentijdse uitstraling.
- Tussen de A58 en het bedrijventerrein is een specifieke groenstructuur aangebracht. Groen- en waterpartijen wisselen elkaar af. De groenstructuur maakt deel uit van de verkaveling. Vanaf de A58 gezien wordt het beeld van bedrijfsgebouwen passend afgewisseld met groene 'longen'. Dat is ook beleefbaar in het gebied zelf. Dit vormt een belangrijke kwaliteit van het bedrijventerrein.

1.3 Wat zijn de hoofddoelstellingen van het nieuwe bestemmingsplan?

- Het hoofddoel van de nieuwe bestemmingsplannen is om te voldoen aan de **wettelijke verplichting** op 1 juli 2013 de beschikking te hebben over actuele bestemmingsplannen.
- Het nieuwe bestemmingsplan is **conserverend** van aard. Uitgegaan wordt van het bevestigen van de bestaande situatie, waarbij op perceelsniveau gebruiks- en bouwmogelijkheden worden geboden die ruimte geven aan de wensen van deze tijd. Voorbeelden zijn enigszins verruimde erfbebouwingsmogelijkheden en het toestaan van een grotere diversiteit aan activiteiten vanuit het huis. Op de bedrijventerreinen zijn mogelijkheden voor intensivering van betekenis, zoals die voortvloeien uit de structuurvisie voor de bedrijventerreinen en de daarbij behorende ruimteplanner (gericht op optimalisering voor grondgebruik).
- Uitsluitend de **veranderingen** waarvoor de procedures zijn gevoerd, worden in het nieuwe bestemmingsplan verwerkt. Indien rekening zou worden gehouden met uiteenlopende veranderingen en dus een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, dan zijn aanzienlijk meer geld en tijd nodig voor de actualiseringsoperatie. Dat is geen optie.
- Voor ieder gebiedstype wordt een '**eigen bestemming**' opgenomen. Zo krijgen burgers en anderen direct inzicht in de gebruiks- en bouwmogelijkheden in hun gebied.

1.4 En de andere bestemmingsplannen van de gemeente Oisterwijk?

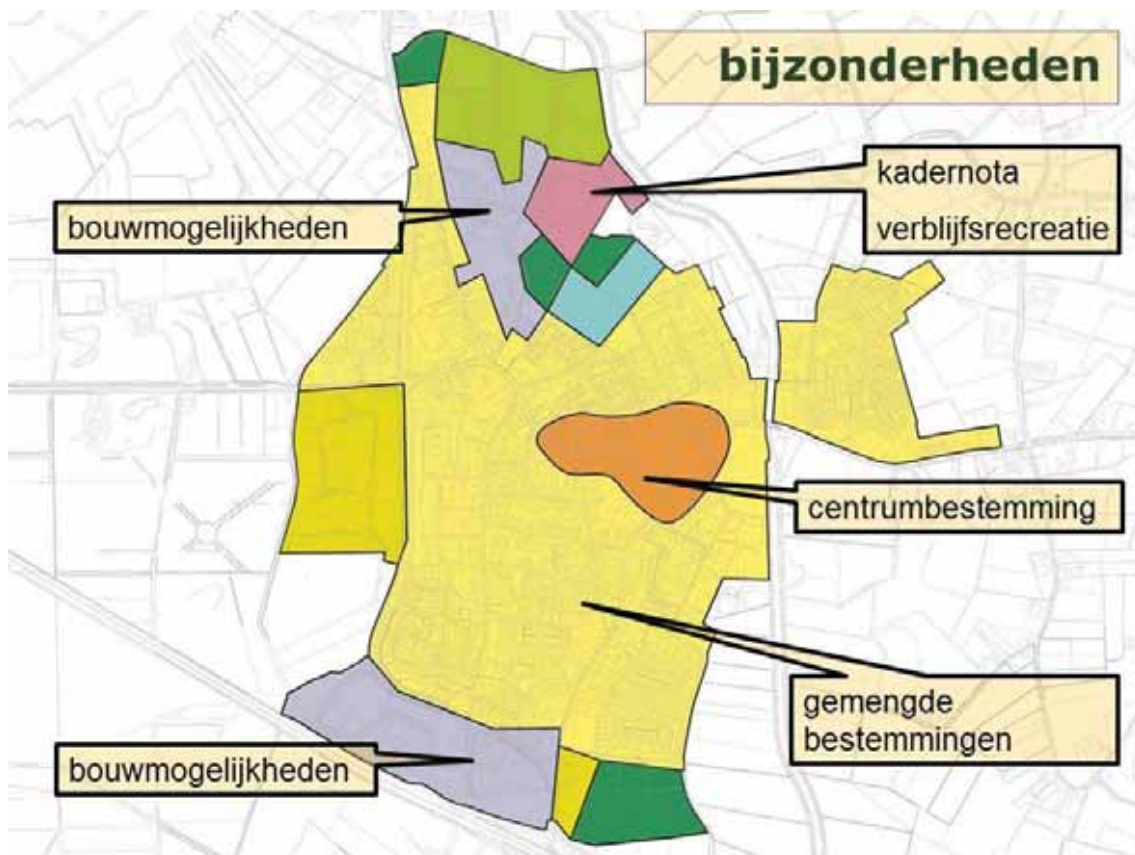
- Voor het buitengebied is een nieuw bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld (2011). Een nieuw bestemmingsplan voor de verblijfsrecreatieterreinen is in procedure.
- Daarnaast doorlopen bestemmingsplannen voor het bedrijvenpark Laarakkers, het bedrijventerrein Kerkhoven, de woongebieden in Oisterwijk en voor het centrum van Oisterwijk momenteel de procedure.
- Binnen enkele jaren beschikt de gemeente Oisterwijk over geheel nieuwe, digitale bestemmingsplannen die voldoen aan de meest recente inzichten en wettelijke vereisten. Nog belangrijker is dat de gemeente bewoners, bedrijven en gebruikers beter en sneller van dienst kan zijn met wensen en plannen.

Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan

<i>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen</i>
Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan
<i>Hoofdstuk 3 Bestemmingen</i>
<i>Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen en overige bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 5 Handhaving</i>
<i>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</i>
<i>Achtergronden van het bestemmingsplan</i>

2.1 Wat zijn de accenten in het nieuwe bestemmingsplan? Wat gaat er veranderen?

- In het **centrumgebied** wordt een algemene centrumbestemming opgenomen, zodat uitwisseling van functies direct tot de mogelijkheden behoort. Op de verdieping is alleen wonen toegestaan.
- Voor de woongebieden wordt nadrukkelijk gekeken naar de mogelijkheden voor enige **verruiming van de erfbouw of oppervlakte van gebouwen** in totaliteit op een perceel.
- In een woning zullen **meer activiteiten** worden toegestaan dan voorheen, wel met behoud van de woonfunctie. Ruimte wordt geboden voor **mantelzorg**. Immers, in het coalitieakkoord is vastgelegd dat naast de professionele hulp, ook het vrijwilligerswerk en de mantelzorgers worden gestimuleerd en ondersteund.
- Voor de verblijfsmogelijkheden van **arbeidsmigranten** is het beleid gericht op individuele afweging van situaties. Dit geldt ook voor **kamerverhuur**. Afweging vindt plaats in het kader van de kruimelgevallenregeling als bedoeld in het Bor. De regeling zorgt ervoor dat deze functies in beginsel zijn uitgesloten. Reden hiervoor is dat bij deze woonvormen de druk op het gebied groter is dan bij reguliere woningen.
- Voor de verspreide winkels, kantoren en vergelijkbare functies worden direct vervangende functies toegestaan. De oorspronkelijke mogelijkheden via vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden worden grotendeels direct toegestaan in de vorm van **gemengde bestemmingen**.



- Voor enkele locaties zijn **plannen voor nieuwbouw** in een vergeand stadium uitgewerkt. Deze worden in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Plannen waar een uitgebreide planvorming en procedure aan vooraf zijn gegaan blijven buiten dit bestemmingsplan, worden niet opnieuw in procedure gebracht. Voorbeelden hiervan zijn de woningbouwontwikkelingen op het Avantterrein en aan De Scheerman.
- In het bestemmingsplan worden ruimere mogelijkheden geboden voor **logies en ontbijt** door het toestaan van 2 logieseenheden in een woning. Met een binnenplanse afwijkmogelijkheid kan logies en ontbijt ook worden toegestaan in een bijgebouw, mits voldaan wordt aan de opgenomen voorwaarden. Een tweede huishouden of huisvesting van arbeidsmigranten zijn als vorm van logies en ontbijt niet toegestaan.
- **Bouwregels** worden opgenomen in tabellen. Tabellen bieden direct overzicht, zorgen voor minder regels, meer eenduidigheid en voorkomen interpretatiediscussies over bouwregels.
- De oorspronkelijk opgenomen **afwijkinsregels** die vaak werden toegepast, zoals voor grotere erfbouw, worden omgezet als direct bouwrecht. Andere regels waaraan geen directe behoefte bestaat, zijn vervallen.

2.2 Hoe wordt omgegaan met veranderingen in het centrumgebied?

- De bestaande **winkelstructuur** rondom het Sint Jansplein wordt behouden. De bestemmingsregeling zal voorzien in de mogelijkheid voor uitwisseling van functies op een perceel, zonder dat hiervoor een procedure nodig is. Gekozen wordt voor het combineren van de nu nog geldende afzonderlijke bestemmingen in twee bestemmingen Centrum-1 en Centrum-2. De eerste centrumbestemming is voor het kernwinkelgebied opgenomen. De bestemming Centrum-2 is voor de aanloopstraten gekozen. In het kernwinkelgebied ligt het accent op het toestaan van functies met een baliefunctie: winkels, dienstverlening en horeca, maar geen kantoren. In de aanloopstraat gaat het om winkels, dienstverlening en

ook kantoren, maar geen horeca (ter voorkoming van overlast ter plaatse en versterking van het karakter van het kernwinkelgebied). Supermarkten zijn hier ook uitgezonderd. **Wonen**, met name op de verdieping, is belangrijk in het centrumgebied. Dit zorgt voor leefbaarheid, ook 's avonds.

- De eerste stappen voor herstructurering in het centrumgebied worden gezet **aan de Schoolstraat**. Het recent vastgestelde plan aan de Schoolstraat, Centrum Moergestel, fase 1, heeft de procedure doorlopen en blijft 'onaangetast'. Voor de locatie **Ermelindishof** is de verleende omgevingsvergunning ingetrokken. Als gevolg daarvan is de regeling afgestemd op de hiervoor geldende regeling, rekening houdend met de nieuwe bestemmingsmethodiek in het centrum van Moergestel.
- Uiteindelijk is transformatie van het voormalige **Avangterrein** een perspectiefvol eindbeeld. Het doorzetten van herontwikkeling op andere percelen is afhankelijk van initiatiefnemers. Aangezien concrete planuitwerking vooralsnog ontbreekt, wordt voorlopig uitgegaan van bevestiging van de bestaande situatie. Hierop wordt uitvoeriger ingegaan in de toelichting op de bestemming Centrum (paragraaf 3.7).
- **Nieuwe initiatieven** in dit gebied binnen de reeds ontwikkelde kaders worden gefaciliteerd door hiervoor afzonderlijke procedures te voeren. Dat gebeurt in de vorm van partiële herzieningen of postzegel bestemmingsplannen op het moment dat concreet uitgewerkte plannen beschikbaar zijn, belangen zijn afgewogen, effecten zijn bekeken en geconstateerd is dat het initiatief een juiste invulling geeft aan de visie voor dit gebied. Deze plannen zullen buiten het nieuwe bestemmingsplan Kom Moergestel worden gehouden, zodat voor een initiatief één keer de afzonderlijke procedures wordt gevoerd.

2.3 Welke bouwmogelijkheden worden in Moergestel geboden?

- Voor alle percelen wordt op de kaart (digitale verbeelding) aangegeven waar, gezien vanaf de straat, de **woningen** mogen worden **gesitueerd**. Op de huidige plankaarten van de bestemmingsplannen is dat al gedaan met een stippellijn. Het is de bedoeling die lijnen zo veel mogelijk over te nemen.
- De **hoogte** van de woningen wordt ook grotendeels overgenomen van de vigerende bestemmingsplannen. Over het algemeen is een uniforme goothoogten van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter het streven. Daar waar een afwijkende (lagere) hoogtemaat wordt opgenomen, wordt dit specifiek vermeld en gemotiveerd.
- Voor de **reguliere woongebieden** wordt een dieptemaat voor de woning opgenomen, veelal 12,5 meter. Daarachter kan erfbebouwing worden gerealiseerd of vergroot. Voor percelen kleiner dan 1.600 m² is het de bedoeling dat de oppervlaktematen voor erfbebouwing worden verruimd (van 40/50 m² naar 50 m² tot 60 m²). Voor percelen tussen 1.600 m² en 4.000 m² worden de huidige oppervlaktematen voor erfbebouwing van 75 m² en 100 m² gehandhaafd. De balans tussen bebouwing en open ruimte op het achtererf wordt gewaarborgd door een bebouwingspercentage van maximaal 50% te hanteren voor kleinste categorie percelen. **Nieuwe woningen** zijn alleen toegestaan na afweging en toetsing, dus via een wijzigingsbevoegdheid. In dat opzicht worden het huidige beleid en regelgeving gecontinueerd, dit heeft tot op heden goed gewerkt. Het is niet uitgesloten dat buiten het bestemmingsplan om alsnog afzonderlijke procedures worden gevoerd voor specifieke veranderingen die ingrijpender zijn (meerdere woningen, appartementenbouw) en dus een bredere afweging vragen.
- In het **bungalow- en villagegebied** wordt het vrijstaande karakter van de woningen op ruime woonpercelen behouden door afstanden aan te houden tot perceelsgrenzen (globaal 5 meter). De nieuwe regeling zal overeenkomen met de bestaande bouwmogelijkheden. Op basis van een analyse van verschillende percelen is ervoor gekozen dat het oorspronkelijke bebouwingspercentage van 20% voor alle gebouwen op het perceel wordt omgezet in een oppervlaktemaat van 350 m². Er worden geen mogelijkheden geboden

voor **nieuwe woningen**. Indien hiertoe initiatieven worden ondernomen, worden die plannen afzonderlijk beoordeeld.

- Het **woonzorgcentrum Stanislaus** krijgt een globale regeling, waarin diverse maatschappelijke functies behorend bij een dergelijk centrum, worden toegestaan. Rekening wordt gehouden met de overgang naar het buitengebied. Dit geldt ook voor het bestaande **Antoniushuis**. In verband met onzekerheid over de toekomstige situatie van **De Reuselhof** wordt vooralsnog vastgehouden aan de oorspronkelijke bestemming.
- Aan het **sportcomplex** wordt een sportbestemming toegekend. Overeenkomstig de bestaande regeling, wordt een groot bouwvlak opgenomen met in de regels de maatvoering voor gebouwen, afgestemd op de behoefte.
- Van **camping De Bosfazant** wordt de bestaande situatie bevestigd.
- Op de **bedrijventerreinen Stokeind en De Sonman** worden de hoogtematen verruimd evenals het bebouwingspercentage. Tevens wordt de mogelijkheid van woonwerkwoningen (onder voorwaarden) toegevoegd.
- De bebouwing aan de Raadhuisstraat en Postelstraat wordt opgenomen als **beschermde dorpsgezicht**, zodat de karakteristieke bebouwing wordt behouden. De omschrijving hiervan is opgenomen in Bijlage 6.

2.4 Hoe wordt omgegaan met andere activiteiten in woningen en de verspreide functies?

- In de **woningen** zelf worden ook steeds vaker activiteiten ontplooid met behoud van de woonfunctie. Met de nieuwe regeling wordt invulling gegeven aan deze wensen. Dit krijgt de vorm van een duidelijk overzicht van welke activiteiten rechtstreeks toelaatbaar zijn.
- In de woongebieden zijn verschillende winkels, dienstverleningsfuncties, kantoren en bedrijven gevestigd. Deze **andere functies** dan wonen kunnen zonder meer worden gecontinueerd. De bedoeling is om andere functies toe te staan als er bijvoorbeeld een winkel wordt beëindigd. Dan kunnen daar zonder procedure dienstverlening of kantoorachtige functies voor in de plaats komen. Mogelijkheden voor kinderdagopvang of ateliers zijn ook denkbaar.
- Op verschillende locaties staan scholen en andere **maatschappelijke voorzieningen**. Die worden zo veel mogelijk behouden. De mogelijkheden voor toevoeging van functies in de sfeer van een brede school, worden verruimd. Datzelfde geldt ook voor de hoogtematen, zodat er nieuwe, eigentijdse gebouwen kunnen worden gerealiseerd.
- **Bedrijvigheid** komt op diverse verspreide locaties voor. De bouwmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan worden gerelateerd aan het perceel door 60% bebouwing toe te staan. Andere bedrijfsvestigingen ter plaatse zijn toelaatbaar, waarbij afstemming plaatsvindt op de woonomgeving. Daarvoor zal een geheel vernieuwde Staat van Bedrijven, ontleend aan de laatste VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, worden opgenomen.
- Ter plaatse van de **bedrijventerreinen Stokeind en De Sonman** gaat de nieuwe regeling meer ruimte bieden. Hiervoor worden het bebouwingspercentage en de bouwhoogte verruimd. Afstemming de structuurvisie voor bedrijventerrein (17 november 2011) wordt gewaarborgd, bijvoorbeeld ten aanzien van bedrijfswoningen, woonwerkwoningen op Stokeind en regelingen inzake detailhandel en kantoorfuncties.

2.5 Hoe wordt omgegaan met water, groen, de openbare ruimte en archeologie?

- De gemeente Oisterwijk en zeker ook de Kom Moergestel en omgeving is '**de parel in het groen**'. Dat betekent dat het groen in elke verschijningsvorm, wordt gekoesterd en behouden. Belangrijke groenstroken zoals aangegeven in het **Kadernota Groen** worden bestemd als **Groen**. Omzetting naar parkeerruimte wordt daarmee voorkomen.
- De **openbare ruimte** blijft op zich zoals die is. Waar sprake is van verkeersruimte en pleintjes, legt het bestemmingsplan de inrichting niet vast, maar biedt juist mogelijkheden voor verbetering of aanpassing aan de wensen van de buurt. Dit kan zonder het toepassen van extra procedures. Dit was in de huidige bestemmingsplannen al mogelijk en heeft goed gewerkt.
- Voor zover nieuwe ontwikkelingen leiden tot een grotere oppervlakte aan verharding, dan kunnen eisen worden gesteld die zijn gericht op voldoende waterberging. Hiervoor is het gemeentelijk **Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP)** het toetsingskader.
- **Monumenten** worden in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen en voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.
- Voor **archeologie** is nieuw beleid vastgesteld; dat wordt meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Bestemmingen

<i>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan</i>
<i>Hoofdstuk 3 Bestemmingen</i>
<i>Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen en overige bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 5 Handhaving</i>
<i>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</i>
<i>Achtergronden van het bestemmingsplan</i>

3.1 Het bestemmingsplan is digitaal

Het bestemmingsplan is digitaal beschikbaar

- De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moeten worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen.
- Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008) bindende afspraken waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. De SVBP2008 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de regels en het renvoi.
- Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke vereisten en is dus raadpleegbaar en uitwisselbaar.
- Het bestemmingsplan is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3.2 Hoe kan het bestemmingsplan worden geraadpleegd?

Uitgangspunt: bestemmingsregeling raadplegen vanaf het beeldscherm

- Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan op het beeldscherm verschijnt via de verbeelding (kaart). De kleuren geven aan welke bestemmingen zijn gelegd. Bouwvlakken markeren de ruimte voor situering van gebouwen.
- Door met een muis op een perceel te klikken, komt een overzicht in beeld van de relevante gebruiksregels en bouwregels. Daartoe behoren ook de andere bepalingen, zoals voor afwijkingen, wijzing en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde.
- In de digitale omgeving is een systeem nagestreefd waarbij vanaf het beeldscherm een doorverwijzing naar de regels en ook naar specifieke passage van de toelichting en bijlagen mogelijk is.

De toelichting

- Voor een uitleg van de mogelijkheden die de bestemming op perceelsniveau biedt, kan worden doorgeklikt naar de betreffende paragraaf van de toelichting (hoofdstuk 3). In iedere paragraaf worden antwoorden op de volgende vragen gegeven.

1. Waarvoor is de betreffende bestemming opgenomen?
 2. Welke functies zijn toegestaan?
 3. Hoeveel mag er worden gebouwd?
 4. Welke veranderingen worden verwacht?
 5. Wat zijn de belangrijkste verschillen met de vigerende bestemmingsregeling?
 6. Wie is verantwoordelijk voor onderhoud, beheer en ontwikkeling?
- Naast de bestemmingen op perceelsniveau, gelden er dubbelbestemmingen die van toepassing zijn op gebieden, zoals archeologie en leidingen. Een toelichting hierop is in hoofdstuk 3 opgenomen.
 - Inzicht in de integrale opzet van het bestemmingsplan wordt geboden in hoofdstuk 1 en 2 van de toelichting. Deze hoofdstukken bevatten de oorspronkelijke, geactualiseerde nota van uitgangspunten.
 - In de hoofdstukken 5 en 6 wordt aandacht besteed aan handhaving en uitvoerbaarheid.
 - De bijlagen geven nadere informatie over de volgende onderwerpen.
 1. Bijlage 1 Achtergronden van het bestemmingsplan
 2. Bijlage 2 Toelichting op de Staat van Activiteiten
 3. Bijlage 3 Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten
 4. Bijlage 5 Toelichting op bijzondere woonvormen

3.3 Agrarisch

<i>Status: alleen aan de regels zoals genoemd in Artikel 3 Agrarisch kunnen rechten worden ontleend.</i>
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan</i>
<i>Hoofdstuk 3 Bestemmingen</i>
<i>Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen en overige bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 5 Handhaving</i>
<i>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</i>
<i>Achtergronden van het bestemmingsplan</i>

Waarvoor is de **bestemming Agrarisch** opgenomen?

- De landbouwgronden zijn bestemd voor Agrarisch.
- Deze percelen liggen aan de zuidzijde en tussen het Stanislaus-complex en het bedrijventerrein Stokeind/camping De Bosfazant alsmede een 'spie' ten zuiden van de Van Rijckevorssellaan.
- De bestemming is vereenvoudigd ten opzichte van de agrarische bestemmingen in het bestemmingsplan Buitengebied.

Welke **functies** zijn toegestaan?

- Op deze percelen is grondgebonden landbouw toegestaan, zoals akkerbouw of veeteelt.
- De agrarische bedrijven kunnen ook andere teeltvormen kiezen, voor zover dit is gericht op grondgebonden landbouw.
- De locatie is niet geschikt voor volwaardige niet-grondgebonden activiteiten als gevolg van de korte afstand tot woonbebouwing.

Hoeveel mag er worden **gebouwd** en hoeveel?

- Voor het agrarisch bedrijf aan de Schoolstraat is een bouwvlak van 1 ha opgenomen. Binnen dit bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen toegestaan.
- De bouwregels zijn grotendeels afgestemd, in vereenvoudigde vorm, op het bestemmingsplan Buitengebied.

- Op een agrarisch perceel buiten het bouwvlak, is een gebouw met een oppervlakte tot 20 m² toegestaan, bijvoorbeeld als veldschuur.

Welke **veranderingen** worden verwacht?

- Voor het agrarisch bedrijf aan de Schoolstraat en deze gronden worden geen bijzondere veranderingen verwacht, waar een specifieke regeling voor nodig is.
- Omzetting naar een woonfunctie is op het agrarisch bedrijf denkbaar en ook aanvaardbaar. Er kan geen woonbestemming worden opgenomen voor het agrarisch perceel aan de Akkerweg, ten zuiden van de Van Rijckevorssellalaan.

Wat zijn de **belangrijkste verschillen** met de vigerende bestemmingsregeling?

- In het vigerende bestemmingsplan was een relatief eenvoudige regeling opgenomen, waarbinnen een gebruikelijke agrarische bedrijfsvoering mogelijk was.
- In de nieuwe regels is dit gecontinueerd. Blijft dat het agrarisch bedrijf ontwikkelingsruimte behoudt.
- De mogelijkheden voor verbreding van de woonfunctie (activiteiten, mantelzorg) zijn verruimd. Immers, in het coalitieakkoord is vastgelegd dat naast de professionele hulp, ook het vrijwilligerswerk en de mantelzorgers worden gestimuleerd en ondersteund.

Wie is **verantwoordelijk** voor onderhoud, beheer en ontwikkeling?

- De gronden zijn in particulier bezit. Dat betekent dat de eigenaren verantwoordelijk zijn voor onderhoud, beheer en ontwikkeling.
- In het geval van excessen of overtreding van het bestemmingsplan of andere wet- of regelgeving kan een beroep worden gedaan op de gemeente of een ander bevoegd overheidsorgaan.

3.4 Bedrijf

<i>Status: alleen aan de regels zoals genoemd in Artikel 4 Bedrijf kunnen rechten worden ontleend.</i>
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan</i>
<i>Hoofdstuk 3 Bestemmingen</i>
<i>Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen en overige bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 5 Handhaving</i>
<i>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</i>
<i>Achtergronden van het bestemmingsplan</i>

Waarvoor is de **bestemming Bedrijf** opgenomen?

- Verspreid in de kern zijn bedrijven gevestigd, buiten de twee bedrijventerreinen Stokeind en De Sonman.
- Aan deze percelen is de bestemming Bedrijf toegekend.

Welke **functies** zijn toegestaan?

- De aanwezige bedrijven kunnen op deze percelen in ieder geval hun bedrijfsactiviteiten voortzetten.
- Mocht een bedrijf worden beëindigd, dan is eenzelfde bedrijfstype toegestaan. Ook is het mogelijk dat zich andere bedrijven vestigen. Die bedrijven moeten passen in de omgeving. Welke bedrijven dit zijn, is aangegeven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Deze Staat is afgeleid van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

- De Staat 'functiemenging' is met name bedoeld voor gebieden waar verschillende functies op diverse percelen voorkomen, zoals in het centrum van het dorp, het gebied er direct omheen of in lintbebouwing. Enige hinder is aanvaardbaar aangezien er geen sprake is van een 'rustige woonwijk'. Daarop zijn de zonering en de aard van de bedrijven afgestemd.
- Per bedrijfsperceel is één woning toegestaan, behalve ter plaatse van nutsvoorzieningen. Woningen passen immers in de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. De twee bestaande woningen (geen bedrijfswoning zijnde) op Prinses Irenestraat 7 en 7a zijn afzonderlijk bevestigd.
- Met behulp van deze Staat wordt ook de mate van milieubelasting van de reeds in de kern aanwezige bedrijven en bedrijfsactiviteiten globaal beoordeeld. Dit heeft geresulteerd in een inschaling van de verschillende bedrijven (zie bijlage 3).
- De LPG-contour is op de verbeelding opgenomen voor het benzineservicestation op de hoek Akkerweg-Schoolstraat. Hierbinnen worden geen gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt.
- De nutsgebouwen zijn specifiek als zodanig op de verbeelding aangegeven en als nutsvoorziening bestemd.
- Voor specifieke detailhandelsvormen en de omvang van een kantoor zijn specifieke bepalingen opgenomen, ontleend aan de Structuurvisie Bedrijventerreinen en het vigerende bestemmingsplan Kom Moergestel.

Wat mag er worden **gebouwd** en hoeveel?

- De omvang van de gebouwen mag per perceel tot 60% bedragen. Dit biedt enerzijds voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijf en houdt anderzijds voldoende rekening met de omgeving. Uit analyse blijkt dat met deze regeling aan alle bedrijven nog enige uitbreidingsruimte wordt geboden.
- Het bouwvlak op de verbeelding begrenst de ruimte waarbinnen de gebouwen worden gerealiseerd. Door enige afstand aan te houden tot de voorste perceelsgrens, blijft de bebouwing in het straatbeeld (met voorerf/tuin) passen.
- De goothoogten en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen zijn 6 meter en 10 meter. Deze hoogtematen sluiten aan op het vigerende bouwregime en bieden voldoende ruimte voor het bedrijf. Een grotere hoogte is ongewenst omdat anders een te grote afwijking ontstaat met de omgeving.
- Bij de inhoudsmaat van bedrijfswoningen worden het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen meegerekend. Bijgebouwen (vrijstaand) horen hier niet bij. Er is geen afzonderlijke oppervlakteregeling voor bijgebouwen bij bedrijfswoningen opgenomen, omdat deze voor zowel de bedrijfswoning als voor het bedrijf kunnen worden gebruikt. In ieder geval dient de oppervlakte te passen binnen het bebouwingspercentage.

Welke **veranderingen** worden verwacht?

- Op zich wordt uitgegaan van het behoud van de bedrijvigheid en mogelijk van enige uitbreiding en vernieuwing van bedrijfsgebouwen.
- In de afgelopen jaren zijn vanuit de kern enkele bedrijven verplaatst naar De Sonman. Dat is ook denkbaar bij de nog gevestigde bedrijven.
- Wanneer een bedrijf op de huidige locatie wordt beëindigd kan de bedrijfsbestemming worden omgezet naar de bestemming Wonen - Woningen. Daarmee voegt het perceel zich goed in de omgeving. Toevoeging van enkele nieuwe woningen wordt niet direct verwacht, aangezien het om relatief smalle en diepe percelen gaat. Als er meer woningen worden gebouwd, zou dit tot gevolg het bouwen van woningen tot gevolg hebben, achterop het perceel en daarmee achter een andere woning (in de tweede lijn). Dit past niet in de omgeving.

Wat zijn de **belangrijkste verschillen** met de vigerende bestemmingsregeling?

- In het vigerende bestemmingsplan was een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen die uitging van een milieuzonering gebaseerd op het aanhouden van voldoende afstand. Echter, de bedrijfsterreinen liggen buiten het bedrijventerrein. Daar komt bij dat jurisprudentie steeds meer is gericht op het 'halen' van het afstandsvereiste. De oorspronkelijke Staat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen is voor percelen in de kern niet goed bruikbaar.
- Gekozen is voor het toepassen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met 'functiemenging'. Hierin zijn bedrijven opgenomen die in dit soort omgevingstype tussen woonbebouwing passend zijn. De mogelijkheden die het vorige bestemmingsplan bood, zijn op die manier in feite overgenomen. Tegelijkertijd wordt op adequate wijze rekening gehouden met de omgeving en jurisprudentie.
- De mogelijkheden voor verbreding van de woonfunctie (activiteiten, mantelzorg) zijn verruimd. Immers, in het coalitieakkoord is vastgelegd dat naast de professionele hulp, ook het vrijwilligerswerk en de mantelzorgers worden gestimuleerd en ondersteund.
- Bij internethandel worden de volgende vormen onderscheiden:
 1. internetwinkel waar alleen een elektronische transactie tot stand komt;
 2. internetwinkel met opslag- en verzendfunctie;
 3. internetwinkel met (beperkte) afhaal- en afrekenmogelijkheid;
 4. internetbedrijf met afhaalmogelijkheid en mogelijkheid de goederen ter plaatse te bekijken;
 5. reguliere winkel met webwinkel (cross channel).
- Het uitgangspunt is dat detailhandel bij de centrum- en gemengde bestemmingen moet worden versterkt. Daarom zijn de categorieën die hierboven genoemd zijn onder 3, 4 en 5 alleen toegestaan op locaties waar detailhandel ook is toegestaan. Dit omdat bij de vorm die genoemd staat onder 3 het risico ontstaat dat dit een winkelkarakter krijgt omdat de klanten naar het bedrijf komen om het product af te halen. Categorie 4 is de meest intensieve vorm van detailhandel via internet, waarbij de nadruk meer op de reguliere winkel komt te liggen. Categorie 5 vormt onderdeel van reguliere detailhandel.
- Buiten de locaties waar detailhandel is toegestaan zijn op de gronden met de bestemming bedrijf de categorieën die hierboven genoemd zijn onder 1 en 2 toelaatbaar. Deze twee categorieën worden in de regels omschreven als internethandel.

Wie is **verantwoordelijk** voor onderhoud, beheer en ontwikkeling?

- De gronden zijn in particulier bezit. Dat betekent dat de eigenaren verantwoordelijk zijn voor onderhoud, beheer en ontwikkeling.
- In het geval van excessen of overtreding van het bestemmingsplan of andere wet- of regelgeving kan een beroep worden gedaan op de gemeente of een ander bevoegd overheidsorgaan.

3.5 Bedrijventerrein

<i>Status: alleen aan de regels zoals genoemd in Artikel 5 Bedrijventerrein kunnen rechten worden ontleend.</i>
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan</i>
<i>Hoofdstuk 3 Bestemmingen</i>
<i>Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen en overige bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 5 Handhaving</i>
<i>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</i>
<i>Achtergronden van het bestemmingsplan</i>

Voor welke gebieden en percelen is de **bestemming Bedrijventerrein** opgenomen?

- In het noordelijk deel van Moergestel is het bedrijventerrein Stokeind gelegen, in het zuidelijk deel De Sonman.
- Voor de twee bedrijventerreinen is de bestemming Bedrijventerrein opgenomen.

Welke **functies** zijn toegestaan?

- De bestaande bedrijvigheid kan worden voortgezet.
- Mocht een bedrijf worden beëindigd, dan zijn andere bedrijven toegestaan. Die bedrijven moeten passen in de omgeving, waarbij vooral gekeken is naar de ligging van de percelen ten opzichte van woonpercelen/woongebied. Welke bedrijven dit zijn, is aangegeven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'. Deze Staat is afgeleid van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).
- In de Staat zijn de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten aan de hand van milieucategorieën gerangschikt naar de mate van belasting van het milieu. Hoe hoger de milieubelasting van het bedrijf, hoe hoger de categorie is waaronder het bedrijf valt. Iedere milieucategorie kan worden vertaald naar een minimaal aan te houden richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Het gaat hierbij uitdrukkelijk om indicatieve afstanden. In een concrete situatie wordt de werkelijk aan te houden afstand bepaald.
- Voor de milieuzonering van Stokeind wordt het volgende overwogen. Het bedrijventerrein Stokeind aan de noordzijde van de kern, grenst aan de lintbebouwing van de Oisterwijkseweg. In deze lintbebouwing komt enige menging van functies voor.
 1. Daarom kan met 1 afstandsstep worden afgeweken. Dat wil zeggen dat voor bedrijven uit categorie 2 en 3.1 in plaats van de afstanden van 30 en 50 meter ten opzichte van een rustige woonwijk, de afstand 10 meter en 30 meter mag bedragen.
 2. De woningen aan de Oisterwijkseweg staan op ruim 20 meter en in sommige situaties op 40 meter van de bedrijfspercelen. Daarmee wordt voldaan aan het afstandsvereiste vanuit de VNG-brochure van circa 30 meter voor categorie 3.1-bedrijven. Uitzondering hierop vormen de woningen langs de zuidpunt van het bedrijventerrein (categorie 2 algemeen toelaatbaar).
 3. De meeste bedrijfspercelen hebben een ontsluiting via het bedrijventerrein. Door de zelfstandige ontsluiting, ook bij het bedrijf Van Bommel tussen woonpercelen, zijn de verkeerseffecten aanvaardbaar. Tussen de bedrijfspercelen en de woningen is beplanting aanwezig. Dit is belangrijk voor de aanvaardbaarheid van de ligging van de percelen nabij woningen.
 4. De oorspronkelijke milieuvergunningen zijn afgestemd op de ligging nabij de woningen aan de westzijde en zuidzijde van het bedrijventerrein.
 5. Op grotere afstand van de woningen zijn op het overige deel van het bedrijventerrein bedrijven uit milieucategorie 3.2 toelaatbaar (50 meter).
- Voor de milieuzonering van De Sonman zijn de volgende overwegingen relevant.
 1. Aan de zuidzijde van de Akkerweg ligt het bedrijventerrein De Sonman. De afstand tot de woongebieden bedraagt meer dan 30 meter. Deze afstand is toereikend om ter plaatse van De Sonman categorie 3.1-bedrijven toelaatbaar te stellen.
 2. In het zuidelijk deel van De Sonman is sprake van een afstand van 50 meter. Hierdoor is het aanvaardbaar om ook categorie 3.2-bedrijven toelaatbaar te stellen. Immers, voldaan wordt aan het afstandscriterium zoals in de brochure genoemd.
- Met behulp van deze Staat wordt ook de mate van milieubelasting van de reeds aanwezige bedrijven en bedrijfsactiviteiten globaal beoordeeld. Dit heeft geresulteerd in een inschaling van de verschillende bedrijven (zie bijlage 3). De bedrijven uiteen hogere milieucategorie, dan algemeen toelaatbaar, worden specifiek geregeld.
- Belangrijk is dat ten opzichte van de huidige situatie geen verruiming wordt toegestaan.

- Er kunnen op het bedrijventerrein Stokeind ten opzichte van de huidige situatie geen zwaardere bedrijven worden gevestigd. In het vigerende bestemmingsplan worden bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.1. In het nieuwe bestemmingsplan worden ook bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.1. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waardoor een zwaarder bedrijf zich alleen kan vestigen, voor zover dit bedrijf qua effecten op de omgeving, hetzelfde is als een categorie 3.1-bedrijf. Die afwijking is nodig ingevolge jurisprudentie. Dezelfde afwijking is ook opgenomen in het huidige, geldende bestemmingsplan. Toepassing kan niet nadelig zijn, omdat de voorwaarde is opgenomen dat de effecten niet mogen toenemen (hetzelfde als categorie 3.1-bedrijven blijven).
- Ondergeschikte detailhandel is na een afwijkingsprocedure toegestaan. Voor ondergeschikte detailhandel op de bedrijventerreinen is een ontwerpbeleidsregel geformuleerd (19 januari 2011). Op basis van analyses is in de beleidsregel aangegeven wanneer sprake is van detailhandel ondergeschikt van de totale bedrijfsuitoefening. Dit is vertaald in de bestemmingsregeling.
- In de afwijkingsprocedure voor detailhandel behorende bij een groothandel, is toegevoegd dat uitsluitend ondergeschikte detailhandel is toegestaan in de volumineuze goederen.
- De zendmast en het nutsgebouw zijn in verband met de locatie en het karakter specifiek aangeduid. Ditzelfde geldt voor de waterberging op het bedrijfsp perceel van Van Bommel.
- De parkeerruimte op een perceel aan de zuidzijde van De Sonman (nabij de Schoolstraat) blijft als zodanig in gebruik. Met de specifieke aanduiding wordt gewaarborgd dat hier geen opslag of andersoortige bedrijfsactiviteiten ontstaan. Dit is bezwaarlijk gezien het zicht vanaf de rijksweg A58 en de Schoolstraat (De Sonman).
- Er zijn geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan. Hiermee wordt bereikt dat de bedrijfsp percelen optimaal worden benut voor bedrijfsgebouwen. Naburige bedrijven hebben ook niet te maken met beperkingen in de bedrijfsvoering en milieuregelgeving in verband met nieuwe woningen. Het uitsluiten van bedrijfswoningen vloeit voort uit het provinciaal beleid, het reeds lange tijd scherpe toetsingsbeleid van de gemeente (beleidsnota 2 december 2003) en de nieuwe structuurvisie voor bedrijventerreinen in Oisterwijk (17 november 2011).
- De bestaande bedrijfswoningen worden als zodanig aangeduid, zodat deze woningen kunnen blijven staan. Indien een bedrijfswoning toelaatbaar is gesteld, wordt ook een woonwerkwoning toegestaan.
- In geldende bestemmingsplannen zijn bedrijfswoningen toegestaan. In de begripsbepaling van 'bedrijfswoning' staat vermeld dat die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is. Zoals uit jurisprudentie veelal blijkt is dat het zelden voorkomt dat aan het noodzaakcriterium wordt voldaan. Dat is een aanmerkelijk stringenter criterium dan dat een bedrijfswoning bedoeld is voor 'huisvesting van iemand woont die bij het bedrijf werkt of hoort'.
In de structuurvisie die voor de bedrijventerreinen is opgesteld is aangegeven dat enkele delen van het bedrijventerrein Stokeind in aanmerking komen voor woonwerkwoningen. Voor een woonwerkwoning is geen noodzakelijkheid vereist. Wel moet er een relatie zijn tussen het bedrijf en de woning. Degene die de woning bewoont moet daadwerkelijk en duurzaam bij de dagelijkse bedrijfsvoering van het bedrijf betrokken zijn. Daarnaast is in de Structuurvisie een aantal voorwaarden aangegeven waaraan deze woningen moeten voldoen. Dit zijn onder meer het inpandig bouwen, verhouding van oppervlakte van gebouwen/percelen en het voorkomen van nadelige consequenties voor zwaardere bedrijvigheid.
In de bestemming voor het bedrijventerrein Stokeind is voor de in de structuurvisie aangeduide gebieden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze woonwerkcombinaties mogelijk te maken. Er wordt dan getoetst of voldaan wordt aan de voorwaarden. Is dit het geval, dan kan de wijzigingsprocedure worden gevoerd.

- Voor specifieke detailhandelsvormen en de omvang van een kantoor zijn specifieke bepalingen opgenomen, ontleend aan de Structuurvisie Bedrijventerreinen en het vigerende bestemmingsplan Kom Moergestel.

Wat mag er worden **gebouwd** en hoeveel?

- De omvang van de gebouwen mag per perceel tot 80% bedragen. Dit biedt ruim voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijf. Tegelijkertijd blijft nog een beperkt deel onbebouwd voor parkeren en groenvoorzieningen. Uit analyse blijkt dat alle bedrijven nog enige uitbreidingsruimte wordt geboden.
- Het bouwvlak op de verbeelding geeft aan waarbinnen de gebouwen worden gerealiseerd. Door enige afstand aan te houden tot de voorste perceelsgrens, blijft de bebouwing in het straatbeeld (met parkeerruimte en groenstroken) passen.
- De bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 10 meter. Deze hoogtemaat zorgt voor extra mogelijkheden van intensief ruimtegebruik. Voor het bedrijventerrein Stokeind wordt langs de bestaande lintbebouwing aan de Oisterwijkseweg en andere woningen aan de zuidzijde, een zone aangehouden met een goothoogten en bouwhoogte van 6 meter en 10 meter. De zone is circa 20 meter breed. Op deze wijze is een goede balans gevonden tussen de belangen van een goed woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsbelangen. Het behoud van de groenstrook met opgaande beplanting is ook van belang.

Welke **veranderingen** worden verwacht?

- Op zich wordt uitgegaan van het behoud van de bedrijvigheid en mogelijk enige uitbreiding en vernieuwing van bedrijfsgebouwen. Intensivering van het gebruik van het bedrijfsperceel is wel te verwachten. Dit resulteert dan in uitbreiding van bedrijfsgebouwen.

Wat zijn de **belangrijkste verschillen** met de vigerende bestemmingsregeling?

- In het vigerende bestemmingsplan was een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen die was gebaseerd op een VNG-brochure van destijds. Er is nu een nieuwe Staat opgenomen, die is ontleend aan de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering uit 2009.
- Met de nieuwe Staat is een actueler toetsingskader beschikbaar. Enkele bedrijven zijn ten opzichte van de oorspronkelijke Staat lager ingeschaald door veranderingen in de techniek (minder hinder).
- Het bebouwingspercentage van 70% (De Sonman) en 75% (Stokeind) is verhoogd naar 80% voor beide terreinen). Tevens zijn de hoogtematen opgeschaald naar 10 meter (was 6 tot 10 meter) om intensiever ruimtegebruik mogelijk te maken. Voor De Sonman betekent dit ook dat de regeling voor hoogteaccenten is veranderd in een algemeen grotere bouwhoogte voor het gehele bedrijfsgebouw.
- Bij internethandel worden de volgende vormen onderscheiden:
 1. internetwinkel waar alleen een elektronische transactie tot stand komt;
 2. internetwinkel met opslag- en verzendfunctie;
 3. internetwinkel met (beperkte) afhaal- en afrekenmogelijkheid;
 4. internetbedrijf met afhaalmogelijkheid en mogelijkheid de goederen ter plaatse te bekijken;
 5. reguliere winkel met webwinkel (cross channel).
- Het uitgangspunt is dat detailhandel bij de centrum- en gemengde bestemmingen moet worden versterkt. Daarom zijn de categorieën die hierboven genoemd zijn onder 3, 4 en 5 alleen toegestaan op locaties waar detailhandel ook is toegestaan. Dit omdat bij de vorm die genoemd staat onder 3 het risico ontstaat dat dit een winkelkarakter krijgt omdat de klanten naar het bedrijf komen om het product af te halen. Categorie 4 is de meest intensieve vorm van detailhandel via internet, waarbij de nadruk meer op de reguliere winkel komt te liggen. Categorie 5 vormt onderdeel van reguliere detailhandel.

- Buiten de locaties waar detailhandel is toegestaan zijn op de gronden met de bestemming Bedrijventerrein de categorieën die hierboven genoemd zijn onder 1 en 2 toelaatbaar. Deze twee categorieën worden in de regels omschreven als internethandel.

Wie is **verantwoordelijk** voor onderhoud, beheer en ontwikkeling?

- De gronden zijn in particulier bezit. Dat betekent dat de eigenaren verantwoordelijk zijn voor onderhoud, beheer en ontwikkeling.
- In het geval van excessen of overtreding van het bestemmingsplan of andere wet- of regelgeving kan een beroep worden gedaan op de gemeente of een ander bevoegd overheidsorgaan.

3.6 Bos

<i>Status: alleen aan de regels zoals genoemd in Artikel 6 Bos kunnen rechten worden ontleend.</i>
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan</i>
<i>Hoofdstuk 3 Bestemmingen</i>
<i>Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen en overige bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 5 Handhaving</i>
<i>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</i>
<i>Achtergronden van het bestemmingsplan</i>

Voor welke gebieden en percelen is de **bestemming Bos** opgenomen?

- Aan de randen van Moergestel zijn een paar bospercelen gelegen en die als Bos zijn bestemd.
- Het betreft een bosperceel aan de Oirschotseweg en aan de Oisterwijkseweg (noordzijde).

Welke **functies** zijn toegestaan?

- Ter plaatse is bos toegestaan.
- Hierbinnen is ook ruimte voor ondergeschikt recreatief medegebruik (voornamelijk wandelen).

Wat mag er worden **gebouwd** en hoeveel?

- Per bosperceel is een gebouwtje tot 12 m² toegestaan.

Welke **veranderingen** worden verwacht?

- Er worden geen noemenswaardige veranderingen verwacht, waarvoor een specifieke regeling nodig zou zijn.

Wat zijn de **belangrijkste verschillen** met de vigerende bestemmingsregeling?

- De regeling is enigszins verruimd door specifieke recreatief medegebruik toelaatbaar te stellen.

Wie is **verantwoordelijk** voor onderhoud, beheer en ontwikkeling?

- De gronden zijn in particulier bezit. Dat betekent dat de eigenaren verantwoordelijk zijn voor onderhoud, beheer en ontwikkeling.
- In het geval van excessen of overtreding van het bestemmingsplan of andere wet- of regelgeving kan een beroep worden gedaan op de gemeente of een ander bevoegd overheidsorgaan.

3.7 Centrum - 1

<i>Status: alleen aan de regels zoals genoemd in Artikel 7 Centrum - 1 kunnen rechten worden ontleend.</i>
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan</i>
<i>Hoofdstuk 3 Bestemmingen</i>
<i>Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen en overige bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 5 Handhaving</i>
<i>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</i>
<i>Achtergronden van het bestemmingsplan</i>

Voor welke gebieden en percelen is de **bestemming Centrum - 1** opgenomen?

- Het Sint Jansplein is het hart van het centrumgebied van Moergestel. Rondom dit plein staan gebouwen met een diversiteit aan architectuur, korrel en massa en vooral functies. Tot het centrumgebied horen ook de oorspronkelijke lintbebouwing aan Rootven en Kerkstraat/Schoolstraat.
- De Centrum - 1-bestemming is opgenomen voor het Sint Jansplein en de winkellinten tot aan het Rootven, gericht op versterking van het winkelgebied van Moergestel. De aanloopstraten zijn voorzien van de bestemming Centrum - 2, omdat de karakteristiek daar anders is en daar niet direct versterking van de winkelfunctie wordt beoogd.
- Het is gewenst in het centrumgebied van Moergestel, inclusief de lintbebouwing, ruime mogelijkheden te bieden voor de dynamiek, de wisseling van functies. Op zich is ieder pand geschikt voor een centrumfunctie. Voorwaarde is dat deze dynamiek zich afspeelt binnen dit gebied, waarbij met name ook woningen kunnen worden omgezet naar ander gebruik. De nieuwe bestemming Centrum - 1 maakt dit mogelijk.
- De Avang-locatie aan de Schoolstraat blijft buiten het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.
 1. Langs de Schoolstraat wordt op de locatie van de voormalige Avang-gebouwen een woongebied ontwikkeld. Het is gewenst dat die ontwikkeling op basis van dat bestemmingsplan wordt gerealiseerd.
 2. De uitkomsten van een intensief planproces zijn namelijk adequaat in het bestemmingsplan Centrum Moergestel, fase 1, vastgelegd.
 3. Het vigerende bestemmingsplan heeft de procedure doorlopen en blijft 'onaangetast'.

Welke **functies** zijn toegestaan?

- In het centrumgebied zijn op de eerste plaats detailhandel en dienstverlening toegestaan. Enkele functies die in de regel als maatschappelijke voorzieningen worden aangeduid, tegenwoordig als 'cultuur en ontspanning', zijn eveneens toelaatbaar. Hiermee wordt een gevarieerd centrumgebied nagestreefd. Kantoren passen echter niet in dit gebied. De functies moeten worden georiënteerd op de bestaande wegen; oriëntatie op achtergelegen parkeervoorzieningen is ongewenst.
- Wonen, met name op de verdieping, is belangrijk in het centrumgebied. Dit zorgt voor leefbaarheid, ook 's avonds. Woningen zijn naast de centrumfunctie aanwezig en ook prima passend, ook op de begane grond. Langs Rootven en Kerkstraat kunnen zich winkels blijven vestigen.
- De aanwezige horecafunctie kan zonder meer worden gecontinueerd. De toelaatbaarheid is gekoppeld aan de Staat van Horeca-activiteiten. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar bijlage 4.

- Uit milieuhygiënisch oogpunt worden op de percelen in de kern Moergestel horeca-activiteiten uit maximaal categorie 1b rechtstreeks toelaatbaar geacht. Dit zijn lichte horecabedrijven die over het algemeen slechts beperkt hinder veroorzaken voor omwonenden.
- Cafés en bars en dergelijke vallen in categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten; dancings en discotheken vallen in categorie 3 van de Staat. Categorie 2 en 3 horecabedrijven passen niet in de algemene toelaatbaarheid. De aanwezige cafés zijn op korte afstand van woningen gelegen en worden voorzien van een specifieke aanduiding ter bevestiging.
- In de praktijk neemt het aantal situaties toe waarin sprake is van een aan-huis-gebonden-beroep, ondergeschikte dienstverlening en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. In ruimtelijk-functioneel opzicht bestaan hiertegen geen bezwaren voor zover dit kleinschalig is en geen nadelige effecten heeft op de omgeving en/of voor de centrumgebieden. De regeling bevat hiervoor voorwaarden.
- De hiervoor genoemde activiteiten kunnen worden toegestaan in de woning (hoofdgebouw met aan en uitbouwen), maar niet in een bijgebouw (vrijstaand). Dit kan namelijk verzelfstandiging van de activiteit tot gevolg hebben. De activiteiten kunnen wel worden toegestaan in een bijgebouw als wordt voldaan aan de voorwaarden uit de afwijkingsbevoegdheid. Bijlage 2 bevat een nadere toelichting.
- Het bestemmingsplan komt tegemoet aan de behoefte van huisvesting voor mantelzorg. Op basis hiervan kan een 'afhankelijke woonruimte' worden toegestaan.
- Bijzondere woonvormen die verwantschap hebben met een regulier huishouden passen binnen de woonbestemming. Andere bijzondere woonvormen kunnen in diverse situaties worden toegestaan via een wijzigingsmogelijkheid. Een nadere toelichting is opgenomen in Bijlage 5.
- Logies en ontbijt zijn onder voorwaarden toegestaan in de vorm van 2 logieseenheden in een woning. Met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid kan logies en ontbijt ook worden toegestaan in een bijgebouw, mits voldaan wordt aan de opgenomen voorwaarden.

Wat mag er worden **gebouwd** en hoeveel?

- De omvang van de gebouwen mag per perceel maximaal 60% bedragen. Dit biedt enerzijds voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor de centrumfuncties en houdt anderzijds voldoende rekening met de omgeving. Uit analyse blijkt dat veel centrumfunctie nog enige uitbreidingsruimte wordt geboden. Op enkele percelen is de bebouwing omvangrijker. De ruimtelijke situatie en de karakteristiek van een dorpskern laten geen verdere uitbreiding toe. Het bestaande oppervlak is op die percelen het maximum.
- Het bouwvlak op de verbeelding geeft aan waarbinnen de gebouwen worden gerealiseerd. De voorste grens van het bouwvlak ligt meestal op de voorste perceelsgrens, met name rondom het Sint Jansplein. Op andere locaties, zoals verderop in de lintbebouwing, wordt door enige afstand aan te houden tot de voorste perceelsgrens, een ruimer straatbeeld (met voorerf/tuin) behouden.
- De goothoogten en bouwhoogte van de hoofdgebouwen zijn 6 meter en 10 meter. Deze hoogtematen sluiten aan op het vigerende bouwregime en bieden voldoende ruimte. Een grotere hoogte is ongewenst in verband met de omgeving.
- Woningen dienen voor aan de straat te worden gerealiseerd. Bebouwing achter andere panden is ongewenst. Vandaar dat de maximale afstand tussen hoofdgebouwen, waaronder appartementen, en de voorste perceelsgrens is vastgelegd.

Welke **veranderingen** worden verwacht?

- De bestaande centrumstructuur rondom het Sint Jansplein wordt behouden, zo ook in de lintbebouwing.
- Gedurende de planperiode van tien jaar zullen zich wisselingen in het gebruik van de gebouwen voordoen. Zoals nieuwe winkels op een perceel die nu nog als woon perceel in gebruik is of beëindiging van een winkel. Er zal sprake zijn van dynamiek in het dorpscentrum. Ook uitwisseling met andere functies is denkbaar en past in dit gebied. Tevens is wonen toelaatbaar.
- Voor het centrumgebied van Moergestel is een integrale visie vastgesteld. De eerste stappen voor herstructurering in het centrumgebied worden gezet aan de Schoolstraat. Uiteindelijk is transformatie van het voormalige Avangerrein een perspectiefvol eindbeeld. Het doorzetten van herontwikkeling op aangrenzende percelen is op zich toelaatbaar. Enkele jaren geleden resulteerde marktwerking in voortvarende plannen voor herstructurering van verscheidene locaties. Aangezien er voldoende vraag naar nieuwe woningen bestond, konden in die omstandigheid ook bedrijven en aangrenzende percelen worden aangekocht voor woningbouw. Al bij het starten van de planvorming bestond een redelijk tot sterk vertrouwen op het daadwerkelijk afzetten van de te realiseren woningbouw of centrumontwikkeling. Het doorzetten van herontwikkeling op aangrenzende terreinen is wellicht mogelijk. Deze afweging zal plaatsvinden buiten het kader van dit bestemmingsplan.
- Eventuele nieuwe initiatieven worden gefaciliteerd door hiervoor afzonderlijke procedures te voeren. Dit gebeurt in de vorm van partiële herzieningen of postzegel bestemmingsplannen op het moment dat concreet uitgewerkte plannen beschikbaar zijn, belangen zijn afgewogen, effecten zijn bekeken en geconstateerd is dat het initiatief een juiste invulling geeft aan de visie voor dit gebied. Deze plannen zullen buiten het nieuwe bestemmingsplan Kom Moergestel worden gehouden, zodat voor een initiatief één keer de afzonderlijke procedures wordt gevoerd.
- Voor de delen van percelen die in de bestemming Centrum - 1 zijn aangewezen voor 'parkeerterrein' (aan het Rootven), is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat die gedeelten kunnen worden bebouwd op voorwaarde dat elders op het perceel of in de directe omgeving in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

Wat zijn de **belangrijkste verschillen** met de vigerende bestemmingsregeling?

- Voorheen waren alle percelen bestemd overeenkomstig het specifiek aanwezige gebruik. Ander gebruik kon via wijzigingsprocedures worden toegestaan.
- Gekozen is voor het combineren van de nu nog geldende afzonderlijke bestemmingen (detailhandel, dienstverlening en wonen), in één bestemming Centrum - 1. Daarmee kan makkelijker worden ingespeeld op de dynamiek van het centrumgebied van Moergestel.
- De bestemmingsregeling biedt de mogelijkheid voor omzetting naar een andere functie, bijvoorbeeld als gevolg van bedrijfsbeëindiging, zonder dat hiervoor een procedure nodig is. Dit betekent een verruiming van de vigerende regeling. Het bestemmingsplan vormt geen obstakel voor het invullen van leegstaande panden door andere functies.
- De mogelijkheden voor verbreding van de woonfunctie (activiteiten, mantelzorg, bijzondere woonvormen) zijn verruimd. Immers, in het coalitieakkoord is vastgelegd dat naast de professionele hulp, ook het vrijwilligerswerk en de mantelzorgers worden gestimuleerd en ondersteund.

Wie is **verantwoordelijk** voor onderhoud, beheer en ontwikkeling?

- De gronden zijn in particulier bezit. Dat betekent dat de eigenaren verantwoordelijk zijn voor onderhoud, beheer en ontwikkeling.
- In het geval van excessen of overtreding van het bestemmingsplan of andere wet- of regelgeving kan een beroep worden gedaan op de gemeente of een ander bevoegd overheidsorgaan.

3.8 Centrum - 2

<i>Status: alleen aan de regels zoals genoemd in Artikel 8 Centrum - 2 kunnen rechten worden ontleend.</i>
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan</i>
<i>Hoofdstuk 3 Bestemmingen</i>
<i>Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen en overige bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 5 Handhaving</i>
<i>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</i>
<i>Achtergronden van het bestemmingsplan</i>

Voor welke gebieden en percelen is de **bestemming Centrum - 2** opgenomen?

- Aan de Kerkstraat en Schoolstraat liggen percelen waarvoor de bestemming Centrum - 2 is opgenomen. Het gaat om de aanloopstraten van het centrumgebied. Daar is niet direct versterking van de winkelfunctie beoogd. Bestaande winkels en (nieuwe) dienstverlening passen wel in dit gebied. Hier is horeca niet aanwezig en ook niet gewenst. Kantoren zijn wel toelaatbaar als vervanging van (leegstaande) winkelpanden.
- De percelen met 'bebouwing voor aan de weg' zijn voorzien van de bestemming Centrum - 2. Dat betekent dat onbebouwde achterterreinen (uitgezonderd parkeerplaatsen voor winkels), niet voor die bestemming in aanmerking komen. Daar is op dit moment geen sprake van gevestigde centrumfunctie.

Welke **functies** zijn toegestaan?

- In dit gebied zijn detailhandel en dienstverlening toegestaan. Aanvullend zijn kantoren toelaatbaar. Enkele functies die in de regel als maatschappelijke voorzieningen worden aangeduid, tegenwoordig als 'cultuur en ontspanning', zijn eveneens toelaatbaar. Hiermee wordt een gevarieerd functiepatroon in de aanloopstraten nagestreefd. Horecavoorzieningen worden in het Centrum - 1-gebied gewenst, niet in de aanloopstraten. De functies moeten worden georiënteerd op de bestaande wegen; oriëntatie op achtergelegen parkeervoorzieningen is ongewenst. Echter, een supermarkt is uitgesloten. Dit vloeit voort uit de ruimtelijk-functioneel gewenste kracht van het centrumgebied, het veelal ontbreken van voldoende parkeergelegenheid en de onwenste druk op de (woon)omgeving.
- Wonen, zowel op de verdieping als op de begane grond, is belangrijk in het gebied. Dit zorgt voor leefbaarheid, ook 's avonds. Woningen zijn naast de andere functies aanwezig en ook prima passend.
- In de praktijk neemt het aantal situaties toe waarin sprake is van een aan-huis-gebonden beroep, ondergeschikte dienstverlening en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. In ruimtelijk-functioneel opzicht bestaan hiertegen geen bezwaren voor zover dit kleinschalig is en geen nadelige effecten heeft op de omgeving en/of voor de centrumgebieden. De regeling bevat hiervoor voorwaarden.
- De activiteiten kunnen worden toegestaan in de woning (hoofdgebouw met aan en uitbouwen), maar niet in een bijgebouw (vrijstaand). Dit kan namelijk verzelfstandiging van de activiteit tot gevolg hebben. De activiteiten kunnen wel worden toegestaan in een bijgebouw als wordt voldaan aan de voorwaarden uit de afwijkingsbevoegdheid. Bijlage 2 bevat een nadere toelichting.
- Het bestemmingsplan komt tegemoet aan de behoefte van huisvesting voor mantelzorg. Op basis hiervan kan een 'afhankelijke woonruimte' worden toegestaan.
- Bijzondere woonvormen die verwantschap hebben met een regulier huishouden passen binnen de woonbestemming. Andere bijzondere woonvormen kunnen in diverse situaties worden toegestaan via een wijzigingsmogelijkheid. Een nadere toelichting is opgenomen in Bijlage 5.

- Logies en ontbijt zijn onder voorwaarden toegestaan in de vorm van 2 logieseenheden in een woning. Met een binnenplanse afwijkmogelijkheid kan logies en ontbijt ook worden toegestaan in een bijgebouw, mits voldaan wordt aan de opgenomen voorwaarden.

Wat mag er worden **gebouwd** en hoeveel?

- De omvang van de gebouwen mag per perceel maximaal 60% bedragen. Dit biedt enerzijds voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor de centrumfunctie en houdt anderzijds voldoende rekening met de omgeving. Uit analyse blijkt dat veel centrumfunctie nog enige uitbreidingsruimte wordt geboden. Op enkele percelen is de bebouwing omvangrijker. De ruimtelijke situatie en de karakteristiek van een dorpskern laten geen verdere uitbreiding toe. Het bestaande oppervlak is op die percelen het maximum.
- Het bouwvlak op de verbeelding geeft aan waarbinnen de gebouwen worden gerealiseerd. De voorste grens van het bouwvlak ligt meestal op enige afstand tot de voorste perceelsgrens, om een ruimer straatbeeld (met voorerf/tuin) te behouden.
- De goothoogten en bouwhoogte van de hoofdgebouwen zijn 6 meter en 10 meter. Deze hoogtematen sluiten aan op het vigerende bouwregime en bieden voldoende ruimte. Een grotere hoogte is ongewenst in verband met de omgeving.
- Woningen dienen voor aan de straat te worden gerealiseerd. Bebouwing achter andere panden is ongewenst. Vandaar dat de maximale afstand tussen hoofdgebouwen, waaronder appartementen, en de voorste perceelsgrens is vastgelegd.

Welke **veranderingen** worden verwacht?

- De bestaande karakteristiek van aanloopstraten wordt behouden.
- Gedurende de planperiode van tien jaar zullen zich wisselingen in het gebruik van de gebouwen voordoen. Zoals nieuwe winkels op een perceel die nu nog als woon perceel in gebruik is of beëindiging van een winkel. Er zal sprake zijn van dynamiek in dit gebied. Beperkte uitwisseling met andere functies is denkbaar en past in dit gebied. Tevens is wonen toelaatbaar.

Wat zijn de **belangrijkste verschillen** met de vigerende bestemmingsregeling?

- Voorheen waren alle percelen bestemd overeenkomstig het specifiek aanwezige gebruik. Ander gebruik kon via wijzigingsprocedures worden toegestaan.
- Gekozen is voor het combineren van de nu nog geldende afzonderlijke bestemmingen (detailhandel, dienstverlening, kantoren en wonen), in één bestemming Centrum - 2. Daarmee kan makkelijker worden ingespeeld op de dynamiek van het centrumgebied van Moergestel.
- De bestemmingsregeling biedt de mogelijkheid voor omzetting naar een andere functie, bijvoorbeeld als gevolg van bedrijfsbeëindiging, zonder dat hiervoor een procedure nodig is. Dit betekent een verruiming van de vigerende regeling. Het bestemmingsplan vormt geen obstakel voor het invullen van leegstaande panden door andere functies.
- De mogelijkheden voor verbreding van de woonfunctie (activiteiten, mantelzorg, bijzondere woonvormen) zijn verruimd. Immers, in het coalitieakkoord is vastgelegd dat naast de professionele hulp, ook het vrijwilligerswerk en de mantelzorgers worden gestimuleerd en ondersteund.

Wie is **verantwoordelijk** voor onderhoud, beheer en ontwikkeling?

- De gronden zijn in particulier bezit. Dat betekent dat de eigenaren verantwoordelijk zijn voor onderhoud, beheer en ontwikkeling.
- In het geval van excessen of overtreding van het bestemmingsplan of andere wet- of regelgeving kan een beroep worden gedaan op de gemeente of een ander bevoegd overheidsorgaan.

3.9 Gemengd

<i>Status: alleen aan de regels zoals genoemd in Artikel 9 Gemengd kunnen rechten worden ontleend.</i>
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan</i>
<i>Hoofdstuk 3 Bestemmingen</i>
<i>Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen en overige bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 5 Handhaving</i>
<i>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</i>
<i>Achtergronden van het bestemmingsplan</i>

Waarvoor is de **bestemming Gemengd** opgenomen?

- In de kern Moergestel zijn in de woongebieden, dus buiten het centrumgebied, ook andere functies verspreid aanwezig zijn, zoals winkels, kantoren en dienstverlening.
- Voor deze percelen is de bestemming Gemengd gekozen.
- Horecavestiging is niet gewenst in verband met de effecten op de omgeving, die anders zijn dan van winkels en kantoren (latere openingstijden). Horecavormen vergelijkbaar met winkels (openingstijden) zijn in het centrumgebied gewenst en niet in woongebieden.

Welke **functies** zijn toegestaan?

- De verschillende functies die in het gebied aanwezig zijn, zoals detailhandel, dienstverlening en wonen, kunnen zonder meer worden gecontinueerd. De functies moeten worden georiënteerd op de bestaande wegen; oriëntatie op achtergelegen parkeervoorzieningen is ongewenst.
- Winkels worden in Moergestel zoveel mogelijk in het centrumgebied geconcentreerd. Een toename van het aantal winkels op percelen met de bestemming Gemengd is niet gewenst. De bestaande winkels worden wel bevestigd. Echter, een supermarkt is uitgesloten. Dit vloeit voort uit de ruimtelijk-functioneel gewenste kracht van het centrumgebied, het veelal ontbreken van voldoende parkeergelegenheid en de ongewenste druk op de (woon)omgeving.
- De aanwezige opslag en detailhandel in consumentenvuurwerk ter plaatse van Rootven 66 is voor de duidelijkheid als zodanig aangegeven.
- De bedoeling is om wel andere functies toe te staan als er bijvoorbeeld een winkel wordt beëindigd, dus een kantoor of dienstverlening.
- Op vergelijkbare wijze zijn enkele functies toelaatbaar gesteld die volgens landelijke richtlijnen behoren tot de categorie 'cultuur en ontspanning' (Besluit ruimtelijke ordening; SVBP2008). Voorheen werden deze functie als maatschappelijke voorziening aangemerkt. Deze passen goed in het centrumgebied.
- De combinatie met wonen, op de verdieping en op de begane grond, is belangrijk op percelen in woongebieden.
- In de praktijk neemt het aantal situaties toe waarin sprake is van een aan-huis-gebonden beroep, ondergeschikte dienstverlening en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. In ruimtelijk-functioneel opzicht bestaan hiertegen geen bezwaren voor zover dit kleinschalig is en geen nadelige effecten heeft op de omgeving en/of voor de centrumgebieden. De regeling bevat hiervoor voorwaarden.
- De activiteiten kunnen worden toegestaan in de woning (hoofdgebouw met aan en uitbouwen), maar niet in een bijgebouw (vrijstaand). Dit kan namelijk verzelfstandiging van de activiteit tot gevolg hebben. De activiteiten kunnen wel worden toegestaan in een bijgebouw als wordt voldaan aan de voorwaarden uit de afwijkingsbevoegdheid. Bijlage 2 bevat een nadere toelichting.
- Het bestemmingsplan komt tegemoet aan de behoefte van huisvesting voor mantelzorg. Op basis hiervan kan een 'afhankelijke woonruimte' worden toegestaan.

- Bijzondere woonvormen die verwantschap hebben met een regulier huishouden passen binnen de woonbestemming. Andere bijzondere woonvormen kunnen in diverse situaties worden toegestaan via een wijzigingsmogelijkheid. Een nadere toelichting is opgenomen in Bijlage 5.
- Logies en ontbijt zijn onder voorwaarden toegestaan in de vorm van 2 logieseenheden in een woning. Met een binnenplanse afwijkmogelijkheid kan logies en ontbijt ook worden toegestaan in een bijgebouw, mits voldaan wordt aan de opgenomen voorwaarden.

Wat mag er worden **gebouwd** en hoeveel?

- De omvang van de gebouwen mag per perceel tot 60% bedragen. Dit biedt enerzijds voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor deze functies en houdt anderzijds voldoende rekening met de omgeving. Uit analyse blijkt dat veel functies nog enige uitbreidingsruimte wordt geboden. Op enkele percelen is de bebouwing omvangrijker. De ruimtelijke situatie te midden van woonpercelen en de karakteristiek van een dorpskern, laten geen verdere uitbreiding toe.
- Het bouwvlak op de verbeelding geeft aan waarbinnen de gebouwen worden gerealiseerd. Door enige afstand aan te houden tot de voorste perceelsgrens, blijft de bebouwing in het straatbeeld (met parkeerruimte en groenstroken) passen.
- De goothoogten en bouwhoogte van de hoofdgebouwen zijn 6 meter en 10 meter. Deze hoogtematen sluiten aan op het vigerende bouwregime en bieden voldoende ruimte. Een grotere hoogte is ongewenst in verband met de omgeving.
- Woningen dienen voor aan de straat te worden gerealiseerd. Bebouwing achter andere panden is ongewenst. Vandaar dat de maximale afstand tussen hoofdgebouwen en de voorste perceelsgrens is vastgelegd.

Welke **veranderingen** worden verwacht?

- Gedurende de planperiode van tien jaar zullen zich wisselingen in het gebruik van de gebouwen voordoen. Zoals dienstverlening ter plaatse van een kantoor. Door marktwerking zullen immers functies worden beëindigd. De voorkeur wordt dan gegeven aan herinvulling van het pand in plaats van aan leegstand.

Wat zijn de **belangrijkste verschillen** met de vigerende bestemmingsregeling?

- Oorspronkelijk waren alle functies anders dan wonen voorzien van de bestemming Detailhandelsdoeleinden en Kantoordoeleinden. Ander gebruik kon via wijzigingsprocedures worden toegestaan.
- Gekozen is voor het combineren van de nu nog geldende afzonderlijke bestemmingen (bestaande detailhandel, dienstverlening, kantoren en wonen), in één bestemming Gemengd. Daarmee kan makkelijker worden ingespeeld op herinvulling van vrijkomende panden ter voorkoming van leegstand.
- De bestemmingsregeling biedt de mogelijkheid voor omzetting naar een andere functie, bijvoorbeeld als gevolg van bedrijfsbeëindiging, zonder dat hiervoor een procedure nodig is. Dit betekent een verruiming van de vigerende regeling. Het bestemmingsplan vormt geen obstakel voor het invullen van leegstaande panden door andere functies. Nieuwe winkels zijn echter niet toegestaan, die moeten in het centrumgebied worden gevestigd. Vervanging van bijvoorbeeld een bestaand kantoor door een winkel is niet mogelijk. De bestaande winkels zijn afzonderlijk aangeduid.
- De mogelijkheden voor verbreding van de woonfunctie (activiteiten, mantelzorg, bijzondere woonvormen) zijn verruimd. Immers, in het coalitieakkoord is vastgelegd dat naast de professionele hulp, ook het vrijwilligerswerk en de mantelzorgers worden gestimuleerd en ondersteund.

Wie is **verantwoordelijk** voor onderhoud, beheer en ontwikkeling?

- De gronden zijn in particulier bezit. Dat betekent dat de eigenaren verantwoordelijk zijn voor onderhoud, beheer en ontwikkeling.
- In het geval van excessen of overtreding van het bestemmingsplan of andere wet- of regelgeving kan een beroep worden gedaan op de gemeente of een ander bevoegd overheidsorgaan.

3.10 Gemengd - Horeca

<i>Status: alleen aan de regels zoals genoemd in Artikel 10 Gemengd - Horeca kunnen rechten worden ontleend.</i>
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan</i>
<i>Hoofdstuk 3 Bestemmingen</i>
<i>Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen en overige bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 5 Handhaving</i>
<i>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</i>
<i>Achtergronden van het bestemmingsplan</i>

Waarvoor is de **bestemming Gemengd - Horeca** opgenomen?

- In de kern Moergestel zijn enkele horecazaken buiten het centrumgebied gevestigd.
- Voor deze percelen is de bestemming Gemengd - Horeca gekozen.

Welke **functies** zijn toegestaan?

- De aanwezige horecafunctie kan zonder meer worden gecontinueerd. De toelaatbaarheid is gekoppeld aan de Staat van Horeca-activiteiten. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar bijlage 4.
- Uit oogpunt van milieuhinder worden op de percelen in de kern Moergestel horeca-activiteiten uit maximaal categorie 1b rechtstreeks toelaatbaar geacht. Dit zijn lichte horecabedrijven die over het algemeen slechts beperkt hinder veroorzaken voor omwonenden.
- Cafés en bars en dergelijke vallen in categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten; dancings en discotheken vallen in categorie 3 van de staat. Categorie 2 en 3 horecabedrijven passen niet in de algemene toelaatbaarheid. De aanwezige horecabedrijven, zwaarder dan categorie 1b zoals cafés, worden voorzien van een specifieke aanduiding ter bevestiging.
- De bedoeling is om andere functies toe te staan als bijvoorbeeld de horecafunctie wordt beëindigd, zoals kantoor of dienstverlening. Winkels zijn gelet op het concentratiebeleid niet direct gewenst. Via een wijzigingsbevoegdheid zijn er wel enige mogelijkheden voor detailhandelsvestiging.
- De functies moeten worden georiënteerd op de bestaande wegen; oriëntatie op achtergelegen parkeervoorzieningen is ongewenst.
- De combinatie met wonen, met name op de verdieping, is belangrijk op percelen in woongebieden.
- In de praktijk neemt het aantal situaties toe waarin sprake is van een aan-huis-gebonden beroep, ondergeschikte dienstverlening en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. In ruimtelijk-functioneel opzicht bestaan hiertegen geen bezwaren voor zover dit kleinschalig is en geen nadelige effecten heeft op de omgeving en/of voor de centrumgebieden. De regeling bevat hiervoor voorwaarden.

- De activiteiten kunnen worden toegestaan in de woning (hoofdgebouw met aan en uitbouwen), maar niet in een bijgebouw (vrijstaand). Dit kan namelijk verzelfstandiging van de activiteit tot gevolg hebben. De activiteiten kunnen wel worden toegestaan in een bijgebouw als wordt voldaan aan de voorwaarden uit de afwijkingsbevoegdheid. Bijlage 2 bevat een nadere toelichting.
- Het bestemmingsplan komt tegemoet aan de behoefte van huisvesting voor mantelzorg. Op basis hiervan kan een 'afhankelijke woonruimte' worden toegestaan.
- Bijzondere woonvormen die verwantschap hebben met een regulier huishouden passen binnen de woonbestemming. Andere bijzondere woonvormen kunnen in diverse situaties worden toegestaan via een wijzigingsmogelijkheid. Een nadere toelichting is opgenomen in Bijlage 5.
- Logies en ontbijt zijn onder voorwaarden toegestaan in de vorm van 2 logieseenheden in een woning. Met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid kan logies en ontbijt ook worden toegestaan in een bijgebouw, mits voldaan wordt aan de opgenomen voorwaarden.

Wat mag er worden **gebouwd** en hoeveel?

- De omvang van de gebouwen mag per perceel tot 60% bedragen. Dit biedt enerzijds voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor deze functies en houdt anderzijds voldoende rekening met de omgeving. Uit analyse blijkt dat veel functies nog enige uitbreidingsruimte wordt geboden. Op enkele percelen is de bebouwing omvangrijker. De ruimtelijke situatie te midden van woonpercelen en de karakteristiek van een dorpskern, laten geen verdere uitbreiding toe.
- Het bouwvlak op de verbeelding geeft aan waarbinnen de gebouwen worden gerealiseerd. Door enige afstand aan te houden tot de voorste perceelsgrens, blijft de bebouwing in het straatbeeld (met parkeerruimte en groenstroken) passen.
- De goothoogten en bouwhoogte van de hoofdgebouwen zijn 6 meter en 10 meter. Deze hoogtematen sluiten aan op het vigerende bouwregime en bieden voldoende ruimte. Een grotere hoogte is ongewenst in verband met de omgeving.
- Woningen dienen voor aan de straat te worden gerealiseerd. Bebouwing achter andere panden is ongewenst. Vandaar dat de maximale afstand tussen hoofdgebouwen, waaronder appartementen, en de voorste perceelsgrens is vastgelegd.

Welke **veranderingen** worden verwacht?

- Gedurende de planperiode van tien jaar kan de horecafunctie of worden voortgezet of beëindigd. Dan zijn er andere functies toelaatbaar: kantoor of dienstverlening. De voorkeur wordt dan gegeven aan herinvulling van het pand in plaats van aan leegstand.
- Vervanging van een horecagelegenheid door een winkel is denkbaar. Daarbij speelt een rol dat het aantal percelen buiten het centrumgebied beperkt is en winkels niet snel geneigd zullen zijn zich in 'grote getale' buiten het centrum te vestigen. Van ontwrichting van de detailhandelsstructuur zal niet direct sprake zijn. Echter, gestreefd wordt naar concentratie van winkels in het centrumgebied. Vandaar dat detailhandel alleen via een wijzigingsbevoegdheid toelaatbaar is.
- Vervanging van een horecavoorziening door een winkel of andere functie zorgt in het algemeen voor minder hinder voor de omgeving. Dit kan met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt.

Wat zijn de **belangrijkste verschillen** met de vigerende bestemmingsregeling?

- Oorspronkelijk waren alle horecafuncties voorzien van de bestemming Horecadoeleinden. Ander gebruik kon via wijzigingsprocedures worden toegestaan.
- Gekozen is voor het combineren van de nu nog geldende afzonderlijke bestemmingen (dienstverlening, kantoren, horeca en wonen), in één bestemming Gemengd - Horeca. Daarmee kan makkelijker worden ingespeeld op herinvulling van vrijkomende panden ter voorkoming van leegstand.

- De bestemmingsregeling biedt dus de mogelijkheid voor omzetting naar een andere functie, bijvoorbeeld als gevolg van bedrijfsbeëindiging, zonder dat hiervoor een procedure nodig is. Dit betekent een verruiming van de vigerende regeling. Het bestemmingsplan vormt geen obstakel voor het invullen van leegstaande panden door andere functies.
- De mogelijkheden voor verbreding van de woonfunctie (activiteiten, mantelzorg, bijzondere woonvormen) zijn verruimd. Immers, in het coalitieakkoord is vastgelegd dat naast de professionele hulp, ook het vrijwilligerswerk en de mantelzorgers worden gestimuleerd en ondersteund.

Wie is **verantwoordelijk** voor onderhoud, beheer en ontwikkeling?

- De gronden zijn in particulier bezit. Dat betekent dat de eigenaren verantwoordelijk zijn voor onderhoud, beheer en ontwikkeling.
- In het geval van excessen of overtreding van het bestemmingsplan of andere wet- of regelgeving kan een beroep worden gedaan op de gemeente of een ander bevoegd overheidsorgaan.

3.11 Gemengd - Voorzieningen

<i>Status: alleen aan de regels zoals genoemd in Artikel 11 Gemengd - Voorzieningen kunnen rechten worden ontleend.</i>
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan</i>
<i>Hoofdstuk 3 Bestemmingen</i>
<i>Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen en overige bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 5 Handhaving</i>
<i>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</i>
<i>Achtergronden van het bestemmingsplan</i>

Voor welke gebieden en percelen is de **bestemming Gemengd - Voorzieningen** opgenomen?

- Binnen de kern Moergestel komt een diversiteit aan maatschappelijke voorzieningen voor.
- Zoals gebruikelijk gaat het om scholen, de kerk, begraafplaatsen, medische voorzieningen en Stanislaus en Antoniushuis.
- Ook andere functies kunnen als voorziening worden aangemerkt en toegestaan, zoals functies die tegenwoordig tot de categorie 'cultuur en ontspanning' horen.
- De diversiteit aan functies brengt met zich mee dat gekozen is voor de bestemming Gemengd - Voorzieningen.

Welke **functies** zijn toegestaan?

- De verschillende maatschappelijke functies hebben specifieke kenmerken ofwel effecten op de omgeving, zoals verkeer en openingstijden. Om hierin een onderscheid in aan te brengen is een indeling van maatschappelijke functies gekozen.
- Op vergelijkbare wijze zijn enkele functies toelaatbaar gesteld die volgens landelijke richtlijnen behoren tot de categorie 'cultuur en ontspanning' (Besluit ruimtelijke ordening; SVBP2008). Voorheen werden deze functie als maatschappelijke voorziening aangemerkt. Deze passen goed in het centrumgebied.
- Ter plaatse van het complex Reuselhof zou met het opnemen van de hiervoor beschreven globale bestemming ruime mogelijkheden worden geboden voor herontwikkeling van het perceel, mede gelet op de omvang. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker welke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te

nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijk te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling.

Wat mag er worden **gebouwd** en hoeveel?

- De omvang van de gebouwen mag per perceel tot 60% bedragen. Dit biedt enerzijds voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor deze functies en houdt anderzijds voldoende rekening met de omgeving. Uit analyse blijkt dat veel functies nog enige uitbreidingsruimte wordt geboden. Op enkele percelen is de bebouwing omvangrijker. De ruimtelijke situatie te midden van woonpercelen en de karakteristiek van een dorpskern, laten geen verdere uitbreiding toe.
- Het bouwvlak op de verbeelding geeft aan waarbinnen de gebouwen worden gerealiseerd. Door enige afstand aan te houden tot de voorste perceelsgrens, blijft de bebouwing in het straatbeeld (met parkeerruimte en groenstroken) passen.
- De goothoogten en bouwhoogte van de hoofdgebouwen zijn 6 meter en 10 meter. Deze hoogtematen sluiten aan op het vigerende bouwregime en bieden voldoende ruimte. Een grotere hoogte is ongewenst in verband met de omgeving. Afwijkend zijn de woonzorgcomplexen, de kerk en begraafplaats. De bestaande hoogtematen zijn overgenomen.

Welke **veranderingen** worden verwacht?

- Gedurende de planperiode van tien jaar kan de aanwezige functie of worden voortgezet of beëindigd. Dan zijn er andere functies toelaatbaar. De voorkeur wordt dan gegeven aan herinvulling van het pand in plaats van aan leegstand.
- Voor herinvulling biedt de bestemming voldoende mogelijkheden, rekening houdend met de omgeving en de oorspronkelijke aard van de maatschappelijke voorziening met de daarbij kenmerkende effecten op de omgeving.

Wat zijn de **belangrijkste verschillen** met de vigerende bestemmingsregeling?

- In het vigerende bestemmingsplan was een ruime bestemming voor maatschappelijke voorzieningen opgenomen. Echter, door jurisprudentie is duidelijk geworden dat het om een te 'ruime groep' functies ging, doordat de effecten op de omgeving onderling te verschillend zijn. Om dit te ondervangen is in het nieuwe bestemmingsplan een indeling van maatschappelijke functies geïntroduceerd.
- In de nieuwe regeling wordt ingespeeld op de algemene ontwikkeling van verbreding van maatschappelijke functies en combinaties met andere functies, zoals cultuur en ontspanning.
- Voor de begraafplaats aan Brieltje en het kerkhofje aan de Molenstraat, ter hoogte van de ontsluiting van de Bosfazant, is de aanduiding 'begraafplaats' opgenomen.
- De hoogtematen zijn voor diverse locaties 'opgeschaald' om intensivering en nieuwbouw met een bijzondere uitstraling en vormgeving mogelijk te maken.

Wie is **verantwoordelijk** voor onderhoud, beheer en ontwikkeling?

- De gronden zijn grotendeels in gemeentelijk bezit. Dat betekent dat de gemeente verantwoordelijk is voor onderhoud, beheer en ontwikkeling.
- Enkele percelen zijn eigendom van particuliere eigenaren of andere instanties dan de gemeente. In dat geval zijn die personen en instanties verantwoordelijk voor onderhoud, beheer en ontwikkeling.
- In het geval van excessen of overtreding van het bestemmingsplan of andere wet- of regelgeving kan een beroep worden gedaan op de gemeente of een ander bevoegd overheidsorgaan.

3.12 Groen

<i>Status: alleen aan de regels zoals genoemd in Artikel 12 Groen kunnen rechten worden ontleend.</i>
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan</i>
<i>Hoofdstuk 3 Bestemmingen</i>
<i>Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen en overige bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 5 Handhaving</i>
<i>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</i>
<i>Achtergronden van het bestemmingsplan</i>

Voor welke gebieden en percelen is de **bestemming Groen** opgenomen?

- De gemeente Oisterwijk is 'de parel in het groen'. Dat betekent dat het groen in elke verschijningsvorm, wordt gekoesterd en behouden. Belangrijke groenstroken worden bestemd als Groen.
- De beeldbepalende groenstroken liggen langs de Akkerweg, omzomen de bedrijventerreinen en de sport- en recreatiecomplexen. Daarnaast zijn enkele groenstroken aangelegd in de woongebieden, zoals het bungalow- en villagegebied aan de westzijde.
- Tussen het bedrijventerrein Stokeind en de woonpercelen aan met name de Oisterwijkseweg is afschermende beplanting aanwezig. Behoud hiervan is noodzakelijk in verband met de afschermende werking.
- Voor een groenstrook in het woongebied De Hoefkens is de bestemming Groen opgenomen voor behoud van de karakteristiek van dit gebied.
- De keuze dat een groenvoorziening van de bestemming Groen wordt voorzien, is hoofdzakelijk gebaseerd op de aanduiding van dat perceel in het Groenstructuurplan.

Welke **functies** zijn toegestaan?

- De groenvoorzieningen mogen worden gebruikt als speelgelegenheid, waterberging en vergelijkbare voorzieningen. Tevens is binnen deze bestemming beekherstel van de Reusel mogelijk.
- Omzetting van groenvoorzieningen naar parkeerruimte is niet toegestaan.
- Voor de afschermende groenstroken rondom het bedrijventerrein Stokeind, met afschermende beplanting, is een verplichting voor vergunning opgenomen. Dit is ook geregeld voor het groen rondom de sportvelden en de camping Bosfazant (oostzijde). Dit komt overeen met het vigerende bestemmingsplan.
- Het Pastoorspadje wordt beschermd door de aanduiding 'cultuurhistorische waarde'.
- De relevante waterbergingen zijn als zodanig aangegeven.

Wat mag er worden **gebouwd** en hoeveel?

- De gebruikelijke erfafscheiding van groenstroken is op zich toegestaan.
- Verder zijn er geen noemenswaardige bouw mogelijkheden opgenomen.

Welke **veranderingen** worden verwacht?

- De groenstroken worden behouden.
- Eventueel kan een ander beheer of herinrichting verandering aanbrengen in de verschijningsvorm.

Wat zijn de **belangrijkste verschillen** met de vigerende bestemmingsregeling?

- Er zijn geen verschillen ten opzichte van de eerdere bestemmingsregeling.
- Er zijn enkele groenstroken veranderd qua bestemming. Dit is afgestemd op het Groenstructuurplan.

Wie is **verantwoordelijk** voor onderhoud, beheer en ontwikkeling?

- De gronden zijn overwegend in gemeentelijk bezit. Dat betekent dat de gemeente in dat geval verantwoordelijk is voor onderhoud, beheer en ontwikkeling.
- Andere gronden zijn in particulier bezit. Dat betekent dat de eigenaren in die situaties verantwoordelijk zijn voor onderhoud, beheer en ontwikkeling.
- In het geval van excessen of overtreding van het bestemmingsplan of andere wet- of regelgeving kan een beroep worden gedaan op de gemeente of een ander bevoegd overheidsorgaan.

3.13 Recreatie – Dagrecreatie

<i>Status: alleen aan de regels zoals genoemd in Artikel 13 Recreatie - Dagrecreatie kunnen rechten worden ontleend.</i>
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan</i>
<i>Hoofdstuk 3 Bestemmingen</i>
<i>Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen en overige bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 5 Handhaving</i>
<i>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</i>
<i>Achtergronden van het bestemmingsplan</i>

Voor welke gebieden en percelen is de **bestemming Recreatie - Dagrecreatie** opgenomen?

- De volkstuincomplexen aan de Bosstraat en Scheerman zijn voorzien van de bestemming Recreatie - Dagrecreatie met de aanduiding 'volkstuinen'.

Welke **functies** zijn toegestaan?

- Binnen de bestemming zijn volkstuinen mogelijk.

Wat mag er worden **gebouwd** en hoeveel?

- Het bouwvlak op de verbeelding komt overeen met de volkstuin als complex.
- Binnen het bouwvlak zijn beheersgebouwen tot 75 m² per complex toegestaan.
- Op een volkstuin mag een gebouw tot 20 m² worden gebouwd.

Welke **veranderingen** worden verwacht?

- Veranderingen worden niet verwacht.

Wat zijn de **belangrijkste verschillen** met de vigerende bestemmingsregeling?

- Er zijn geen noemenswaardige verschillen ten opzichte van de oorspronkelijke bestemmingsregeling.

Wie is **verantwoordelijk** voor onderhoud, beheer en ontwikkeling?

- De gronden zijn in particulier bezit. Dat betekent dat de eigenaren verantwoordelijk zijn voor onderhoud, beheer en ontwikkeling.
- In het geval van excessen of overtreding van het bestemmingsplan of andere wet- of regelgeving kan een beroep worden gedaan op de gemeente of een ander bevoegd overheidsorgaan.

3.14 Recreatie - Verblijfsrecreatie

<i>Status: alleen aan de regels zoals genoemd in Artikel 14 Recreatie - Verblijfsrecreatie kunnen rechten worden ontleend.</i>
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan</i>
<i>Hoofdstuk 3 Bestemmingen</i>
<i>Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen en overige bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 5 Handhaving</i>
<i>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</i>
<i>Achtergronden van het bestemmingsplan</i>

Voor welke gebieden en percelen is de **bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie** opgenomen?

- De camping De Bosfazant heeft de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie gekregen.

Welke **functies** zijn toegestaan?

- Toegestaan zijn kampeermiddelen: 50 vaste standplaatsen en 95 niet vaste standplaatsen. Dit komt overeen met de vergunde 50 standplaatsen voor stacaravans en de 50 en 45 seizoen- respectievelijk toeristische standplaatsen (totaal 95).
- Tevens zijn beheers- en dienstgebouwen alsmede de horecavoorziening in de regeling bevestigd.
- Het aantal bedrijfswoningen bedraagt maximaal één.

Wat mag er worden **gebouwd** en hoeveel?

- De bouwregeling is afgestemd op de vigerende bouwmogelijkheden.

Welke **veranderingen** worden verwacht?

- Op zich kan het kampeerterrein worden gecontinueerd.

Wat zijn de **belangrijkste verschillen** met de vigerende bestemmingsregeling?

- Er zijn geen verschillen ten opzichte van de oorspronkelijke bestemmingsregeling, met dien verstande dat het aantal kampeermiddelen, recreatieve nachtverblijven en stacaravans is vastgelegd.

Wie is **verantwoordelijk** voor onderhoud, beheer en ontwikkeling?

- De gronden zijn in particulier bezit. Dat betekent dat de eigenaren verantwoordelijk zijn voor onderhoud, beheer en ontwikkeling.
- In het geval van excessen of overtreding van het bestemmingsplan of andere wet- of regelgeving kan een beroep worden gedaan op de gemeente of een ander bevoegd overheidsorgaan.

3.15 Sport

<i>Status: alleen aan de regels zoals genoemd in Artikel 15 Sport kunnen rechten worden ontleend.</i>
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan</i>
<i>Hoofdstuk 3 Bestemmingen</i>
<i>Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen en overige bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 5 Handhaving</i>
<i>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</i>
<i>Achtergronden van het bestemmingsplan</i>

Voor welke gebieden en percelen is de **bestemming Sport** opgenomen?

- Het sportcomplex ligt aan de noordzijde van de kern. Aan de Postelstraat is een sportschool gevestigd.
- Onderscheid is gemaakt tussen de sportvelden (inclusief tennisbanen) en een sportcomplex, waaronder een sporthal en sportschool. Die hebben immers een andere uitstraling (gebouw) dan bijvoorbeeld voetbalvelden met beheersgebouwen en kantine.

Welke **functies** zijn toegestaan?

- Op alle gronden is een sportcomplex toegestaan.
- Een sporthal en sportschool zijn alleen toelaatbaar gesteld op de bestaande locatie.

Wat mag er worden **gebouwd** en hoeveel?

- Rondom de sportvelden, sporthal en sportschool zijn bouwvlakken aangegeven.
- Gebouwen worden binnen het bouwvlak gesitueerd.
- Per bouwvlak zijn gebouwen toegestaan. De oppervlakte van bebouwing is gerelateerd aan een bouwvlak.
- De locatie van de sporthal en sportschool mag binnen het aangegeven bouwvlak volledig worden bebouwd.
- Voor de andere gronden is een maximum omvang van een gebouw per bouwperceel vastgelegd. Daarbij gaat het dus om afzonderlijke bouwpercelen voor de verschillende accommodaties (sporten: voetbal, tennis). Hierbinnen zijn kantines, omkleedruimtes en vergelijkbare gebouwen toegestaan.
- De bouwhoogte zorgt ervoor dat eventuele nieuwbouw in de omgeving blijft passen.

Welke **veranderingen** worden verwacht?

- Er worden geen noemenswaardige veranderingen verwacht.

Wat zijn de **belangrijkste verschillen** met de vigerende bestemmingsregeling?

- Er zijn voor de omgeving geen merkbare, noemenswaardige verschillen ten opzichte van de oorspronkelijke bestemmingsregeling.
- Er is enige verruiming van de oppervlakte van gebouwen opgenomen.

Wie is **verantwoordelijk** voor onderhoud, beheer en ontwikkeling?

- De gronden zijn grotendeels in gemeentelijk bezit. Dat betekent dat de gemeente verantwoordelijk is voor onderhoud, beheer en ontwikkeling.
- Daar waar sprake is van particulier eigendom (sportschool) is de betreffende eigenaar voor het beheeronderhoud, beheer en ontwikkeling verantwoordelijk.
- De meeste percelen worden gebruikt door verenigingen. In dat geval zijn die verenigingen samen met de gemeente verantwoordelijk voor onderhoud, beheer en ontwikkeling.

- In het geval van excessen of overtreding van het bestemmingsplan of andere wet- of regelgeving kan een beroep worden gedaan op de gemeente of een ander bevoegd overheidsorgaan.

3.16 Verkeer

<i>Status: alleen aan de regels zoals genoemd in Artikel 16 Verkeer kunnen rechten worden ontleend.</i>
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan</i>
<i>Hoofdstuk 3 Bestemmingen</i>
<i>Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen en overige bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 5 Handhaving</i>
<i>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</i>
<i>Achtergronden van het bestemmingsplan</i>

Voor welke gebieden en percelen is de **bestemming Verkeer** opgenomen?

- Alle doorgaande wegen, woonstraten en pleintjes zijn van de bestemming Verkeer voorzien.
- Hiertoe behoren ook de gebieden met speelgelegenheid of parkeervoorzieningen.

Welke **functies** zijn toegestaan?

- De gebruikelijke verkeersfuncties met daarnaast groen- en speelvoorzieningen en water zijn toegestaan.
- Omzetting naar de genoemde, andere functies dan de verkeersfunctie zijn binnen deze verkeersbestemming dus toegestaan.
- Evenementen zijn belangrijk voor de levendigheid van het centrumgebied. Op het Sint Jansplein worden evenementen mogelijk gemaakt. Dit geldt ook voor terrassen en de weekmarkt. Deze aanduiding is overigens niet relevant in het kader van de APV of marktverordening.
- De relevante waterbergingen zijn als zodanig aangegeven.

Wat mag er worden **gebouwd** en hoeveel?

- Het gebruikelijke straatmeubilair is toegestaan.
- Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan.
- Verder zijn er geen noemenswaardige bouwmogelijkheden opgenomen.

Welke **veranderingen** worden verwacht?

- De verkeersruimte en andere functies hierbinnen worden behouden.
- Eventueel kunnen een ander beheer of herinrichting verandering aanbrengen in de verschijningsvorm of het gebruik op detailniveau. Op hoofdlijnen wordt het karakter van verkeers- en verblijfsgebied behouden.
- Het St. Jansplein wordt opnieuw ingericht. Hiervoor zijn plannen opgesteld.

Wat zijn de **belangrijkste verschillen** met de vigerende bestemmingsregeling?

- De openbare ruimte blijft op zich zoals die is. Waar sprake is van verkeersruimte en pleintjes, legt het bestemmingsplan de inrichting niet vast, maar biedt juist mogelijkheden voor verbetering of aanpassing aan de wensen van de buurt. Dit kan zonder het toepassen van extra procedures.
- Dit was in de huidige bestemmingsplannen al mogelijk en heeft goed gewerkt. De toekenning van de bestemming is afgestemd op de Kadernota Groen.
- Er zijn geen verschillen ten opzichte van de oorspronkelijke bestemmingsregeling.

Wie is **verantwoordelijk** voor onderhoud, beheer en ontwikkeling?

- De gronden zijn overwegend in gemeentelijk bezit. Dat betekent dat de gemeente in dat geval verantwoordelijk is voor onderhoud, beheer en ontwikkeling.
- Andere gronden zijn in particulier bezit. Dat betekent dat de eigenaren in die situaties verantwoordelijk zijn voor onderhoud, beheer en ontwikkeling.
- In het geval van excessen of overtreding van het bestemmingsplan of andere wet- of regelgeving kan een beroep worden gedaan op de gemeente of een ander bevoegd overheidsorgaan.

3.17 Water

<i>Status: alleen aan de regels zoals genoemd in Artikel 17 Water kunnen rechten worden ontleend.</i>
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan</i>
<i>Hoofdstuk 3 Bestemmingen</i>
<i>Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen en overige bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 5 Handhaving</i>
<i>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</i>
<i>Achtergronden van het bestemmingsplan</i>

Voor welke gebieden en percelen is de **bestemming Water** opgenomen?

- De waterlopen rondom het Stanislaus-complex en de watergang richting de Akkerweg zijn beeldbepalend.
- Ook de waterpartijen ten zuiden van De Sonman bepalen het beeld.
- Vandaar dat hiervoor de bestemming Water is opgenomen.

Welke **functies** zijn toegestaan?

- Uitsluitend water.

Wat mag er worden **gebouwd** en hoeveel?

- Er mogen waterhuishoudkundige voorzieningen en bruggen in de bestemming worden gebouwd.

Welke **veranderingen** worden verwacht?

- Er worden geen veranderingen verwacht.

Wat zijn de **belangrijkste verschillen** met de vigerende bestemmingsregeling?

- Er zijn geen verschillen ten opzichte van de oorspronkelijke bestemmingsregeling.

Wie is **verantwoordelijk** voor onderhoud, beheer en ontwikkeling?

- De gronden zijn deels in gemeentelijk bezit. Dat betekent dat de gemeente in dat geval verantwoordelijk is voor onderhoud, beheer en ontwikkeling.
- Andere gronden zijn in particulier bezit of van het waterschap. Dat betekent dat in die situaties de eigenaren verantwoordelijk zijn voor onderhoud, beheer en ontwikkeling. Het waterschap is ook verantwoordelijk voor onderhoud en beheer van de leggerwatergangen die niet in het bezit zijn van het waterschap.
- In het geval van excessen of overtreding van het bestemmingsplan of andere wet- of regelgeving kan een beroep worden gedaan op de gemeente of een ander bevoegd overheidsorgaan.

3.18 Wonen - Bungalows en villa's

<i>Status: alleen aan de regels zoals genoemd in Artikel 18 Wonen - Bungalow en Villa's kunnen rechten worden ontleend.</i>
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan</i>
<i>Hoofdstuk 3 Bestemmingen</i>
<i>Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen en overige bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 5 Handhaving</i>
<i>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</i>
<i>Achtergronden van het bestemmingsplan</i>

Voor welke gebieden en percelen is de **bestemming Wonen - Bungalows en villa's** opgenomen?

- Het bungalow- en villagebied aan de Van Rijckevorsellaan heeft een specifieke woonkwaliteit. Vergelijkbare percelen liggen aan de zuidzijde van de Schoolstraat.
- Voor deze buurten is een specifieke woonbestemming opgenomen. Hiermee wordt recht gedaan aan de aanwezige bungalow- en villabebouwing op ruime percelen met een groene inrichting (met name voortuinen en gazons).

Welke **functies** zijn toegestaan?

- Wonen is de hoofdfunctie van het woongebied. Daarnaast zijn ook andere functies als ondergeschikte activiteit toegestaan.
- In de praktijk neemt het aantal situaties toe waarin sprake is van een aan-huis-gebonden-beroep, ondergeschikte dienstverlening en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. In ruimtelijk-functioneel opzicht bestaan hiertegen geen bezwaren voor zover dit kleinschalig is en geen nadelige effecten heeft op de omgeving en/of voor de centrumgebieden. De regeling bevat hiervoor voorwaarden. Aanvullend zijn voor twee percelen afzonderlijke aanduidingen en regelingen opgenomen ter bevestiging van de zelfstandige uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep. Hieraan zijn maximum oppervlaktematen gesteld overeenkomstig de bestaande/vergunde situatie.
- De activiteiten kunnen worden toegestaan in de woning (hoofdgebouw met aan en uitbouwen), maar niet in een bijgebouw (vrijstaand). Dit kan namelijk verzelfstandiging van de activiteit tot gevolg hebben. De activiteiten kunnen wel worden toegestaan in een bijgebouw als wordt voldaan aan de voorwaarden uit de afwijkingsbevoegdheid. Bijlage 2 bevat een nadere toelichting.
- Het bestemmingsplan komt tegemoet aan de behoefte van huisvesting voor mantelzorg. Op basis hiervan kan een 'afhankelijke woonruimte' worden toegestaan.
- Bijzondere woonvormen die verwantschap hebben met een regulier huishouden passen binnen de woonbestemming. Andere bijzondere woonvormen kunnen in diverse situaties worden toegestaan via een wijzigingsmogelijkheid. Een nadere toelichting is opgenomen in Bijlage 5.
- Logies en ontbijt zijn onder voorwaarden toegestaan in de vorm van 2 logieseenheden in een woning. Met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid kan logies en ontbijt ook worden toegestaan in een bijgebouw, mits voldaan wordt aan de opgenomen voorwaarden.
- De gazons en boombeplanting langs de Van Rijckevorsellaan zijn beeldbepalend. Voor het behoud is een verplichting voor omgevingsvergunning overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Voorkomen wordt dat te veel verharding ontstaat.

Wat mag er worden **gebouwd** en hoeveel?

- Voor alle percelen wordt op de kaart (digitale verbeelding) aangegeven waar, gezien vanaf de straat, de woningen mogen worden gesitueerd (minimale afstand vanaf de voorste perceelsgrens).

- In de bouwregels zijn maatvoeringen opgenomen, zoals hoogtes, afstanden en oppervlaktematen. Voor de maatvoeringeisen zijn de volgende aspecten relevant:
 1. de maatvoering zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan;
 2. voorop staat het behoud van het karakter van de bungalow- en villabuurt. De regels bevatten voorwaarden dat de bebouwing blijft passen in de omgeving;
 3. deze regels bieden tegelijkertijd voldoende uitbreiding smogelijkheden voor een passend woonmilieu zodat wordt voldaan aan de behoefte gedurende de planperiode;
 4. uniformering van met name de hoogtematen en de ligging van de voorste bouwgrenzen (Schoolstraat);
 5. behoud van de ruimtelijke karakteristiek van de woonbuurt;
 6. de aanduiding voor het woningtype is op deze woonbuurten afgestemd (vrijstaand).
- De oppervlaktemaat van gebouwen bedraagt 350 m². Er is geen onderscheid nodig tussen hoofdgebouwen, aanbouwen en uitbouwen alsmede bijgebouwen. De percelen zijn zodanig ruim en ook op zo'n wijze bebouwd dat een gedetailleerde regeling niet passend is. In de architectuur zijn aanbouwen en uitbouwen ook lang niet altijd ondergeschikt door de relatief beperkte goothoogten van het hoofdgebouw.
- Nieuwe woningen zijn niet toegestaan in verband met het behoud van de karakteristiek van de buurten.

Welke **veranderingen** worden verwacht?

- Een verbreding van de woonfunctie is de komende periode te verwachten. Hiervoor zijn specifieke regels opgenomen die daarin voorzien.

Wat zijn de **belangrijkste verschillen** met de vigerende bestemmingsregeling?

- Voor de bebouwing is een maximum oppervlakte opgenomen. Eerder was bepaald dat 20% van het perceel mag worden bebouwd. Dit is globaal gezien verruimd en in een oppervlaktemaat van 350 m² vastgelegd. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan hedendaagse bouw wensen. Het karakter van het gebied blijft echter behouden.
- De mogelijkheden voor verbreding van de woonfunctie (activiteiten, mantelzorg, bijzondere woonvormen) zijn verruimd. Immers, in het coalitieakkoord is vastgelegd dat naast de professionele hulp, ook het vrijwilligerswerk en de mantelzorgers worden gestimuleerd en ondersteund.
- In de nieuwe regeling zijn de woonpercelen aan de Schoolstraat (zuidkant) aan de bungalow- en villabuurt toegevoegd. De omvang van de percelen en woningen is immers vergelijkbaar.

Wie is **verantwoordelijk** voor onderhoud, beheer en ontwikkeling?

- De gronden zijn in particulier bezit. Dat betekent dat de eigenaren verantwoordelijk zijn voor onderhoud, beheer en ontwikkeling.
- In het geval van excessen of overtreding van het bestemmingsplan of andere wet- of regelgeving kan een beroep worden gedaan op de gemeente of een ander bevoegd overheidsorgaan.

3.19 Wonen - Woningen

<i>Status: alleen aan de regels zoals genoemd in Artikel 19 Wonen - Woningen kunnen rechten worden ontleend.</i>
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan</i>
<i>Hoofdstuk 3 Bestemmingen</i>
<i>Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen en overige bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 5 Handhaving</i>
<i>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</i>
<i>Achtergronden van het bestemmingsplan</i>

Voor welke gebieden en percelen is de **bestemming Wonen - Woningen** opgenomen?

- Rondom het centrum liggen de woongebieden.
- Het betreft hier de lintbebouwing, zoals Oisterwijkseweg en Schoolstraat. Daarnaast zijn ook de andere woongebieden in deze bestemming opgenomen rondom het centrumgebied en daarbuiten (Hoefkens, Oostelvoortjes).
- Een uitzondering hierop vormen het Groot Bungalowpark aan de Van Rijckevorsellaan, percelen aan de Schoolstraat (zuidzijde). Hieraan is de bestemming Wonen - Bungalows en Villa's toegekend.

Welke **functies** zijn toegestaan?

- Wonen is de hoofdfunctie van het woongebied. Daarnaast zijn ook andere functies als ondergeschikte activiteit toegestaan.
- In de praktijk neemt het aantal situaties toe waarin sprake is van een aan-huis-gebonden beroep, ondergeschikte dienstverlening en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. In ruimtelijk-functioneel opzicht bestaan hiertegen geen bezwaren voor zover dit kleinschalig is en geen nadelige effecten heeft op de omgeving en/of voor de centrumgebieden. De regeling bevat hiervoor voorwaarden.
- De activiteiten kunnen worden toegestaan in de woning (hoofdgebouw met aan en uitbouwen), maar niet in een bijgebouw (vrijstaand). Dit kan namelijk verzelfstandiging van de activiteit tot gevolg hebben. De activiteiten kunnen wel worden toegestaan in een bijgebouw als wordt voldaan aan de voorwaarden uit de afwijkingsbevoegdheid. Bijlage 2 bevat een nadere toelichting.
- Het bestemmingsplan komt tegemoet aan de behoefte van huisvesting voor mantelzorg. Op basis hiervan kan een 'afhankelijke woonruimte' worden toegestaan.
- Bijzondere woonvormen die verwantschap hebben met een regulier huishouden passen binnen de woonbestemming. Andere bijzondere woonvormen kunnen in diverse situaties worden toegestaan via een wijzigingsmogelijkheid. Een nadere toelichting is opgenomen in Bijlage 5.
- Enkele percelen worden hobbymatig agrarisch gebruikt: het binnenterrein aan de zuidzijde van de Kerkstraat/Rootven, tussen de Akkerstraat en Schoolstraat. Voor een toelichting op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden wordt verwezen naar de bestemming Centrum - 1.
- Logies en ontbijt zijn onder voorwaarden toegestaan in de vorm van 2 logieseenheden in een woning. Met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid kan logies en ontbijt ook worden toegestaan in een bijgebouw, mits voldaan wordt aan de opgenomen voorwaarden.
- Op het perceel Oisterwijkseweg 68 is sprake van beoefening van het instructiezwemmen (zwemles) in een afzonderlijk ingericht gebouw. De eigenaren van het perceel zullen bepalingen over het beperken van overlast strikt naleven en overlast zo mogelijk nog verder beperken. Hierover bestaat met de bewoonster van Oisterwijkseweg 70

overeenstemming. Op basis hiervan is voor het gebruik van het zwembad een persoonsgebonden overgangsrecht toegekend zolang de huidige eigenaren op het perceel wonen. De hierbij opgenomen criteria zijn ontleend aan een eerder afgegeven gedoogbeschikking en nader overeengekomen voorwaarden.

- Met het toevoegen van de aanduiding 'tuin' voor gronden van het perceel De Hoefkens 39 en de daaraan gekoppelde regeling, is verharding van die gronden uitgesloten. Zie voorts de toelichting inzake het bouwen en dit perceel.

Wat mag er worden **gebouwd** en hoeveel?

- Voor alle percelen wordt op de kaart (digitale verbeelding) aangegeven waar, gezien vanaf de straat, de woningen mogen worden gesitueerd (minimale afstand vanaf de voorste perceelsgrens).
- In de bouwregels zijn maatvoeringen opgenomen, zoals hoogtes, afstanden en oppervlaktematen. Voor de maatvoeringseisen zijn de volgende aspecten relevant.
 1. De meeste bepalingen met betrekking tot de omvang van gebouwen zijn overgenomen van het vigerende bestemmingsplan.
 2. Voorop staat het behoud van het karakter van de dorpskern. De bouwregels zorgen ervoor dat de bebouwing blijft passen in de omgeving.
 3. Deze bouwregels bieden tegelijkertijd voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor een passend woonmilieu zodat wordt voldaan aan de behoefte gedurende de planperiode.
 4. Uniformering van met name de hoogtematen en de ligging van de voorste bouwgrenzen.
 5. Behoud van de ruimtelijke karakteristiek van de woonbuurt.
 6. De aanduidingen voor het woningtype zijn op de buurt afgestemd.
- Voor de volgende woonbuurten zijn afwijkingen van de maatvoeringen opgenomen ten opzichte van andere, grotere delen van het plangebied.
 1. In enkele buurten is destijds op structuurniveau gekozen voor een beperkte goothoogte (4 meter). In die buurten is dan ook 4 meter als goothoogten als maximum gesteld in plaats van 6 meter. Het betreft percelen aan bijvoorbeeld Hoefkens de kleine bungalowbuurt (omgeving Duyvekotstraat en Hogendriesplein) en Papenacker.
- Voor de hoofdgebouwen wordt een dieptemaat opgenomen, veelal 12,5 meter. Daarachter kan erfbebouwing worden gerealiseerd of vergroot.
 1. Voor percelen kleiner dan 800 m² en tussen 800 m² en 1.600 m² bedragen de oppervlaktematen 50 m² respectievelijk 60 m².
 2. Voor percelen tussen 1.600 m² en 4.000 m² bedraagt de oppervlaktemaat voor erfbebouwing 75 m².
 3. Voor percelen groter dan 4.000 m² bedraagt de oppervlaktemaat voor erfbebouwing ten hoogste 100 m².
 4. De balans tussen bebouwing en open ruimte op het achtererf wordt gewaarborgd door een bebouwingspercentage van maximaal 50% te hanteren voor de kleinste categorie percelen (tot 800 m²).
- Op hoekpercelen van woningen kan in de zijtuin, buiten het aangegeven bouwvlak, in beperkte mate erfbebouwing, onder voorwaarden en via een afwijzingsprocedure, worden gerealiseerd.
- Voor een deel van het perceel De Hoefkens 39 is de aanduiding 'tuin' opgenomen. De gronden zijn destijds aan het perceel toegevoegd zonder bouw mogelijkheden. Voor deze gronden zijn afzonderlijke regels opgenomen. Daarin is bepaald dat de gronden niet worden aangemerkt als een erf bij een woonperceel waar vergunningvrij bouwen is toegestaan. Alleen erfafscheidingen tot een hoogte van 1 meter zijn toegestaan.
- Nieuwe woningen zijn alleen toegestaan na afweging en toetsing, dus via een wijzigingsbevoegdheid. Het is niet uitgesloten dat buiten het bestemmingsplan om alsnog afzonderlijke procedures worden gevoerd voor specifieke veranderingen die ingrijpender zijn (meerdere woningen, appartementenbouw) en dus een bredere afweging vragen.

Welke **veranderingen** worden verwacht?

- Een verbreding van de woonfunctie is de komende periode te verwachten. Hiervoor zijn specifieke regels opgenomen die daarin voorzien.
- Er zijn niet zo veel locaties waar nog woningbouw is te realiseren. Waar dit aanvaardbaar is, kan hieraan worden meegewerkt.
- Op de perspectieven voor het binnenterrein tussen de Schoolstraat en Prinses Margrietstraat wordt uitvoerig ingegaan in de toelichting op de bestemming Centrum (paragraaf 2.2).
- Voor hoekpercelen wordt het in enkele gevallen mogelijk gemaakt om de bouwgrenzen te overschrijden, onder voorwaarden via een afwijkingsprocedure.

Wat zijn de **belangrijkste verschillen** met de vigerende bestemmingsregeling?

- In de nieuwe regeling is een zekere mate van uniformiteit sterker doorgevoerd. Dit komt tot uitdrukking in bouwgrenzen die nu als doorlopende lijn zijn opgenomen voor lintbebouwing in plaats van allerlei inspringingen. Een belangrijke overweging is dat tegen een aanvraag met voor een bouwplan dichter op de weg, in lijn met naburige woningen, altijd zal worden gehonoreerd. In de praktijk zal hiervan zeer incidentele gebruik worden gemaakt, zodat de structuur toch wordt behouden.
- De oppervlaktemaat voor erfbepbouwning op percelen is enigszins verruimd, zodat aan de hedendaagse wensen kan worden meegewerkt. De balans tussen bebouwing en open ruimte op het achtererf wordt gewaarborgd door een bebouwingspercentage van maximaal 50% te hanteren.
- De mogelijkheden voor verbreding van de woonfunctie (activiteiten, mantelzorg, bijzondere woonvormen) zijn verruimd. Immers, in het coalitieakkoord is vastgelegd dat naast de professionele hulp, ook het vrijwilligerswerk en de mantelzorgers worden gestimuleerd en ondersteund.
- Bij besluit van 13 maart 2012 heeft het college het wijzigingsplan 'Scheerman ongenummerd' vastgesteld. Dit wijzigingsplan biedt de mogelijkheid twee woningen te bouwen aan de Scheerman (Moergestel, sectie B, nummer 2567). Daarbij is getoetst aan de wijzigingsregels, zoals de stedenbouwkundige inpassing, volkshuisvestingsbeleid en effecten vanuit en voor de omgeving. Tegen dit wijzigingsplan is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De afdeling heeft op 13 februari 2013 uitspraak gedaan. Hieruit is af te leiden dat aan alle relevante voorwaarden en wijzigingsregels is voldaan. Uitzondering hierop vormt de voorwaarde dat de woningen gebouwd dienen te worden binnen een afstand van ten hoogste 2 meter uit de voorste bouwgrens. Het wijzigingsplan maakte het mogelijk om de woningen tot 4 meter uit de voorste bouwgrens te bouwen. Omdat dit in strijd is met de wijzigingsvoorwaarden, is het vaststellingsbesluit van het wijzigingsplan vernietigd. Het wijzigingsplan is naar aanleiding van de uitspraak gewijzigd en op 19 maart 2013 opnieuw vastgesteld door het college. Het vastgestelde wijzigingsplan is, in lijn met de Wet ruimtelijke ordening, vertaald in dit bestemmingsplan. Daarbij is vastgehouden aan de wijzigingsvoorwaarden. Dit betekent dat ook in dit bestemmingsplan de afstand van de voorgevel van de woningen tot de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter mag bedragen.

Wie is **verantwoordelijk** voor onderhoud, beheer en ontwikkeling?

- De gronden zijn in particulier bezit. Dat betekent dat de eigenaren verantwoordelijk zijn voor onderhoud, beheer en ontwikkeling.
- In het geval van excessen of overtreding van het bestemmingsplan of andere wet- of regelgeving kan een beroep worden gedaan op de gemeente of een ander bevoegd overheidsorgaan.

3.20 Wonen - Woonwagens

<i>Status: alleen aan de regels zoals genoemd in Artikel 20 Wonen - Woonwagens kunnen rechten worden ontleend.</i>
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan</i>
<i>Hoofdstuk 3 Bestemmingen</i>
<i>Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen en overige bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 5 Handhaving</i>
<i>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</i>
<i>Achtergronden van het bestemmingsplan</i>

Voor welke gebieden en percelen is de **bestemming Wonen - Woonwagens** opgenomen?

- Voor de woonwagens aan de Bosstraat/'t Brieltje is de gelijknamige bestemming opgenomen.

Welke **functies** zijn toegestaan?

- Ter plaatse is bewoning van de woonwagens toegestaan.

Wat mag er worden **gebouwd** en hoeveel?

- Per woonwagen is 20 m² aan erfbouw toelaatbaar.

Welke **veranderingen** worden verwacht?

- Er worden geen veranderingen verwacht.

Wat zijn de **belangrijkste verschillen** met de vigerende bestemmingsregeling?

- Tussen het vigerende en nieuwe bestemmingsplan zijn geen verschillen te benoemen.

Wie is **verantwoordelijk** voor onderhoud, beheer en ontwikkeling?

- De gronden zijn in gemeentelijk bezit. Dat betekent dat de gemeente verantwoordelijk is voor onderhoud, beheer en ontwikkeling.
- In het geval van excessen of overtreding van het bestemmingsplan of andere wet- of regelgeving kan een beroep worden gedaan op de gemeente of een ander bevoegd overheidsorgaan.

Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen en overige bepalingen

<i>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan</i>
<i>Hoofdstuk 3 Bestemmingen</i>
<i>Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen en overige bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 5 Handhaving</i>
<i>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</i>
<i>Achtergronden van het bestemmingsplan</i>

4.1 Leidingen

<i>Status: alleen aan de regels zoals genoemd in Artikel 21 Leiding - Hoogspanningsverbinding, Artikel 22 Leiding - Koolwaterstof en 23 Leiding - Riool kunnen rechten worden ontleend.</i>
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan</i>
<i>Hoofdstuk 3 Bestemmingen</i>
<i>Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen en overige bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 5 Handhaving</i>
<i>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</i>
<i>Achtergronden van het bestemmingsplan</i>

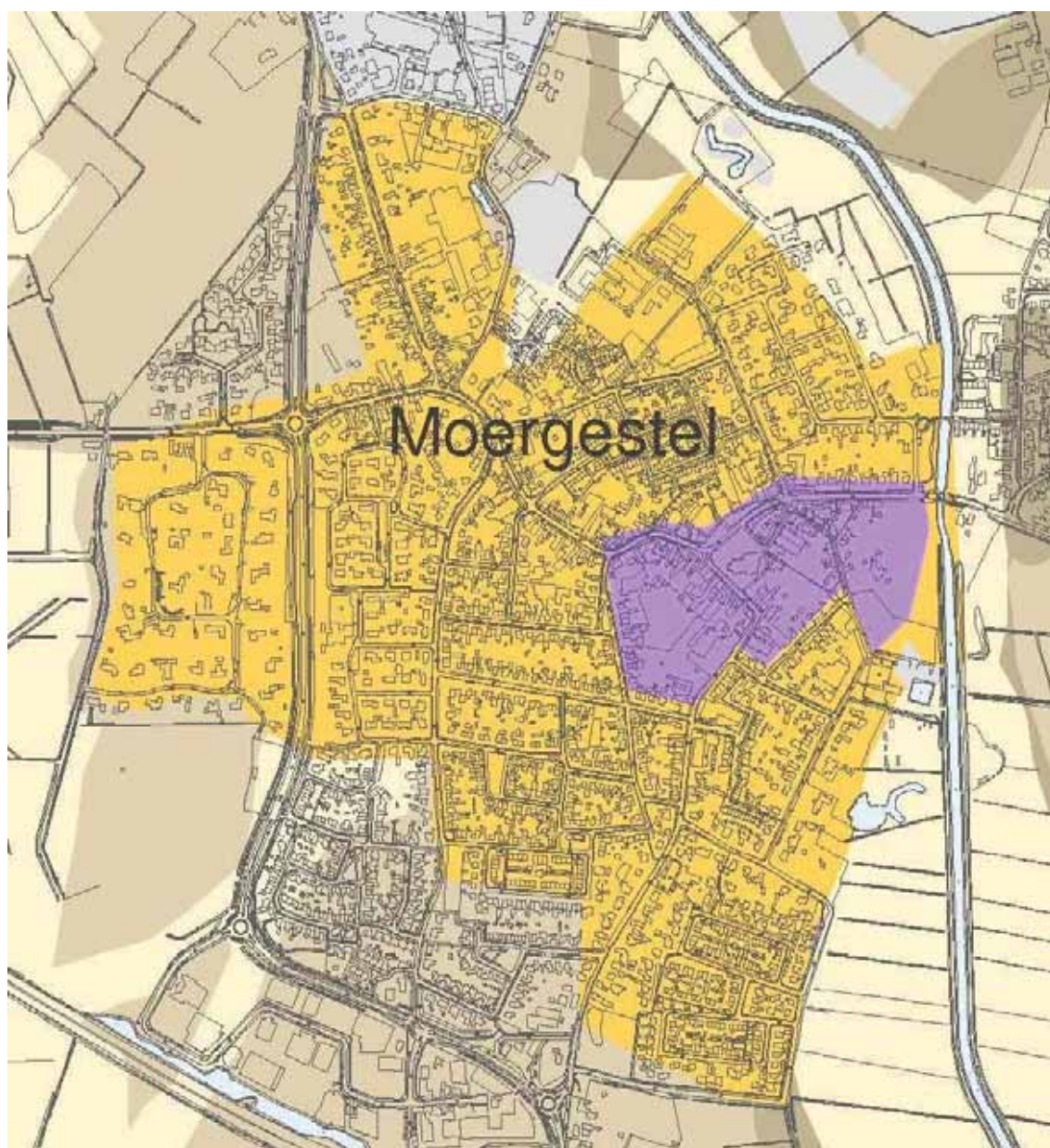
- De ruimtelijk relevante hoogspanningsleiding, rioolleiding en vloeibare koolwaterstoffenleiding zijn als zodanig bestemd. Aangezien leidingen in alle gevallen samenvallen met andere bestemmingen zijn deze bestemmingen als dubbelbestemming opgenomen.
- Ten behoeve van de dubbelbestemming Leiding mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Voor de samenvallende bestemmingen dient het bouwen steeds aan het leidingenbelang te worden getoetst.
- De bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding ligt over percelen aan de noordzijde van de kern. Deze leiding is als zodanig bestemd met daarnaast een strook die het leidingbelang beschermt. De breedte van de strook bedraagt 17,5 meter aan weerszijden van de leiding.
- Bij de koolwaterstofleiding en rioolleiding is de belemmerende strook (4 of 5 meter) aangemerkt als bestemming Leiding. Daar waar de plaatsgebonden risicocontour breder is dan de belemmerende strook is een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - leiding (naam)' opgenomen. Binnen de 'veiligheidszone - leiding' mag het aantal kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet toenemen.

- Voor de koolwaterstofleiding bedraagt de breedte van het veiligheidsgebied, volgens de berekening van de leidingbeheerder, 13 meter. Die breedte is aangehouden in de zuidwestelijke punt van het plangebied (bedrijventerrein Sonman). In het aangrenzende bestemmingsplan Buitengebied is voor deze leiding een vergelijkbare regeling opgenomen, overigens met een breedte van 12 meter op basis van een RMD-rapportage van destijds. Wanneer 13 meter zou zijn aangehouden, zou de aanduiding het plangebied net raken, maar niet overlappen. Dat betekent dat het verschil tussen 12 meter of 13 meter geen invloed heeft op het plangebied Kom Moergestel, maar op het bestemmingsplan Buitengebied. Voorts is van belang dat woningen in het woongebied aan de Van Rijckevorssellalaan op enige afstand van de perceelsgrenzen moeten worden gebouwd. Hiermee is gewaarborgd dat geen kwetsbare objecten binnen het veiligheidsgebied mogelijk zijn.

4.2 Waarde - Archeologie

<i>Status: alleen aan de regels zoals genoemd in Artikel 24 Waarde - Archeologie - 1 en Artikel 25 Waarde - Archeologie - 3 kunnen rechten worden ontleend.</i>
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan</i>
<i>Hoofdstuk 3 Bestemmingen</i>
<i>Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen en overige bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 5 Handhaving</i>
<i>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</i>
<i>Achtergronden van het bestemmingsplan</i>

- De gemeenteraad heeft op 5 november 2009 ingestemd met een nieuw gemeentelijk archeologiebeleid. Daarmee is de eerste stap gezet in het voldoen aan de wettelijke taak om zelf archeologiebeleid op te stellen. Het Beleidsplan archeologie bevat een verwachtingskaart, een beleidskaart met bijbehorende matrixnormen.
- Besloten is dat deze kaarten met bijbehorende regels worden opgenomen in de nieuwe bestemmingsplannen.
- Voor het centrumgebied is de archeologische bestemming archeologie 1 opgenomen, voor andere hoger gelegen delen archeologie 3. Dit is op de beleidskaart weergegeven. In de tabel is aangegeven welke regels hierop van toepassing zijn.
- De opgenomen regels zijn grotendeels overeenkomstig het beleid zoals vastgelegd in de gemeentelijke archeologienota.



Ondergrenzen gemeente Oisterwijk, op te leggen bij bodemverstoring per vergunningstype

VERGUNNINGSTYPE	TYPE ARCHEOLOGISCH GEBIED						Gebied met lage verwachting	Gebied zonder verwachting
	Waarde-archeologie 1	Waarde-archeologie 2	Waarde-archeologie 3	Waarde-archeologie 4	Waarde-archeologie 5			
Aanlegvergunning	Diepte >30cm en oppervlakte >50m ²	Diepte >50cm en oppervlakte >100m ²	Diepte >50cm en oppervlakte >250m ²	Diepte >50cm en oppervlakte >1000m ²	Diepte >50 cm en oppervlakte > 2500 m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten begeleiding	geen voorschriften	
Bouwvergunning	Diepte >30cm en oppervlakte >50m ²	Diepte >50cm en oppervlakte 100m ²	Diepte >50cm en oppervlakte 250m ²	Diepte >50cm en oppervlakte >1000m ²	Diepte >50 cm en oppervlakte > 2500 m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten begeleiding	geen voorschriften	
Sloopvergunning	tot max. van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringdiepte >30cm en opp.>50m ²	tot max. van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringdiepte >50cm en opp.>100m ²	tot max. van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringdiepte >50cm en opp.>250m ²	tot max. van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringdiepte >50cm en opp.>1000m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringdiepte >50cm en opp.2500m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten archeologische begeleiding	geen voorschriften	
Projectbesluit	Diepte > 30cm en oppervlakte >50m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte >100m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte >250m ²	Diepte >50cm en oppervlakte >1000m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte>2500m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten archeologische begeleiding	geen voorschriften	
Ontheffingen	Diepte > 30cm en oppervlakte >50m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte >100m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte >250m ²	Diepte >50cm en oppervlakte >1000m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte>2500m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten archeologische begeleiding	geen voorschriften	
Soorten gebieden	Historische kern Oisterwijk en Moergestel	Overige AMK kerntoren	Bebauwing buiten de historische kern Oisterwijk tot 1945	Hoge archeologische verwachting	Middel hoge archeologische verwachting	lage archeologische verwachting	Verstoord gebied	

4.3 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

<i>Status: alleen aan de regels zoals genoemd in Bijlage 6 kunnen rechten worden ontleend.</i>
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan</i>
<i>Hoofdstuk 3 Bestemmingen</i>
<i>Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen en overige bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 5 Handhaving</i>
<i>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</i>
<i>Achtergronden van het bestemmingsplan</i>

- De bebouwing aan de Raadhuisstraat en Postelstraat wordt opgenomen als beschermd dorpsgezicht, zodat de karakteristieke bebouwing wordt behouden. Het betreft de volgende gedeelten van de kern.
 - Raadhuisstraat 21 tot en met 37 (oneven), 12 tot en met 28 (even);
 - St. Jansplein 1 en 3;
 - Postelstraat 1 tot en met 13 (oneven), 2 tot en met 16 (even).
- Het gaat om behoud van de uitstraling van gebouwen aan de straatzijde.
- Het gebied is gewaardeerd als zijnde van belang door architectuur/schoonheid, cultuurhistorische waarde en de wetenschap (stedenbouwkundige historie, architectuurhistorie). De bestemming tot Beschermd Dorpsgezicht is niet bedoeld om tot een bevrozing van de situatie te komen, maar als toetsingkader voor verdere veranderingen, waarbij de genoemde zaken en kenmerken als uitgangspunt kunnen dienen bij wijzigingen, (her)bestemmingen en adviezen.
- In de bouwregels wordt bepaald dat een omgevingsvergunning moet passen in het beschermde dorpsgezicht. De aanvraag voor omgevingsvergunning wordt direct aan deze voorwaarde getoetst door het bevoegd gezag, in deze situatie het college van burgemeester en wethouders van Oisterwijk. In de praktijk wordt het college op dit onderdeel geadviseerd door de Monumentencommissie. Het staat het college altijd vrij advies in te winnen. Dit wordt meegenomen in de uiteindelijke beoordeling van de aanvraag voor omgevingsvergunning door het college.
- Het kan zijn dat de aanvraag betrekking heeft op een bouwactiviteit die direct past in het bestaande bebouwingsbeeld. Mocht het zo zijn dat gekozen wordt voor een afwijkende vormgeving, dan kan dit wellicht ook passen in het beschermd dorpsgezicht. Het is dan voor de hand liggend dat een en ander bij de aanvraag door de initiatiefnemer wordt toegelicht. Dit is geen vereiste, maar kan een bijdrage leveren aan een voortvarende toetsing door het college.
- De aanvraag voor het bouwen wordt getoetst op de volgende aspecten:
 - de architectonische waarde in verband met de afleesbare stijlontwikkelingen in de bebouwing;
 - de gaafheid in hoofdvorm van stedenbouwkundige concepten;
 - de gaafheid in vorm en details van gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde';
 - de aanwezigheid van zowel vrijstaande, dubbele woonhuizen als ook grotere complexen met bijzondere ensemblewaarde.
- Tevens is een omgevingsvergunning, met voorwaarden, voor het eventueel slopen van gebouwen voorgeschreven.
- De beschrijving van het beschermd dorpsgezicht is opgenomen in Bijlage 6.

4.4 Waarde - Cultuurhistorie

- Aan de molenbiotoop van de molen aan Scheerman is de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie toegekend. Op de gronden met deze aanduiding gelden regels met betrekking tot de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de met de molenbiotoop samenvallende bestemmingen.
- Ook is een vereiste van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden opgenomen met betrekking tot de aanplant van bomen en het ophogen van gronden.
- Voor zover bebouwing of beplanting wordt gesitueerd die overeenkomt met de toelaatbare hoogte van bestaande bebouwing, dan zijn die bouwwerken en beplanting direct toegestaan.

4.5 Waterstaat

Voor de noordwestelijke hoek van de gronden van de Reuselhof is de bestemming Waterstaat opgenomen conform de regelgeving van het waterschap. Deze bestemming regelt de waterkeringsfunctie in verband met de Reusel.

4.6 Algemene regels

<i>Status: alleen aan de regels zoals genoemd in de Artikels 29, 30, 31, 32, 33, 34 en 35 kunnen rechten worden ontleend.</i>
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan</i>
<i>Hoofdstuk 3 Bestemmingen</i>
<i>Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen en overige bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 5 Handhaving</i>
<i>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</i>
<i>Achtergronden van het bestemmingsplan</i>

In de algemene regels zijn de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en de algemene wijzigingsregels opgenomen. Ook is een bepaling voor de werking van de wettelijke regelingen opgenomen, waarnaar elders in de regels wordt verwezen.

Artikel 29 Antidubbeltelbepaling

- Artikel 29 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.
- Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen.

Artikel 30 Algemene bouwregels

- Met de bepaling over bestaande maten (lid 2) wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen.
- Op zich moeten bouwwerken die qua maatvoering afwijken van de regels, op dezelfde plaats worden terug gebouwd. Via een afwijkingsbepaling is het mogelijk dat bestaande afwijkingen 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 teruggebouwd 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.

- Het ondergronds bouwen is in de bouwregels van de nodige bepalingen voorzien. In dat kader kan ook een zwembad, via een afwijkingsprocedure, worden toegestaan.

Artikel 31 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

- In dit artikel wordt bepaald dat enkele bepalingen uit de bouwverordening niet van toepassing zijn als aanvullende bepalingen op dit bestemmingsplan.

Artikel 32 Algemene aanduidingsregels

- Voor de gebieden die zijn gelegen in een 'veiligheidszone - leiding' geldt dat het aantal kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten niet mag toenemen. In dit verband zijn wel de nodige begripsbepalingen opgenomen. De begripsbepalingen beperkt kwetsbaar object en kwetsbaar object zijn op maat gesneden voor dit bestemmingsplan. Objecten die zonder meer zijn uitgesloten, zijn in de opsomming achterwege gelaten.

Artikel 33 Algemene afwijkingsregels

- Voor een aantal, ondergeschikte, afwijkingen ten opzichte van de planregels kan het bevoegd gezag met dit artikel bij een omgevingsvergunning afwijken. Een uitzondering hierop vormen bepalingen waarvan reeds kan worden afgeweken of waarbij expliciet is bepaald dat geen afwijking is toegestaan.

Artikel 34 Algemene wijzigingsregels

- In lid 1 is een algemene flexibiliteitsbepaling opgenomen om voor bepaalde onderdelen van bestemmingen of gebouwen dan wel bouwwerken af te wijken van de bestemmingsgrenzen. Deze bepaling gaat verder dan die van artikel 30, vandaar dat hier altijd een wijziging voor nodig is van burgemeester en wethouders. Overigens geldt ook hier dat deze bepalingen als algemene regel gelden voor alle bestemmingen.

Artikel 35 Overige regels

- Indien in dit bestemmingsplan verwezen wordt naar wettelijke regelingen geldt dat verwezen wordt naar de tekst van de betreffende regeling zoals die gold op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

4.7 Overgangs- en slotbepalingen

<i>Status: alleen aan de regels zoals genoemd in 36 en 37 kunnen rechten worden ontleend.</i>
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan</i>
<i>Hoofdstuk 3 Bestemmingen</i>
<i>Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen en overige bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 5 Handhaving</i>
<i>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</i>
<i>Achtergronden van het bestemmingsplan</i>

Artikel 36 Overgangsrecht

- In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het plan geregeld. In lid 1 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen.
- In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen.
- In lid 3 is persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen voor het gebruik van het perceel Oisterwijkseweg 68 voor beperkte beoefening van instructiezwemmen. Deze bepaling geldt uitsluitend voor de in de bepaling genoemde personen. Voorts wordt verwezen naar de nadere toelichting in paragraaf 3.19.

Artikel 37 Slotregel

- Dit bestemmingsplan heet Kom Moergestel.

Hoofdstuk 5 Handhaving

<i>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan</i>
<i>Hoofdstuk 3 Bestemmingen</i>
<i>Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen en overige bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 5 Handhaving</i>
<i>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</i>
<i>Achtergronden van het bestemmingsplan</i>

Actuele veranderingen

- Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren in een steeds verder toenemende belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland.
- Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijker rol.
- Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Regels die zijn gebaseerd op gedateerde inzichten, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. Door de actualisering van de bestemmingsplannen worden nieuwe ruimtelijke kaders aangegeven en worden daarmee tevens de grenzen bepaald waarbinnen planologische veranderingen mogelijk zijn.
- De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met in bepaalde gevallen een daaraan gekoppelde ontheffingsmogelijkheid, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang. Afwijkingen zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen afwijkingen meer mogelijk zijn begint de handhaving.
- Gelet op de huidige (woning)marktsituatie kan sprake zijn van achterstallig onderhoud van panden of langdurige leegstand. Het bestemmingsplan is zodanig opgezet dat in een pand meer functies dan voorheen zijn toegestaan. Hiermee kan eenvoudiger worden voorzien in wensen die gericht zijn op intensivering, verbreding of vernieuwing van functies. Dit draagt bij aan de mogelijkheden voor behoud van de kwaliteit van het gebouw en de uitstraling alsmede behoud van het gebruik van panden.

Handhaving binnen de gemeente Oosterwijk

Handhavingsbeleid

- Op 31 januari 2012 heeft het college van Burgemeester & Wethouders "het integraal handhavingsplan gemeente Oosterwijk 2012-2015" vastgesteld. Dit handhavingsplan bevat het beleidsmatig kader voor de handhaving van regels met betrekking tot gedrag van

mensen in relatie tot de fysieke omgeving. Het plan biedt een eenduidig kader voor de sturing van de uitvoering. Voor burgers en bedrijven is duidelijk hoe de gemeente haar handhavingstaak invult.

- Handhaving laat zich onderscheiden in toezicht en controle enerzijds en het opleggen van sancties anderzijds. Zowel toezicht als handhaving zijn gericht op twee typen regels. Allereerst zijn er regels voor gedrag dat de overheid niet wil verbieden, maar wel wil regelen, zoals het vestigen van bedrijven, het kappen van bomen of het uitbreiden van panden. Handhaving richt zich dan op de naleving van die regels. Daarnaast is er gedrag dat de overheid verbiedt, zoals het kweken van hennep en het dumpen van afval. Handhaving is dan gericht op bestrijding van dat gedrag. In beide gevallen kan het college handhavend optreden en waar nodig sancties opleggen. Zij kan dit doen met de tot haar beschikking staande bestuursrechtelijke, strafrechtelijke en privaatrechtelijke handhavingsmiddelen.

Handhaving

- Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak. Een bestemmingsplan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol. In verband hiermee is het bestemmingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat. Verder wordt informatie verstrekt omtrent de inhoud van het bestemmingsplan. Hiermee wordt onder andere beoogd het begrip bij de burger te vergroten. Het geven van voorlichting vormt daarmee ook een belangrijke schakel in de handhavingsactiviteiten.
- Van gemeentewege zijn in het kader van dit bestemmingsplan hiertoe de nodige activiteiten ondernomen. De uitgangspunten zijn op 15 september 2011 aan de bevolking, instanties en bedrijven gepresenteerd. Voorts is een inspraakbijeenkomst gehouden en is de vaststellingsprocedure doorlopen. Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd.
- Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren. Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen. Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan.
- Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

Verantwoording

- De uitvoering en voortgang van de handhaving wordt jaarlijks vastgelegd in een verslag, dat bestuurlijk wordt vastgesteld.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

<i>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bestemmingsplan</i>
<i>Hoofdstuk 3 Bestemmingen</i>
<i>Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen en overige bepalingen</i>
<i>Hoofdstuk 5 Handhaving</i>
<i>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</i>
<i>Achtergronden van het bestemmingsplan</i>

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatiewet opgenomen. Deze afdeling regelt verplicht kostenverhaal door de gemeente. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Kostenverhaal dient onder andere te worden verzekerd bij een bestemmingsplan wat rechtstreeks bouwplannen mogelijk maakt. Het voorliggende bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend. Om deze reden is door de raad besloten om voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Wat ging er aan de procedure van het bestemmingsplan vooraf

- Binnen de gemeentelijke organisatie hebben twee rondes besprekingen plaatsgevonden. De uitgangspunten in dit bestemmingsplan komen onder andere uit deze besprekingen.
- Een informatiebijeenkomst is op **15 september 2011** gehouden in de Tiliander in Oisterwijk. Het was een druk bezochte bijeenkomst. De reacties waren met name gericht op de volgende aspecten.
- De keuzes worden voorzien van heldere motiveringen.
- Duidelijkheid over het al dan niet toestaan van veranderingen in de kern is belangrijk.
 1. Bij bebouwing achter op de percelen is specifiek aandacht nodig voor de effecten voor aangrenzende (woon)percelen, de ontsluiting en de parkeerdruk.
 2. Op zich geeft dit niet direct aanleiding tot beperking van uitbreidingsmogelijkheden voor erfbebouwing. Daaruit vloeit geen extra parkeerdruk voort.
 3. De huidige wetgeving (Wabo) staat immers uitbreiding tot bepaalde maatvoeringen toe zonder vergunning.
- De vraagstukken van parkeerdruk en verkeersdruk in de straten zijn met name belangrijke aspecten bij activiteiten in een woning. Een duidelijke uitstraling van zo'n activiteit (reclamebord voor in de tuin) is ongewenst.
 1. In de regeling zijn voorwaarden opgenomen gericht op kleinschaligheid en bijvoorbeeld de 'begrenzing' dat er geen extra parkeerdruk mag ontstaan. Hiermee worden excessen voorkomen.

2. Het idee van bijvoorbeeld onderlinge afstandsmaten tussen activiteiten aan huis (bijvoorbeeld 50 of 100 meter) wordt niet voorgestaan. Dit belemmert individuele burgers; in de praktijk komen al meerdere situaties voor die zouden afwijken van een afstandsmaat.
 3. Het accent zal vooral liggen op een stringente toetsing van dit aspect. In bijlage Achtergronden van het bestemmingsplan is een specifieke toelichting opgenomen van de toepassing van de voorwaarden die in de regeling zijn genoemd. Dit biedt een goede basis om in voorkomend geval op te treden of medewerking te onthouden.
- Wie zorgt waarvoor? Dat is een vraag die vaker aan de orde kwam. Gevraagd is om in de toelichting van het bestemmingsplan inzicht te geven in bijvoorbeeld of een bepaald aspect wel of niet in het bestemmingsplan wordt geregeld? Genoemde aspecten zijn de verkeersstructuur, parkeergelegenheid, verkeerssnelheid, groen- en wegenonderhoud.
 - Behoeft bestaat aan het goed informeren in het communicatietraject over:
 - a. de momenten waarop eenieder kan reageren;
 - b. de aanpassingen in het bestemmingsplan;
 - c. de status van het bestemmingsplan.
 - De gegeven reacties betekenen dat in de toelichting en regeling extra aandacht is gegeven aan duidelijkheid, uitleg en (korte) motiveringen van gemaakte keuzes.
 - Het al dan niet bieden van ontwikkelingsmogelijkheden in het centrum van Moergestel vraagt in de communicatie veel aandacht.
 1. In goed leesbare overzichten zullen de keuzes worden weergegeven, voorzien van heldere motiveringen.
 2. Ongeacht een goede uitleg zullen diverse partijen verschillend aankijken tegen de keuzes. Dit is ook logisch omdat de belangen en perspectieven in dit gebied complex zijn, mede door de huidige onzekere marktsituatie.
 3. Hierop wordt uitvoerig ingegaan in de toelichting op de bestemming Centrum (paragraaf 3.7).

6.3 Hoe verloopt de procedure?

- Het concept ontwerpbestemmingsplan Kom Moergestel is afgerond in het voorjaar van 2012.
- Van **16 maart tot en met 26 april 2012** heeft het plan **ter inzage gelegen**. Gedurende deze periode konden er inspraakreacties worden ingediend.
- Op **internet** is de mogelijkheid geboden het plan vanaf **de gemeentelijke website of vanaf de website 'ruimtelijke plannen'** in te zien.
- Op **29 maart heeft er een inloopbijeenkomst** plaatsgevonden.
- Instanties hebben in het kader van het vooroverleg de kans gekregen om te reageren.
- **Ambtshalve** is het gewenst een aantal **wijzigingen** door te voeren.
- In totaal zijn er **119 inspraakreacties en 3 overlegreacties**. Deze zijn samengevat en samen met de **wijzigingen** van commentaar voorzien in '**Eindverslag inspraak, vooroverleg en wijziging, gemeente Oisterwijk, augustus 2012**' (toegevoegd in Bijlage 7).
- De **inspraak- en overlegreacties en de wijzigingen** op het bestemmingsplan zijn door het college vastgesteld.
- Eenieder is **opnieuw** de gelegenheid geboden hierop te **reageren door middel van een zienswijze** (najaar 2012) De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan vastgesteld (27 juni 2013), waarna de indieners van een zienswijze zijn geïnformeerd over de beantwoording en/of verwerking van de reacties in het bestemmingsplan.
- Op de **website** van de gemeente Oisterwijk kan iedereen steeds nagaan hoe het staat met de werkzaamheden en planning van het bestemmingsplan voor Kom Moergestel.

- In Bijlage 10 zijn het raadsbesluit en de nota zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling opgenomen. Daaraan is een werkdocument toegevoegd van het raadsbesluit; zie voor een toelichting de aanhef van het werkdocument.



Oisterwijk

Kom Moergestel



bijlagenboek

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Achtergronden van het bestemmingsplan
Bijlage 2	Toelichting op de Staat van Activiteiten
Bijlage 3	Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 4	Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten
Bijlage 5	Toelichting op bijzondere woonvormen
Bijlage 6	Beschermd dorpsgezicht Kom Moergestel
Bijlage 7	Eindverslag inspraak, vooroverleg en wijzigingen
Bijlage 8	Kwantitatieve risicoanalyse PRB-leiding
Bijlage 9	Herprogrammering woningbouw gemeente
Bijlage 10	Raadsbesluit en nota zienswijzen en raadsbesluit werkdocument

Bijlage 1 Achtergronden van het bestemmingsplan

Achtergronden van het bestemmingsplan

Deze bijlage betreft een algemene bijlage die voor de nieuwe bestemmingsplannen van de gemeente Oisterwijk inzicht biedt in de achtergronden van deze bestemmingsplannen. Niet alle onderdelen zijn van toepassing. De bijlage geeft wel een volledig kader op welke wijze in de gemeente Oisterwijk de eventuele verzoeken voor afwijkingen of wijzigingen zo uniform mogelijk worden beoordeeld.

B1.1. Sectorale aspecten en onderzoek

In de bestemmingsplannen wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie. Veranderingen zijn weliswaar mogelijk, maar liggen voornamelijk op het niveau van enige uitbreiding of intensivering op het perceel. Die veranderingen passen in de omgeving en zijn veelal reeds toegestaan volgens de vigerende bestemmingsplannen. Uitzondering hierop vormt de versoepeling van de centrumbestemming in zowel het bestemmingsplan Centrum Oisterwijk als het bestemmingsplan Kom Moergestel. De centrumbestemmingen laten direct andere centrumfunctie toe als vervanging van de aanwezige functies. Dit past in de omgeving. Voorts is bij de verruiming van gebruiksmogelijkheden steeds een afweging gemaakt. Waar nodig is een zonering of categorie-indeling toegepast ter voorkoming van overmatige hinder voor de omgeving. Ingrijpende vernieuwing, herstructurering of uitbreiding van de kern of specifieke gebieden, worden niet voorzien.

Door de genoemde omstandigheden en voorwaarden in de bestemmingsregeling is er voor de bestemmingsregeling geen sectoraal onderzoek nodig op de volgende terreinen:

- archeologie;
- bodemkwaliteit;
- distributieplanologie;
- economische uitvoerbaarheid;
- externe veiligheid;
- groenstructuur;
- landschap;
- luchtkwaliteit;
- milieu- en geurhinder;
- natuurwaarden;
- ontsluiting;
- parkeren;
- water;
- wegverkeerslawaaï.

Voor initiatieven die niet passen binnen de nieuwe bestemmingsregeling, zal worden beoordeeld of die initiatieven aanvaardbaar zijn. Dit zal gebeuren door toetsing aan het beleid en ruimtelijk relevante aspecten. Hierop is in hoofdstuk 2 van de toelichting reeds ingegaan. Een uitvoeriger overzicht van de toetsingsaspecten is in deze bijlage opgenomen (zie hierna onder Afwegingen initiatieven en de watertoets).

B1.2. Beleid en regelgeving

Rijk

De rijksoverheid heeft op een diversiteit aan beleidsterreinen wetgeving vastgesteld, zoals de Wet geluidhinder, Wet milieubeheer en Wabo. Deze regelgeving is voornamelijk van betekenis bij het beoordelen en opnemen van nieuwe plannen. Op het regelen van bestaande situaties is de regelgeving nauwelijks van invloed. Belangrijker is wel dat er een trend is waar te nemen die steeds meer gericht is op het terugdringen van regels en het faciliteren van veranderingen in de samenleving, zoals verbreding van de woonfunctie.

Het effect hiervan is dat de bestemmingsregeling enerzijds voldoende voorwaarden moet bevatten voor een voldoende woon- en leefklimaat. Anderzijds neemt de bemoeienis van de overheid af waar het gaat om 'gebruikelijke' initiatieven. Een voorbeeld hiervan is het vergunningvrij bouwen. In die lijn is ook de bestemmingsregeling opgezet, gericht op het direct faciliteren van initiatieven, gecombineerd met het stellen van de nodige kaders (randvoorwaarden) zodat excessen worden voorkomen.

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft de Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Voor het zorgvuldig regelen van de bestaande situatie is het provinciaal instrumentarium niet direct taakstellend. Uitzondering hierop vormt het specifieke beleid ten aanzien van intensivering van het ruimtegebruik op de bedrijventerreinen. Dat beleid is in de bestemmingsregeling verwerkt.

Ten aanzien van de groenblauwe mantel en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is het volgende overwogen. De percelen in het bestemmingsplan Kom Moergestel zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd overeenkomstig de aanwezige functies, zoals wonen, bedrijven en recreatie. In de huidige situatie is geen sprake van een EHS of een gebied met waarden, zoals door de provincie wordt nagestreefd, met de aanduiding 'groenblauwe mantel'. Natuur- en landschappelijke waarden ontbreken op de betreffende percelen. Voor alle percelen geldt dat realisering van de doelstellingen die horen bij de EHS-aanwijzing en de aanwijzing voor groenblauwe mantel, niet wordt nagestreefd en dat de huidige invulling en het gebruik dit ook niet mogelijk maken. Bovendien is dit in strijd met de gebruiksmogelijkheden van de gronden op grond van het bestaande bestemmingsplan. De geldende bestemmingsregeling biedt de gebruikelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Eventuele waarden worden niet gerealiseerd; beleid om dit actief te doen ontbreekt, zo ook de financiële middelen. Vandaar dat de gebruikelijke ontwikkelingsmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan zijn overgenomen. De provincie zal separaat worden verzocht om aanpassingen in de begrenzingen in de Verordening door te voeren.

Gemeente Oisterwijk

De gemeenteraad heeft beleid vastgesteld of onderzoek verricht op de volgende terreinen:

- activiteiten: startende ondernemers (onderdeel handhavingsbeleid);
- archeologie: Beleidsplan archeologie (2009).

Deze beleidsdocumenten en onderzoeksresultaten zijn in de bestemmingsregeling verwerkt. Dit is in hoofdstuk 3 per beleidsterrein specifiek toegelicht.

Groenstructuurplan

De **groene uitstraling** van de kernen en de relatie met het aantrekkelijke, gevarieerde buitengebied zijn voor de gemeente Oisterwijk zeer waardevol. In de toekomstvisie van de gemeente heeft groen een prominente plek. In het groenstructuurplan wordt concreet ingegaan op de kwaliteiten van het groen in de gemeente Oisterwijk en de kansen om de gemeentelijke groenstructuur verder te ontwikkelen. Het groenstructuurplan biedt uiteindelijk kaders voor het behoud van belangrijke groenelementen en de ontwikkeling van de groenstructuur de komende 10 jaar.

De volgende **beleidsdoelen** zijn geformuleerd.

- Ontsluitingsstructuren begeleiden door groen om het groene karakter van kernen onder de aandacht te brengen.
- Ecologie leidend direct langs de beek, aan randen beekdal in combinatie met recreatie.
- De inrichting van de groengebieden bepaalt de recreatieve mogelijkheden en dient daarom zorgvuldig hierop afgestemd te worden.
- Entrees als visitekaartje versterken met landschappelijke elementen, rotondes onderscheidend inrichten.

Voor de **kern Moergestel** wordt gestreefd naar verbetering van de identiteit en herkenbaarheid. Dit is mogelijk door versterking van de ligging aan de Reusel, het historische en dorpse karakter van het St. Jansplein en door de opbouw van de wijken zichtbaar te maken. Voor het beter structureren en accentueren worden de (historische) hoofdontsluitingswegen geaccentueerd en de (historische) wijkontsluitingswegen herkenbaar gemaakt. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt de ontwikkeling als kans voor het versterken van de groenstructuur gezien. Een grotere biodiversiteit wordt verkregen door de relatie met het landschap te versterken. Voor de functionaliteit zijn de sportparken en begraafplaatsen en het recreatief medegebruik belangrijk.

Op de groenstructuurkaarten van de kern Moergestel en Oisterwijk zijn de hoofd- en nevgroenstructuur globaal (niet op perceelniveau) ingetekend. Het overig groen is niet op de groenstructuurkaarten vastgelegd omdat dit van belang is voor een beperkter aantal bewoners. Door dit onderscheid is het belangrijkste groen in elke kern overzichtelijk van één kaart af te lezen.

- De hoofdgroenstructuur wordt gevormd door het groen dat representatief en van functioneel belang is voor de gehele kern. Het betreft de belangrijkste structuren en groengebieden die bepalend zijn voor de geleding van de kern, verbinding dorp en landschap, de historische context en een aantrekkelijk woon- en recreatiemilieu.
- De nevgroenstructuur omvat het groen met functie voor de gehele wijk. Het betreft de belangrijkste structuren en groengebieden die van belang zijn voor de oriëntatie in de wijk en/of het gebruik door de gehele wijk.
- Het overige groen betreft groen met aankledingsfunctie in woonstraat, dorpsrand of overhoeken. Dit groen is van belang voor direct aanwonenden.

Op de verbeelding van de bestemmingsplannen zijn de hoofdgroenstructuur en de nevgroenstructuur als groenvoorziening bestemd.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2009 - 2016

Als **beleidsdoelstelling** is geformuleerd dat de gemeente verantwoordelijk is voor de kwaliteit van de openbare ruimte en het woon- en leefmilieu. De voorzieningen voor stedelijk afvalwater, regen en grondwater dragen daaraan bij. Ze waarborgen de maatschappelijke belangen. Dit gebeurt op de volgende wijze.

- Bescherming van de volksgezondheid door de verwijdering van stedelijk afvalwater uit de

directe leefomgeving.

- Droge voeten en voldoende water door de inzameling en verwerking van hemelwater (en mogelijk grondwater) verwijdert de gemeente water uit de bebouwde omgeving of voegt de gemeente water toe aan de omgeving.
- Schoon water en een schone bodem door de aanleg van voorzieningen voorkomt de gemeente dat ongezuiverd stedelijk afvalwater of verontreinigd regenwater op of in de bodem of het oppervlaktewater terechtkomt.
- Mooi en natuurlijk water door de inrichting en het onderhoud van waterpartijen zorgt de gemeente voor een zo aantrekkelijk en natuurlijk mogelijk beeld van water in de openbare ruimte waardoor de belevingswaarde toeneemt of gelijk blijft

De doelstelling wordt in het GRP uitgewerkt in beleidsdoelstellingen en de aanpak voor aanleg, beheer en onderhoud van de voorzieningen. Zie voor de watertoets de slotparagraaf van deze bijlage.

Bedrijventerreinen

Voor de economische ontwikkeling van Noord-Brabant is het belangrijk dat er voldoende geschikte ruimte is voor nieuwvestiging en verplaatsing van bedrijven. Tegelijkertijd is het belangrijk om met de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid, zo zorgvuldig mogelijk om te gaan. Naast een zorgvuldige planning van werklocaties/bedrijventerreinen is het ook belangrijk om zorgvuldig met de uitgifte van bedrijfskavels om te gaan.

Voor de gronduitgifte van bedrijventerreinen hebben de gemeenten in Midden- en West-Brabant samen met de provincie Noord-Brabant de 'Overeenkomst regionaal gronduitgifteprotocol Midden en West Brabant' getekend (versie 15 april 2009). Doelstelling is het zuinig en bewuster omgaan met de ruimte op bedrijventerreinen. Het regionaal gronduitgifteprotocol is hiervoor het instrument dat door de gemeente Oisterwijk wordt toegepast. Voor uitbreiding van een bedrijfskavel of (her)vestiging op een bedrijventerrein doorloopt een bedrijf de volgende fasen.

- Het bedrijf onderbouwt de uitbreidingsvraag door aan te geven dat op de huidige locatie ruimtelijk, ruimtelijk-economisch of functioneel een knelpunt heeft of veroorzaakt, maar niet op die locatie kan worden opgelost. Dan wordt de volgende fase doorlopen.
- Een bedrijf preciseert de activiteiten en huisvestingseisen. De gemeente verstrekt informatie over beschikbare percelen op bestaande gemeentelijke en vervolgens regionale bedrijventerreinen. Bij vestiging op zo'n kavel, eindigt de uitgifteprocedure met een overeenkomst.
- In de situatie dat geen kavel beschikbaar is gaat de gemeente onderzoeken of vestiging op een nieuw bedrijventerrein tot de mogelijkheden behoort. Daarbij heeft de gemeente als taak zorgvuldig de schaarse beschikbare ruimte te verdelen en houdt rekening met prioritering/urgentiebepaling en het al dan niet oplossen van knelpunten.

Dit protocol geeft invulling aan de SER-ladder, Amvb Ruimte en Verordening Ruimte, het Convenant Afsprakenkader Bedrijventerreinen. Zie onder B1.4. Watertoets.

Externe veiligheid

Beleid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op

2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen in de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant (4 augustus 2004). Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer in een bestemmingsplan (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn onder andere woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan is bekeken of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Beleidsvisie externe veiligheid

Met de beleidsvisie externe veiligheid geeft de gemeente Oisterwijk haar visie op de beheersing van veiligheidsrisico's binnen de gemeentegrenzen. In de beleidsvisie zijn drie gebiedstypen opgenomen: woonwijken, buitengebied en bedrijventerreinen. Per gebiedstype zijn de ambities weergegeven. Voor bedrijventerreinen geldt het volgende ambitieniveau voor het plaatsgebonden risico.

inrichtingen/objecten	bedrijventerreinen
<i>plaatsgebonden risico</i>	
bestaande Bevi-bedrijven	toestaan onder voorwaarde: geen groei van de PR 10^{-6} -contour buiten de grenzen van het bedrijventerrein
nieuwe Bevi-bedrijven	toestaan onder voorwaarde: geen groei van de PR 10^{-6} -contour buiten de grenzen van het bedrijventerrein
bestaande overige risicovolle bedrijven	toestaan onder voorwaarde: geen groei van de PR 10^{-6} -contour buiten de grenzen van het bedrijventerrein
nieuwe overige risicovolle bedrijven	toestaan
bestaande kwetsbare objecten	wettelijk niet toegestaan binnen 10^{-6} -contour
nieuwe kwetsbare objecten	wettelijk niet toegestaan binnen 10^{-6} -contour
bestaande beperkt kwetsbare objecten	wettelijk niet toegestaan binnen 10^{-6} -contour, tenzij gewichtige redenen
nieuwe beperkt kwetsbare objecten	wettelijk niet toegestaan binnen 10^{-6} -contour, tenzij gewichtige redenen
<i>groepsrisico</i>	
ligging invloedsgebied	streven naar verkleining invloedsgebied over woonwijken; nieuwe bedrijven: invloedsgebied niet over woonwijken
overschrijding oriëntatiewaarde GR	toegestaan, mits zwaarwegende belangen
kwetsbare objecten met verminderd zelfredzame personen binnen invloedsgebied	streven naar geen nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzame personen binnen invloedsgebied

Bestaande risicovolle bedrijven moeten op de bedrijventerreinen te kunnen blijven bestaan. Hierbij geldt als randvoorwaarde dat de PR= 10^{-6} -contour mag toenemen indien daar zwaarwegende belangen zijn om groei toe te staan. De contour moet daarbij wel binnen de grenzen van het bedrijventerrein blijven.

Nieuwe Bevi-bedrijven worden in de gemeente Oisterwijk op bedrijventerreinen toegelaten onder de voorwaarde dat de PR= 10^{-6} -contour binnen de grenzen van het bedrijventerrein ligt en het invloedsgebied niet over woonwijken komt te liggen. Hiertoe is in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Doorwerking plangebied

Volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant (Provincie Noord-Brabant, Risicokaart) zijn in Moergestel geen bedrijven die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan gevestigd en geen risicovolle activiteiten aanwezig. Dergelijke activiteiten worden ook niet wenselijk gevonden in Moergestel.

Buisleidingen

In het rapport risicoberekening vervoer, buisleidingen is onderzoek gedaan naar de buisleidingen in de gemeente Oisterwijk (Gemeente Oisterwijk Risicoberekening vervoer buisleidingen, RMD, 1 april 2011). Dit heeft geen betrekking op de kern Moergestel.

Voor de vloeibare koolwaterstofleiding zijn door Petrochemical Pipeline Services BV de risico's voor deze PRB-leiding (80 bad, 8 inch) berekent conform de rekenmethodiek Bevb (Besluit

externe veiligheid inrichtingen). De berekening is in bijlage 8 opgenomen. Op basis hiervan gelden de volgende afstanden:

- 13 meter aan weerszijden voor het 10-6/jaar plaatsgebonden risico;
- 29 meter aan weerszijden van de leiding voor het invloedgebied groepsrisico (1% letaliteit).

Hiervoor wordt een 'veiligheidsgebied' opgenomen waarbinnen kwetsbare objecten worden uitgesloten. Beperkt kwetsbare objecten mogen enkel onder zwaarwegende motieven worden toegestaan.

Transport van gevaarlijke stoffen: wegen

De gemeente Oisterwijk heeft geen route gevaarlijke stoffen opgesteld. In de beleidsvisie externe veiligheid wordt verwezen naar het project 'Inventarisatie en advies wegvervoer gevaarlijke stoffen' (Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen, Provincie Noord-Brabant, Royal Haskoning en RMD, 2007). In dit project is in kaart gebracht met welke frequentie transportstromen van gevaarlijke stoffen in bulk over de gemeentelijke wegen worden vervoerd en hoe deze transportroutes over de gemeentelijke wegen lopen. Op basis van deze informatie zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico beoordeeld. In de gemeente Oisterwijk zijn geen overschrijdingen van de normen voor het plaatsgebonden risico en geen knelpunten met betrekking tot het groepsrisico. Dat wil zeggen dat er geen sprake is van een overschrijding of benadering van de oriënterende waarde. Voor de zorgvuldigheid is dit toch als criterium opgenomen.

B1.3. Afweging van initiatieven

De bestemmingsregeling bevat enkele mogelijkheden voor het mogelijk maken van initiatieven die niet direct kunnen worden toegestaan. Hiervoor zijn bepalingen voor afwijking van de regels of voor wijziging van bestemmingen opgenomen. Daarbij worden voorwaarden genoemd, die al dan niet van toepassing zijn voor een specifieke afwijking of wijziging. In dit overzicht wordt nader ingegaan op de aspecten die bij die afwegingen een rol spelen. Het gaat dan om voorbeelden en indicaties. In een concrete situatie zal door de juiste afstemming op die situatie en de directe omgeving, een zorgvuldige afweging gewaarborgd zijn, mede met behulp van deze toelichting.

De wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen voor relatief overzichtelijke aanpassingen van de bestemmingen, bijvoorbeeld het in beperkte mate verhogen van het aantal woningen. Daarbij is het niet de bedoeling dat grootschalige aanpassingen van de stedenbouwkundige structuur worden gefaciliteerd. Woningbouw van bijvoorbeeld 10 woningen ter plaatse van een oorspronkelijke bedrijfslocatie zou wellicht nog net passen. Het aantal verkeersbewegingen is overzichtelijk en veelal goed in het verkeersbeeld inpasbaar. De oorspronkelijke drukte van een bedrijfsvestiging wordt als het ware ingewisseld voor regulier woonverkeer.

Echter, wanneer een andere woningbouwontwikkeling wordt beoogd met bijvoorbeeld aanleg van enkele nieuwe woonstraten, dan kan de verkeersproductie aanmerkelijk toenemen ten opzichte van de bestaande situatie. Voorbeelden zijn omzetting van voorzieningen naar een nieuw woongebied. Voor die situaties is de wijzigingsbevoegdheid niet bedoeld. Dan zal een herziening van het bestemmingsplan de aangewezen weg zijn.

Het college maakt de keuze welke procedure het meest passend is wat betreft de verantwoording en afweging van aspecten, de effecten en betekenis voor de omgeving, de gewenste zorgvuldigheid en de keuze voor besluitvorming door het college of door de gemeenteraad.

Ruimtelijke omgeving

Bij de beoordeling of een initiatief past in de ruimtelijke omgeving komen de volgende aspecten aan bod.

Stedenbouwkundige inpassing

- Een belangrijk uitgangspunt is dat een initiatief in de omgeving past. Dat betekent dat wanneer er voornamelijk sprake is van een initiatief vergelijkbaar met reeds bestaande situaties in de omgeving, dat er dan eerder wordt meegewerkt. Enige variatie is altijd mogelijk en soms ook wenselijk. Zomaar op een 'toevallige' locatie midden in een woongebied een duidelijk waarneembare afwijking toestaan, dat is ongewenst.
- Uitzonderingen hierop zijn denkbaar. Daarbij kan worden gedacht aan afwijkingen van de omgeving op markante locaties. Juist door die afwijking, kan een aantrekkelijker beeld ontstaan. Dat zorgt voor een gewenste afwisseling in een homogeen patroon, maar wel op een bijzondere plek. Het hangt van de locatie af of medewerking kan worden verwacht. Voor zover een wijzigingsplan in stedenbouwkundig opzicht mogelijk is waarin de hoogte en het woningtype van nieuwe woningen aansluiten op de omgeving en er geen andere noodzaak voor afwijking hiervan is dan een financieel-economische omstandigheid, kan van deze afwijkingmogelijkheid geen gebruik worden gemaakt.
- Het centrumgebied en lintbebouwing, als voorbeelden, vertonen een diversiteit aan situering van gebouwen, bouwstijlen, hoogtes en oppervlaktes. In die situaties zal dit aspect geen belemmering betekenen voor een initiatief.

Ontsluitingsmogelijkheden

- In alle gebieden zijn percelen op zich voldoende ontsloten.
- De ontsluiting van een perceel is wel een belangrijk aspect in relatie tot direct omwonenden. Bij toegangen die direct langs de tuin van de burens is gelegen kunnen knelpunten ontstaan. Dan is terughoudendheid of zelfs weigering van medewerking aan de orde. Dergelijke effecten gaan immers de gehele dag door of doen zich in sommige situaties juist geconcentreerd voor. Beide situaties zijn niet wenselijk.
- Het zal niet zo zijn dat kleinschalige afwijkingen en wijzigingen een zodanige toename van de verkeersintensiteit met zich meebrengt, waardoor geen medewerking wordt verleend. Bij de beoordeling is het in ieder geval goed om de beschikbare gegevens uit het verkeersmodel te raadplegen, zodat op basis van feiten en gegevens een beoordeling kan plaatsvinden of een verkeerstoename voor de betreffende weg substantieel en ook bezwaarlijk is.

Parkeermogelijkheden

- De nu nog geldende bouwverordening maakt het nog steeds mogelijk per initiatief maatwerk te leveren bij de beantwoording van de vraag of op eigen terrein in parkeergelegenheid kan worden voorzien.
- Voor de toetsing van dit aspect is het goed na te gaan welke ruimte er op een perceel beschikbaar is. Is die aanwezig, dan is een positieve beslissing voor de hand liggend. Mocht het gaan om een substantieel aantal parkeerplaatsen achterop het perceel, dan is het altijd nog nodig dit af te wegen ten aanzien van de negatieve effecten voor de direct aanwonenden.
- Het benutten van parkeergelegenheid in de straat is ook te overwegen. Zeker wanneer de parkeervraag zich vooral overdag manifesteert. Dan kunnen parkeerplaatsen worden benut van omwonenden die elders werken en daarvoor de auto gebruiken.
- Bij de bepaling van de parkeervraag zal met name toetsing op basis van de Bouwverordening en de Parkeerverordening gemeente Oisterwijk 2010 plaatsvinden. Het bestemmingsplan bevat dan ook geen voorschriften inzake parkeren; dit wordt

overgelaten aan de Bouwverordening. Een beperking opleggen aan de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan is daardoor niet nodig.

- Het verdient overigens wel de voorkeur een stringent toetsingsbeleid te voeren. Van initiatiefnemers mag worden verlangd dat zij alles in het werk stellen om parkeerdruk te voorkomen.

Planologische aspecten

De waarden en planologische belangen worden niet geschaad ten aanzien van de volgende aspecten. Dat wordt als volgt beoordeeld.

Volkshuisvesting

- Toename van het aantal woningen moet passen binnen de woningbouwafspraken met de regiogemeenten en de provincie. Voor de gemeente Oisterwijk is een toename van 700 woningen mogelijk. Wanneer dat wordt uitgesplitst naar de kernen, komt dat overeen met 140 woningen voor de kern Moergestel en 560 woningen voor de kern Oisterwijk.
- De planningssystematiek moet bijdragen aan het voorkomen van overprogrammering en de zogeheten woningbouwparadox: wanneer er meer capaciteit wordt geboden dan de behoefte, is de kans groot dat er minder wordt gebouwd dan de behoefte. In verband hiermee is een woningbouwprogrammering vastgesteld waarbinnen de initiatieven moeten passen.
- De woningbouwafspraken worden gedurende de planperiode herijkt op basis van nieuwe bevolkingsprognoses. Zie hiervoor de Raadsinformatiebrief van 6 juni 2012 inzake de herprogrammering van woningbouw (bijlage 9).

Water

- Bij veranderingen zet de gemeente in op verbetering van de waterhuishouding door ruimte te reserveren voor waterberging.
- Dat betekent in de praktijk dat in ieder geval bij een toename van verharding van meer dan 100 m², op het betreffende perceel moet worden voorzien in waterberging.

Natuur

- Het plangebied is een intensief gebruikt stedelijk gebied. Aan de randen komen wel natuurwaarden voor. Uit analyses van de praktijksituaties is echter gebleken dat natuurwaarden geen obstakel vormen voor veranderingen.
- Het is gewenst bij toetsing nadrukkelijk de bestaande situatie in ogenschouw te nemen. Doorgaans is er geen sprake van natuurwaarden of kansen hierop als gevolg van het reeds aanwezige gebruik. Natuurwaarden worden op particuliere percelen dan ook niet verwacht.
- Bij twijfel is het nuttig tijdige en adequate verkenningen uit te voeren. Vleermuizen vormen in sommige situaties een (onverdachte) natuurwaarde.
- Inmiddels is een serie aan natuuronderzoeken beschikbaar. Daaruit kan mogelijk worden geput.

Archeologie

- Behoud van archeologische waarden wordt gewaarborgd door dit als criterium op te nemen in de afwijkingsregels.
- Daarnaast geldt voor de relevante gebieden, een groot deel van de kern, dat initiatieven ook aan de dubbelbestemming Waarde – Archeologie worden getoetst.
- Vandaar dat kortheidshalve kan worden verwezen naar paragraaf 4.2. Daarin zijn de betreffende gebieden aangewezen met een overzicht in tabelvorm, waaruit blijkt bij welke initiatieven wel of geen onderzoek is vereist.

Milieuaspecten

Bodemkwaliteit

- Het aspect bodemkwaliteit is alleen aan de orde bij nieuwe gevoelige functies.
- Naar verwachting zal dit niet vaak voorkomen. In ieder geval is het aspect bodem alleen van belang indien er vermoedens zijn van bodemverontreiniging.
- Tijdig dossieronderzoek en koppeling aan andere vergunningverlening is aan te bevelen, zodat geen onnodige kosten worden gemaakt met tijdsverlies.

Geluidshinder

- De afwijkingen bieden op zich geen wezenlijke mogelijkheden voor nieuwe geluidsgevoelige functies.
- Geluidshinder komt van het wegverkeer, treinverkeer en mogelijk van bedrijven.
- Geluidshinder is alleen van belang indien er een extra woning wordt gerealiseerd via een wijzigingsbevoegdheid. Bij de toepassing daarvan kan worden beoordeeld of het volgens de regelgeving nodig is onderzoek te verrichten. Vervolgens kan dat worden uitgevoerd in het kader van de vaststelling.

Milieu- en geurhinder bedrijven

- Het projecteren van nieuwe gevoelige functies nabij bedrijvigheid vraagt aandacht. Dan kunnen belangen van het bedrijf in de omgeving in het gedrang komen, voor zover die functie dicht bij een bedrijf wordt gesitueerd.
- Uit jurisprudentie is wel een bestendige lijn te destilleren dat de bedrijfsbelangen enerzijds zwaar wegen en anderzijds voldoende voorwaarden voor een goed woon- en leefklimaat worden vereist.
- In voorkomend geval kan geurhinder van betekenis zijn in verband met een goed woon- en leefklimaat en eventuele beperkingen voor een bedrijf.
- Voor afwijkingen zal dit aspect niet direct van belang zijn, bij wijzigingsbevoegdheden kan dit wel zo zijn.

Externe veiligheid

- Bij veranderingen in de nabijheid van de tankstations, leidingen en de spoorlijn is toetsing aan het aspect externe veiligheid nodig.
- Het is niet gewenst dat binnen de relevante contouren hiervan, intensivering van grondgebruik plaatsvindt.
- Bij de hoogspanningsverbinding is het voorkomen van intensivering van ruimtegebruik voor kinderen (langdurig verblijf) ongewenst. Bij andere risicobronnen is het nodig te voorkomen dat minder zelfredzame groepen, zoals kinderen of ouderen, in de directe omgeving van die bronnen langdurig verblijven. Dit vraagt bijvoorbeeld specifiek aandacht bij lpg-stations (Oisterwijk en Moergestel) en de spoorlijn (Oisterwijk) in relatie tot scholen en woonzorgcomplexen.
- Bij veranderingen op locaties die op voldoende afstand zijn gelegen, speelt externe veiligheid naar verwachting geen rol in het afwegingsproces. Voor de zorgvuldigheid is dit toch als criterium opgenomen.

Luchtkwaliteit

- Het aspect luchtkwaliteit is op zich een formeel toetsingsaspect voor planontwikkeling.
- De veranderingen die binnen dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn zonder meer toelaatbaar door de beperkte omvang. De regelgeving voor luchtkwaliteit heeft namelijk slechts betrekking op veel grootschaligere projecten.
- Om die reden is dit criterium niet in de regeling opgenomen.

B1.4. Watertoets

Inleiding

- Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om de waterbeheerder vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.
- Op basis van het Besluit ruimtelijke Ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een structuurplan of bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van de betrokken Waterbeheerders (artikel 3.1.6 Bro). In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf moet een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het betreffende ruimtelijke plan voor de waterhuishouding en vormt de schriftelijke weerslag van de watertoets.
- Het waterkwantiteitsbeheer is in handen van het Waterschap De Dommel. Ten behoeve van het bestemmingsplan is deze waterparagraaf in het kader van de watertoets schriftelijk overlegd met de waterbeheerder. Naar aanleiding van dit contact heeft het Waterschap in een brief het wateradvies afgegeven.

Beleidskader

- Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003, verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'.
- Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten aangegeven in het vigerende beleid zoals vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van V&W), de Nota Ruimte (ministerie van VROM), de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw (WB21), de Handreiking Watertoets (VROM), het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant (Provincie Noord-Brabant), de Beleidsnota Stedelijk Water, Krachtig Water - waterbeheersplan 2010-2015, Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk (Waterschap De Dommel), Wet gemeentelijk watertaken en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).
- In de beleidsnota GRP, heeft de gemeente Oisterwijk haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd.
- Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).
- Het bovenstaande resulteert in twee strategieën: waterkwantiteit (hergebruik, vasthouden, bergen, afvoeren) en waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren). Beide strategieën zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006).
- Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in voorliggend bestemmingsplan, hoe met water in dit plan wordt omgegaan en op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'.

Huidige situatie

Afvoer en behandeling van afvalwater

- Moergeste!: Het systeem van Moergeste! is van oudsher opgebouwd uit meerdere kleine onderbemelingsgebieden. In die gebieden wordt het afvalwater in de riolering van een wijk via een gemaal overgepompt naar het rioleringsstelsel van een andere wijk. Op enkele plaatsen wordt het water uit het buitengebied met gemaaltjes in het hoofdstelsel van de kern Moergeste! gepompt. Tenslotte wordt het water van het centrum gebied van Moergeste! via het gemaal bij 't Brieltje overgepompt naar het stelsel in de wijk Oostelvoortjes. Het afvalwater wordt vanuit die wijk door het Waterschap de Dommel via het gemaal bij de Kriekenakker overgepompt naar het stelsel van de kern Oisterwijk. Het overname punt ligt in de rioleringsput bij de Bosweg net ten noorden van de Achterste Stroom.
- Oisterwijk: In tegenstelling tot de kern Moergeste! gaat in de kern Oisterwijk alle transport van afvalwater via vrij verval transportleidingen. Zuidelijk van de Achterste stroom wordt het afvalwater getransporteerd vanaf de Bosweg langs de Achterste Stroom tot de Gemullehoekenweg bij de brug. Daar loopt het transportriool via het terrein van Rasa Senang en de Patrijslaan naar het stelsel bij het Klompven en Eikenven. Via de Gaspeldoornstraat wordt het afvalwater verder getransporteerd langs het bergbezinkbassin via een zinker onder de Essche stroom naar de verzamelleiding richting de RWZI. Op enkele plaatsen wordt het water uit het drukrioolstelsel in het vrijvervalstelsel overgepompt. Het centrum gebied tussen de spoorlijn en de Achterste Stroom voert voornamelijk via de Groenstraat, Burg. Canterslaan, Terburghtweg af naar de verzamelleiding in het verlengde van de Nic. Van Eschstraat. Op deze verzamelleiding komt het water vanuit Moergeste! en het zuiden. De leiding gaat daarna onder de spoorlijn door en gaat samen met de transportleiding vanuit het noorden naar de zuivering.

Huidige rioolstelsel

- Gemeente: De gemeente Oisterwijk heeft voor het grootste deel nog een gemengd stelsel. Het totale stelsel wordt onderverdeeld in de kernen Oisterwijk, Moergeste! en Heukelom. In de nieuwe plannen zoals Laarakkers en Sonman is een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd.
- Moergeste!: In de kern Moergeste! is de riolering kwalitatief en kwantitatief verbeterd. Het noodzakelijke niveau voor de basisinspanning is nog niet volledig gerealiseerd. Door de bouwpijot zullen grote aanpassingen noodzakelijk zijn. De overstorten zijn nog niet volledig gesaneerd waardoor het oppervlaktewater af en toe te zwaar belast wordt. De drukriolering in het buitengebied van Moergeste! is op veel plaatsen overbelast. Er wordt nog te veel hemelwater geloosd via de drukriolering. Het systeem in de kern Moergeste! functioneert na een aantal aanpassingen (Schoolstraat, Kloosterlaan, Prinsessenstraten) beter dan vroeger. Bij zware regenval kunnen enkele onderbemelings-gemaaltjes het water nog niet volledig verwerken. Daardoor ontstaan problemen bij de overstorten. Er stort nog te veel water over op de Reusel waardoor de milieudoelstelling niet gehaald wordt. Ook de overstort op de Rootvenseloop is af en toe nog overbelast. Door de splitsing van afvalwater en regenwater is de kwaliteit van het overstortende water wel aanzienlijk verbeterd. Door de grote hoeveelheid afgekoppeld oppervlak is het stelsel beter bestand tegen overlast situaties.

Hemelwater

- Het opvangen en verwerken van hemelwater is een nieuw onderdeel binnen het GRP. Door de nieuwe zorgplicht uit de wet 'Verankering en bekostiging gemeentelijke

watertaken' is het vanaf 1 januari 2008 mogelijk om de bekostiging van de maatregelen onder te brengen binnen een verbreed rioolrecht.

- De werkzaamheden voor infiltratie die de afgelopen 10 jaar zijn uitgevoerd waren in principe eigen beleid. Door de nieuwe wetgeving wordt nu ook landelijk dit beleid vastgelegd als een zorgplicht.
- Vanaf 1995 wordt in de kern Oisterwijk al verhard oppervlak afgekoppeld van het gemengde stelsel. Dergelijke aanpassingen zijn nog in Moergestel nodig.
- Uit visuele inspectie is komen vast te staan dat de voorzieningen in goede conditie zijn. Over het algemeen functioneren de voorzieningen overal uitstekend tot goed.

Grondwater

- De zorgplicht voor grondwater is er op gericht om de zorg voor een goed grondwaterpeil in relatie tot het gebruik van een terrein vast te leggen.
- Daarbij gaat het vooral om watersuppletie door afstroming van een teveel aan water veroorzaakt door infiltratie en berging van hemelwater ondergronds.
- Er zijn weinig klachten bekend over grondwateroverlast. Op enkele plaatsen binnen de kern Oisterwijk is van oudsher de grondwaterstand na een regenperiode tijdelijk verhoogd. De voornaamste klachten zijn tot nu toe optrekkend grondwater in de muren en water in convectieputten en kruipruimte. Er is geen register bijgehouden van meldingen van grondwateroverlast. Onderzocht wordt op welke manier de meldingen geregistreerd kunnen worden.

Voorkomen van wateroverlast

Hemelwater, grondwater en riolering

- Bij grote neerslaghoeveelheden moet het water zoveel mogelijk in het gebied worden vastgehouden om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat. Het is namelijk onmogelijk het afwateringsstelsel en de capaciteit van de gemalen af te stemmen op piekbuien, zeker als rekening wordt gehouden met de verwachte klimaatverandering. Daarnaast wordt door het vasthouden van water verdroging (onder andere watertekort in lange perioden zonder neerslag) tegengegaan.
- Voor het opvangen en afvoeren van neerslagpieken ter voorkoming van wateroverlast is, bij realisering van nieuwe ontwikkelingen, vergroting van de bergingscapaciteit nodig. In het kader van duurzaam waterbeheer is het van belang dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening wordt gehouden met de waterhuishoudkundige consequenties. Daarom dient in het kader van de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden, indien relevant, een watertoets te worden uitgevoerd. Bij het afkoppelen van relatief schone verharde oppervlakken (vooral daken) van de riolering, wordt het hemelwater naar het oppervlaktewater afgevoerd. Hierdoor ontstaat een positief effect op de werking van de rioolwaterzuivering, omdat deze minder (schoon) regenwater krijgt aangevoerd.
- Het verdient de voorkeur nieuwe ontwikkelingen volledig af te koppelen. De omgeving mag daarbij echter niet extra worden belast. Daarom dient het water zo lang mogelijk op het betreffende perceel in het plangebied te worden vastgehouden. Het verhard oppervlak kan bij sommige ontwikkelingen immers aanzienlijk toenemen en daarmee nemen de hoeveelheden water die versneld door het afwateringsstelsel moeten worden afgevoerd ook toe. In de praktijk is toetsing nodig vanaf 100 m² toename van verharding.
- Als gewenste situatie inzake hemelwater bij bestaande bouw binnen stedelijk gebied wordt in gebieden met een (toekomstig) gescheiden rioolstelsel door de gemeente de zorgplicht in de openbare ruimte uitgevoerd. Bij de aanleg van hemelwaterriolering krijgt elk perceel kosteloos een aparte hemelwateraansluiting. De perceeleigenaar krijgt de verplichting om binnen een periode van vijf jaar na aanleg van de aansluitmogelijkheid

minimaal alle dakoppervlakken af te koppelen. Het hemelwater wordt dan afgevoerd via de hemelwaterriolering.

- In gebieden met een gemengd rioolstelsel wordt het hemelwater ingezameld en verwerkt door de gemeente. Binnen deze gebieden zijn veel percelen aanwezig waarbij het hemelwater geheel of gedeeltelijk op eigen terrein verwerkt kan worden. Deze afkoppeling kan vaak met eenvoudige middelen al gerealiseerd worden.
- Percelen die aan een (zak)sloot of duiker liggen kunnen eenvoudig het afvloeiende hemelwater in het oppervlaktewater brengen.
- Percelen met een groot terreinoppervlakte kunnen het water eenvoudig op eigen terrein verwerken.
- Bij verbouwingen worden voorschriften gegeven voor het verwerken van het hemelwater.
- Voor al deze gevallen wordt een maatwerkoplossing toegepast.
- Van de perceeleigenaar wordt verwacht dat binnen vijf jaar na vaststelling van het GRP ten minste het dakoppervlak van een woning die binnen de bovenstaande mogelijkheid valt wordt afgekoppeld.
- Voor de gewenste situatie van grondwater zijn beleidsuitgangspunten geformuleerd.
- Maximale grondwaterspiegel: Gestreefd wordt binnen het stedelijke gebied naar een maximale grondwaterspiegel met een GHG van 0,70 m1 – maaiveld.
- Overschrijdingskans: Het is toelaatbaar als de GHG jaarlijks gedurende een periode van maximaal 4 weken overschreden wordt tot een hoogte van 0,50 m1 – maaiveld.
- Voor het grondwater is geconstateerd waar structurele wateroverlastproblemen tot de mogelijkheden behoren. In Moergestel is dat in Oostelvoortjes en nabij de Pastoor De Louwstraat. In Oisterwijk is mogelijk dit bij Dille, het Bevrijdingsplein, de Willem de Zwijgerlaan, Frans Halsstraat, Klompven en Einkenven, Schout Coomansstraat.

Waterkwaliteit

- Het oppervlaktewaterstelsel wordt overwegend gevoed met schoon grond- en regenwater. Om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen is van belang dat duurzame bouwmaterialen worden toegepast om te voorkomen dat hemelwater verontreinigd raakt.

Verdroging/natte natuur

- Wat betreft de criteria verdroging en natte natuur zijn inrichtingsprojecten veel effectiever dan het bestemmingsplan. In het kader van de reconstructie is echter afgesproken dat voor de natte natuurparel en de daaromheen gelegen 500 meter brede beschermingszone een vereiste van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden moet worden opgenomen om werkzaamheden die een negatieve invloed kunnen hebben op de mate van verdroging, te kunnen toetsen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan niet strijdig is met waterdoelstellingen. Indien concrete ontwikkelingen noodzaken tot waterhuishoudkundige maatregelen, zullen deze in overleg met het waterschap worden getroffen.

Bijlage 2 Toelichting op de Staat van Activiteiten

Achtergronden van het bestemmingsplan

De gemeente Oisterwijk kiest voor een positieve benadering om aan huis startende ondernemers mogelijkheden te bieden. Daarvoor is het belangrijk dat ook voor een ieder duidelijk is welke activiteiten hieronder vallen. Mogelijke criteria voor afbakening van het begrip 'beroep, bedrijf en kantoor aan huis' en te stellen voorwaarden worden hierna weergegeven.

Deze toelichting is ontleend aan de gemeentelijke Notitie startende ondernemers.

B2.1. Aspecten

Omvang

- Binnen een woonbestemming zal een beroep/bedrijf aan huis uiteraard naar omvang ondergeschikt moeten zijn aan het wonen. Dit kan geobjectiveerd worden in de vorm van een maximum van 40% van de totale toegestane vloeroppervlakte (incl. verdiepingen en bijgebouwen) binnen het bestemmingsplan.
- Om bij zeer grote woningen uitersten te voorkomen wordt een absoluut maximum van 80 m² gesteld.

Commercieel karakter

- Van commerciële beroepsuitoefening is sprake indien winst het belangrijkste oogmerk is. Beroepen die worden uitgeoefend tegen een honorarium zullen claimen alleen al daarom niet-commercieel te zijn, terwijl dat soms toch valt te betwijfelen.
- De mate waarin een beroep commercieel is kan nauwelijks worden vastgesteld en is daarom niet bruikbaar als toetsingscriterium.

Directe hinder voor of nadelige invloed op de omgeving

- Directe hinder voor de omgeving kan worden voorkomen door bedrijven met een milieucategorie van 3 t/m 6 uit te sluiten. Hetzelfde geldt voor eventuele verkeers- en parkeerhinder. De gebruikelijke voorwaarde is daarbij dat er geen sprake mag zijn van een ontoelaatbaar publieks- of verkeersaantrekkend karakter, mede in relatie tot eventueel reeds aanwezige beroeps- en bedrijfsvestigingen in de nabije omgeving (zie ook aantallen bezoekers). Verder dient er in principe geparkeerd te worden op eigen terrein.
- Van een nadelige invloed op de omgeving zou voorts sprake zijn als de uiterlijke verschijningsvorm van het 'bedrijf' niet past in de woonomgeving. Een kapsalon bijvoorbeeld kan het uiterlijk van een winkel krijgen. Voorwaarde moet dus zijn dat de beroepsuitoefening ook in zijn verschijningsvorm ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie. Reclame-uitingen aan of bij de woning zijn derhalve niet toegestaan.

Dienstverlenend-, verzorgend- of productiekarakter

- Beroepen met een dienstverlenend karakter zijn veel voorkomende beroepen aan huis. Maar ook kan gedacht worden aan:
- ambachtelijke productie (vervaardiging kleding, sieraden etc.);
- verzorging van huisdieren (bijvoorbeeld trimsalon);
- cosmetische verzorging (bijvoorbeeld kapsalon, schoonheidssalon etc.).
- Vooral vanuit de laatstgenoemde categorie bestaat kennelijk dikwijls behoefte om het beroep aan huis uit te oefenen, veelal in combinatie met werkzaamheden in het gezin. Behoudens eventuele bezwaren vanuit een der andere toetsingscriteria (bijvoorbeeld hinder, omvang of verschijningsvorm) zijn er geen motieven aan te voeren om een van deze categorieën of beroepen uit te sluiten.

Traditie

- Van oudsher wordt/werd een aantal beroepen zoals huisarts, architect, verzekeringsagent et cetera dikwijls aan huis uitgeoefend. In veel gevallen hebben dergelijke praktijken of kantoren onder andere door samenwerking een omvang aangenomen waardoor zij zich niet meer lenen voor vestiging aan huis. Bijvoorbeeld een volwaardige huisartsenpraktijk kan ontoelaatbaar publieks- en verkeersaantrekkend zijn.
- Een kleinschalige nacht- en weekendpraktijk daarentegen is vrijwel altijd alleszins acceptabel.
- 'Traditie' als criterium op zich is niet bruikbaar. Wel speelt bij de vestiging van een huisartsenpraktijk de noodzaak van vestiging in het verzorgingsgebied een rol.

Vestigingsmogelijkheid elders

- Behoudens enige uitzonderingen kunnen de meeste beroepen en bedrijven die aan huis worden uitgeoefend ook elders worden gevestigd.
- Een praktisch probleem daarbij is de zeer beperkte beschikbaarheid van voor dat doel geschikte en bestemde ruimten. Ook indien ruimte elders voorhanden is moet het de ondernemer in principe vrij staan op grond van voor hem/haar relevante motieven te kiezen voor vestiging thuis.

Voortdurende bereikbaarheid

- Bij sommige beroepen is het noodzakelijk dat de ondernemer behalve de normale wekelijkse werktijd een aantal dagen, nachten of dagdelen direct op zijn praktijk, kantoor of bedrijf bereikbaar is: de daadwerkelijk aan huis "gebonden" beroepen.
- Dergelijke beroepen moeten, behoudens ernstige bezwaren op basis van een der andere criteria, als beroep/bedrijf aan huis worden toegelaten.

Valse concurrentie

- Met name vanuit beroepsgroepen die te doen gebruikelijk (ook) zijn gevestigd in winkelpanden of andere specifieke (dure) bedrijfspanden (bijvoorbeeld kappers) kan gesteld worden dat het uitoefenen van die beroepen aan huis een vorm van valse concurrentie is die door de overheid zou moeten worden tegengegaan.
- Wat er ook zij van deze stelling, de bevoegdheid van de gemeente reikt met het bestemmingsplan niet verder dan het voorkomen of tegengaan van activiteiten voor zover die uit planologisch oogpunt ongewenst zouden zijn.
- Motieven die worden ingegeven vanuit de kennelijke behoefte de onderlinge economische verhoudingen tussen burgers te regelen mogen niet maatgevend zijn.

Persoonlijke omstandigheden

- Het is denkbaar dat iemand door persoonlijke omstandigheden, zoals bijvoorbeeld een lichamelijke handicap, slechts in staat is thuis zijn beroep/bedrijf uit te oefenen.
- In dergelijke gevallen geldt voor aan huis gebonden beroepen: toestaan behoudens ernstige bezwaren uit anderen hoofde.

Aantal bezoekers

- Het aantal bezoekers kan bepalend zijn voor eventuele verkeers- en parkeerhinder. Daarnaast kan de aanwezigheid van veel mensen op zich hinderlijk zijn in de vorm van bijvoorbeeld geluidsoverlast of aantasting van de privacy.
- Beroepen/bedrijven waarbij zulke hinder of overlast kan worden verwacht, kunnen niet worden toegestaan. Het al dan niet werken op afspraak kan bepalend zijn voor de toelaatbaarheid. De bedrijfsvoering dient hierbij bepalend te zijn.

Aantal werknemers

- Uitgangspunt is dat het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door tenminste een van de bewoners van de betreffende woning. Dat er daarnaast 'derden' werkzaam zijn is niet uitgesloten, maar indien meerdere werknemers dagelijks aanwezig zijn zal het daarvoor op basis van de gebruikelijke norm vereiste aantal parkeerplaatsen ruimschoots voorhanden moeten zijn.
- Overigens wordt het aantal (gelijktijdige) werknemers beperkt door de maximale omvang van een vestiging.

Detailhandel

- In principe is detailhandel niet als beroep aan huis toegestaan. In hoeverre is detailhandel als nevenactiviteit wel acceptabel. Als voorbeelden zijn te noemen:
 1. verkoop in eigen atelier vervaardigde kunst of kleding;
 2. verkoop van cosmetische producten vanuit een schoonheids- of kapsalon.
- Bij het eerste voorbeeld ligt de detailhandel in het rechtstreekse verlengde van de beroepsuitoefening en is bijna noodzakelijk, omdat de afzet via de reguliere detailhandel bij een geringe productie vrijwel onmogelijk is. Daarbij moet wel bewaakt worden dat het uitsluitend verkoop van zelfgemaakte artikelen betreft.
- De verkoop van cosmetica door bijvoorbeeld een schoonheidsspecialiste is weliswaar gebruikelijk en levert wellicht een belangrijk deel van haar inkomen, maar van noodzaak in verband met de beroepsuitoefening is geen sprake, behalve uiteraard de tijdens een behandeling 'verwerkte' producten. Hetzelfde geldt voor een kapsalon of ander cosmetisch instituut. Omdat bovendien door het toelaten van dergelijke detailhandel de kans wordt vergroot dat een salon een ongewenst 'winkelachtig' karakter krijgt, moet detailhandel als nevenactiviteit van 'salons' en dergelijke uitdrukkelijk verboden worden.

B2.2. Bepalingen

Het vorenstaande kan als volgt worden samengevat. Het uitoefenen van een beroep, bedrijf of kantoor aan huis, al dan niet onder specifieke voorwaarden, is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden.

- De activiteit is in zijn uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt aan de woning en de woonomgeving.
- De activiteit naar omvang ondergeschikt is aan het wonen, dus niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van het gebouw en totaal niet meer dan 80 m² in beslag neemt.
- De activiteit wordt hoofdzakelijk verricht door de bewoner, mogelijk ondersteund door ten hoogste 1 medewerker; gebruikmaking door een niet-bewoner is toegestaan voor zover het geen maatschap betreft.

- Er is geen sprake van een ontoelaatbare publieks- of verkeersaantrekking, mede in verband met eventueel reeds in de directe nabijheid aanwezige beroepsvestigingen.
- Er is of kan voldoende worden voorzien in parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers.
- Er vindt geen detailhandel plaats, anders dan ten behoeve van ter plaatse vervaardigde of gebruikte goederen.
- Op geen andere wijze wordt hinder of overlast veroorzaakt.
- Door de aard van de werkzaamheden of de persoonlijke omstandigheden van de bewoner(s) de activiteit niet of bezwaarlijk anders dan aan huis of op de betreffende locatie kan worden uitgeoefend.
- De activiteiten zijn niet direct toegestaan in een bijgebouw. De activiteiten kunnen wel worden toegestaan in een bijgebouw als wordt voldaan aan de voorwaarden uit de afwijkingsbevoegdheid.

Op basis van gegevens van de Kamer van Koophandel met betrekking tot aan-huis-gebonden beroepen, dienstverlening en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis, en de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering is een toedeling van functies opgesteld. In dit overzicht zijn activiteiten genoemd die toelaatbaar zijn in een dorpskern.

Bijlage 3 Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de 'Staten van Bedrijfsactiviteiten'

1

1. Algemeen

Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

In specifieke situaties kan daarnaast de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

Milieuzonering en Staten van Bedrijfsactiviteiten

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Staten van Bedrijfsactiviteiten zijn gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). In dit bestemmingsplan is gebruikgemaakt van twee verschillende Staten van Bedrijfsactiviteiten:

- De Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijfventerrein' (SvB 'bedrijfventerrein') wordt gehanteerd om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten op een samenhangend bedrijventerrein te regelen. De SvB 'bedrijfventerrein' wordt tevens toegepast in het buitengebied en op los liggende, relatief grootschalige bedrijfsterreinen die op enige afstand van burgerwoningen zijn gelegen. In dit soort situaties zorgt de milieuzonering ervoor dat hinderlijke bedrijfsactiviteiten op voldoende afstand van woningen of andere gevoelige functies worden gesitueerd. Dit gebeurt door het aanhouden van richtafstanden tussen deze milieugevoelige en milieubelastende activiteiten.
- De Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' (SvB 'functiemenging') wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Het gaat daarbij in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De SvB 'functiemenging' kan indien gewenst ook worden toegepast in woonwijken waar een enkel bedrijf aanwezig is. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke situaties in de VNG-publicatie niet meer met richtafstanden be-

paald, maar met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria in de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

2. Toepassing Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

Richtafstanden bepalend voor de categorie-indeling

In de SvB 'bedrijventerrein' is voor elke bedrijfsactiviteit voor ieder van de ruimtelijke relevante milieuaspecten (zie hiervoor) een richtafstand ten opzichte van een 'rustige woonwijk' vermeld. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarnaast vermeldt de SvB 'bedrijventerrein' indicaties voor verkeersaantrekkende werking.

Omgevingstype bepalend voor de daadwerkelijk te hanteren afstanden

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk en gemengd gebied. De richtafstanden die zijn vermeld in SvB 'bedrijventerrein' gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. Daarnaast dient in de milieuzonering rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van eventuele bedrijfswoningen op een bedrijventerrein.

Omgevingstype rustige woonwijk

In een rustige woonwijk komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en vrijwel geen andere functies zoals kantoren of bedrijven. Langs de randen (in de overgang naar eventuele bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Als daarmee vergelijkbare omgevingstypen noemt de VNG-publicatie onder meer een rustig buitengebied (eventueel met verblijfsrecreatie) en een stilte- of natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarmee vergelijkbare gebieden zijn lintbebouwingen in het buitengebied waarin functiemenging voorkomt en gebieden gelegen direct langs een hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied.

Bedrijfswoningen

Een bedrijfswoning op een bedrijventerrein is een specifiek woningtype waar minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat kunnen worden gesteld. Bedrijfswoningen zijn in het algemeen minder milieugevoelig dan de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied.

Te hanteren richtafstanden

De SvB 'bedrijventerrein' onderscheidt een tiental milieucategorieën. De volgende tabel geeft voor beide omgevingstypen (rustige woonwijk en gemengd gebied) per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Toelaatbaarheid van bedrijven die onder een specifieke regelgeving vallen

In de SvB 'bedrijventerrein' zijn ook aanduidingen opgenomen die aangeven dat bepaalde bedrijven onder een specifieke wettelijke regeling kunnen vallen. Het betreft:

- bedrijven die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken' zoals bedoeld in de Wet geluidshinder (zogenoemde grote lawaaimakers); deze bedrijven zijn alleen toegestaan op industrieterreinen die in het kader van deze wet gezoneerd zijn;
- bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) kunnen vallen (nu of in de toekomst); het betreft risicovolle bedrijven waar gebruik, opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) normen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico;
- bedrijven die onder het Vuurwerkbesluit vallen; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) afstandsnormen.

In de regels van dit bestemmingsplan is aangegeven of en zo ja, onder welke voorwaarden dergelijke bedrijven in het plangebied zijn toegestaan.

De toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

De in dit bestemmingsplan opgenomen SvB 'bedrijventerrein' komt in verregaande mate overeen met de betreffende VoorbeeldStaat uit de VNG-publicatie. Conform de aanbevelingen van de publicatie is de Staat aangepast aan de specifieke kenmerken van dit bestemmingsplan.

In de toegepaste SvB 'bedrijventerrein' zijn alle activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen (toevoegingen en weglatingen) ten opzichte van de activiteiten die in de VoorbeeldStaat zijn opgesomd. Onder de volgende SBI-codes 0112, 014, 05011, 05012, 0502, 2612, 63.1 en 63.21 zijn activiteiten toegevoegd die vallen onder de definitie 'bedrijf'. In de VNG-publicatie is een aparte lijst van opslagen en installaties opgenomen. Deze lijst is verwerkt in de SvB 'bedrijventerrein' voor zover sprake is van activiteiten die vallen onder het begrip 'bedrijf'. Hierdoor hebben toevoegingen plaatsgevonden bij de SBI-code 51.512. Groothandels voor professioneel vuurwerk en vuurwerkfabrieken zijn vanwege strenge eisen uit het Vuurwerkbesluit nooit toegestaan op een bedrijventerrein en dus niet in de SvB 'bedrijventerrein' opgenomen. Dit geldt ook voor bedrijven die kernenergie produceren.

Bij enkele activiteiten heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten¹⁾ van deze activiteiten. Voor de volgende SBI-codes heeft een specificatie van de categorie-indeling plaatsgevonden naar gelang het oppervlak van het bedrijf: 15.2 en 51.8. Voor de volgende SBI-codes heeft een specificatie naar categorie-indeling plaatsgevonden naar gelang sprake is van reparatie of incidenteel bouwen dan wel reguliere productie: 29 en 35.1. Voor aanne-

1) Inschatting van milieueffecten heeft plaatsgevonden op basis van dezelfde expertise die bij het opstellen van de nieuwe VNG-uitgave is gebruikt.

mers, SBI-code 45, is een nadere indeling van diverse aannemersactiviteiten gemaakt met bijbehorende categorie-indeling.

3. Toepassing Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

Functiemengingsgebieden

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de SvB 'functiemenging' toegepast. Zoals in de VNG-publicatie reeds is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de SvB 'functiemenging' worden toegepast.

Kenmerken van de activiteiten

De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. Behalve in historisch gegroeide situaties gaat het in hoofdzaak om:

- kleinschalige, meestal ambachtelijke bedrijvigheid;
- bedrijven waarbij de productie en/of laad- en loswerkzaamheden noodzakelijkerwijs alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk in pandig geschieden.

De toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

De bovengenoemde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de SvB 'functiemenging'. In de SvB 'functiemenging' zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking (zoals aangegeven onder het kopje 'Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering') in de categorisering opgenomen. Deze Staat is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende VoorbeeldStaat uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

- In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Staat. In de SvB 'functiemenging' zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan¹⁾. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Staat van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn opgenomen, maar wel aan de genoemde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij en caravanstalling. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten²⁾ van deze activiteiten.

1) De VoorbeeldStaat 'functiemenging' van de VNG-publicatie omvat alle denkbare hinderlijke functies waaronder, naast bedrijven, ook horeca, kantoren en dienstverlening.

2) Inschatting van milieueffecten heeft plaatsgevonden op basis van dezelfde expertise die bij het opstellen van de nieuwe VNG-uitgave is gebruikt.

- In de SvB 'functiemenging' is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan blijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

Categorie-indeling

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De SvB 'functiemenging' hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet.

Categorie A

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan.¹⁾ De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2

Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C

Activiteiten genoemd onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

4. Flexibiliteit

Beide Staten blijken in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De richtafstanden en inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in beide Staten is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de Staten en een dergelijk bedrijf toch kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de SvB 'bedrijventerrein' is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal twee categorieën (dus bijvoorbeeld categorie 3.2 in plaats van 2 of categorie 4.2 in plaats van 3.2). Bij de SvB 'functiemenging' is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal één categorie (dus bijvoorbeeld categorie B1 in plaats van A of

1) Dit betreffen bedrijven die in de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' uit de VNG-uitgave voor alle milieuaspecten een richtafstand van maximaal 30 m hebben ten opzichte van een rustige woonwijk en voor het aspect gevaar zelfs een richtafstand van 10 m. Dergelijke bedrijven worden in de bestemmingsplanpraktijk, ook onder de oude VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2001), direct naast woningen in een gemengd gebied toegestaan.

categorie B2 in plaats van B1). Om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de SvB 'bedrijventerrein' of 'functiemenging' niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het bevoegd gezag vestiging van een dergelijk bedrijf via een omgevingsvergunning kan toestaan. Om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

In de SvB 'bedrijventerrein' is bij de indeling van sommige bedrijfsactiviteiten uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de SvB 'bedrijventerrein' aangegeven met een 'C' in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via de bovengenoemde afwijkingsbevoegdheid een categorie lager in te delen.

Voor de concrete toetsing van een verzoek om afwijking middels een omgevingsvergunning wordt verwezen naar bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Bijlage 4 Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

Milieuzonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door 'gewone' niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom aangesloten bij de systematiek van de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de milieuregelgeving en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuzonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op deze regelgeving op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor 'gewone' bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten. Wanneer relevant wordt daar in de plantoelichting apart op ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten bieden de richtafstandenlijsten uit de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden¹⁾; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer en de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen²⁾;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt. Hierbij is voor categorie 1 een onderscheid gemaakt in oppervlakte om de verkeersaantrekkende werking van deze

1) Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV. Uitgangspunt bij de Staat van Horeca-activiteiten is de openingstijden die een horeca-activiteit, mede gelet op de aard van de omgeving, nodig heeft om te kunnen functioneren.

2) Ruimtelijk relevant is bovendien dat deze gebruikelijke openingstijden in het algemeen kunnen verschillen per gebied (horeca bij klein winkelcentrum in woonwijk versus horeca in centrumgebied/uitgaansgebied)

horeca-activiteiten in de categorisering op te nemen. Hierbij wordt uitgegaan van het vloeroppervlak van de betreffende horeca-activiteiten¹⁾.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

1. 'lichte horeca': Bedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds zijn geopend en in hoofdzaak etenswaren en maaltijden verstrekken. Zij veroorzaken hierdoor slechts beperkte hinder voor omwonenden: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in rustige woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden vindt mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats;
In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:
 - 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
 - 1b. overige lichte horeca: restaurants, pensions en dergelijke;
 - 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels;
2. 'middelzware horeca': Bedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend ook deels 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen. Het kunnen ook bedrijven uit categorie 1 zijn die gelet op hun locatie en de aard van hun omgeving delen van de nacht geopend zijn, bijvoorbeeld een snackbar in een centrumgebied;
3. 'zware horeca': Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Bij de verschillende horecabedrijven zijn de activiteiten die in hoofdzaak worden uitgevoerd richtinggevend voor de categorie-indeling: de hoofdfunctie van het bedrijf wordt ingedeeld met behulp van de Staat van Horeca-activiteiten. Ondergeschikte functies maken onderdeel uit van de hoofdactiviteit en worden niet bij de categorie-indeling betrokken. Zo is het verhuur van ruimtes/zalen bij een café een ondergeschikte activiteit die niet tot andere milieuhinder leidt: voor die ruimtes gelden dezelfde openingstijden als bij de hoofdactiviteit en deze ruimtes zijn in het algemeen beperkt in aantal en omvang. Voor hotels met bar geldt dat de bar in het algemeen een ondergeschikte activiteit betreft die bedoeld is als service richting hotelgasten: een dergelijke activiteit zal in het algemeen geen andere bezoekers aantrekken en leidt als ondergeschikte functie niet tot relevant andere milieueffecten.

Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van

1) Dat wil zeggen de totale bebouwde ruimte (inclusief opslag- en overige dienstruimten) en de totale onbebouwde ruimte inclusief terras voor zover deze binnen de horecabestemming is gelegen.

een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planregels is daarom bepaald dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten en een dergelijk bedrijf één categorie lager kan indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat een omgevingsvergunning tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten zich aandienen, niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een omgevingsvergunning worden verleend.

Bijlage 5 Toelichting op bijzondere woonvormen

Achtergronden van het bestemmingsplan

B5.1. Toelaatbaarheid woonvormen

Ten aanzien van de toelaatbaarheid van de verschillende woonvormen, ziet de bestemmingsregeling er als volgt uit.

- Een reguliere woonvorm (huishouden) past binnen de woonbestemming (wonen in een woning). Hiermee vergelijkbare zelfstandige woonvormen met een vast samenlevingsverband (continuïteit, onderlinge verbondenheid), maar zonder noodzakelijke en aanwezige permanente begeleiding en/of therapie, passen ook binnen de woonbestemming. Hieronder kunnen worden begrepen begeleid wonen van mensen met een verstandelijke beperking, tijdelijke verblijf van personen met een verstandelijke handicap of met psychische problemen, een woongroep, huisvesting van personen met TBS-status (laatste stadium) of een Thomashuis, voor zover aan de hiervoor vermelde kenmerken wordt voldaan.
- Bijzondere woonvormen zijn strijdig met de woonbestemming. Het betreft dan niet-zelfstandige woonvormen, zonder vast samenlevingsverband (continuïteit, onderlinge verbondenheid), maar wel met een noodzakelijke en aanwezige permanente begeleiding en/of therapie ter plaatse. Hieronder kunnen worden begrepen huisvesting van alleenstaande minderjarige asielzoekers, dementerende bewoners of van licht gehandicapte jongeren met permanente begeleiding, een inloophuis voor gehandicapten, daklozen of mensen met psychische problemen en een verslavingskliniek.
- Bijzondere woonvormen kunnen via een wijzigingsbevoegdheid worden toegestaan. Kleinschaligheid en het niet aan de orde zijn van nadelige effecten voor de omgeving, zijn belangrijke voorwaarden.
- Het beleid en de bestemmingsregeling zijn gebaseerd op de analyse van jurisprudentie.

B5.2. Analyse jurisprudentie

Overwegingen jurisprudentie

De volgende overwegingen uit de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak zijn van belang.

- Naast zelfstandige bewoning door een gezin verdragen ook minder traditionele woonvormen zich met de woonbestemming, indien daar sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning.
- Indien het bestemmingsplan zelf geen invulling geeft aan de bestemming Wonen, wordt ingevolge jurisprudentie naast zelfstandige bewoning door een gezin, ook aan minder traditionele woonvormen gedacht, voor zover sprake is van zelfstandige bewoning met een duurzaam en bestendig karakter en zekere mate van verbondenheid tussen de bewoners.
- Bepalend is of het gebruik van gronden voor andere woonvormen dan reguliere

woonvormen, andere ruimtelijke gevolgen met zich meebrengt dan het reeds toegestane gebruik van deze gronden ten behoeve van de reguliere woonvormen.

- Een woonvorm passend binnen de bestemming Wonen wordt niet gekenmerkt door permanente, verplichte en aanwezige begeleiding en een aan het wonen gekoppeld begeleidings- of behandelingstraject.

Voorbeelden die passen binnen de bestemming Wonen

- Begeleid wonen van mensen met een verstandelijke beperking.
Vijf personen met een verstandelijke beperking kunnen in belangrijke mate zelfstandig wonen ten opzichte van de ondersteunende diensten en centrale voorzieningen van vergunninghoudster functioneren. De bewoners gaan overdag naar een centrum (dagbesteding, werk) en doen zelf boodschappen. Zij behoeven geen permanente begeleiding. Van therapeutische behandeling is geen sprake. Voorts eten zij gezamenlijk en maken zij gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen in de woning, waaronder een gedeelde natte cel. (ABRS 28 juni 2006, 200508258/1, Driebergen-Rijsenburg).
- Tijdelijk verblijf van personen met een verstandelijke handicap of met psychische problemen.
Op de eerste verdieping van het gebouw bevinden zich drie zelfstandige appartementen met eigen toegang voor tijdelijke huisvesting (maximaal 1 jaar). Op de begane grond zijn spreek- en behandelruimtes en een ruimte voor dagactiviteiten aanwezig. De bedoeling is dat bewoners zoveel mogelijk zelfstandig wonen functioneren. Zo nodig en desgewenst wordt overdag begeleiding verleend door therapie en begeleide activiteiten en 's nachts kan personeel vanaf de overzijde van de straat, worden opgeroepen via intercom. Het verblijf in de appartementen is tijdelijk, maar maakt geen deel uit van een begeleidings- of behandelingstraject. De relatie met zorg en behandeling is te gering en te vrijblijvend om aan het wonen het zelfstandig karakter te ontnemen. Het gebruik van appartementen op de eerste verdieping is als zelfstandig wonen aan te merken en past niet in de bestemming Bijzondere doeleinden. (ABRS 25 maart 2009, 200803717/1, Opsterland).
- Een woongroep.
De familie richt een woongroep op, bedoeld voor het voor onbepaalde tijd opnemen van personen met sociaal isolement om te voorzien in een vaste woon- en verblijfplaats. Kenmerken zijn deelname aan het gezinsleven (gezamenlijk gebruik maaltijden en verdeling huishoudelijke taken), een eigen kamer, gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer. Personen worden niet 'geplaatst' door een instelling of instantie; zij kiezen deze woonvorm zelf. Er is sprake van een woonvorm waarin een met een gezinsverband vergelijkbaar huishouden wordt gevoerd met een duurzaam en bestendig karakter en waarbij ook een zekere mate van verbondenheid aanwezig is. (ABRS 6 februari 2008, 200703840/1, Ermelo).
- Huisvesting van personen met TBS-status.
Personen met TBS-status worden gehuisvest gedurende de laatste fase van terbeschikkingstelling, om terugkeer in de maatschappij voor te bereiden. Zij verblijven voor de duur van ongeveer zeven maanden tot een jaar, zijn uitbehandeld, met enkele malen per week bezoek door begeleider. Zij zijn in staat tot het zelfstandig verrichten van alle facetten van het wonen (koken, schoonmaken, wassen en klussen). In het pand bevinden zich twee keukenblokken, badkamer wordt gedeeld. De bewoners verrichten zelfstandig minimaal vier uur per dag betaalde of onbetaalde werkzaamheden buitenshuis. (ABRS 9 mei 2007, 200604047/1, Venlo).
- Thomashuis.
Bij een Thomashuis is sprake van een nagenoeg zelfstandige bewoning en dus een woonvorm die past binnen de bestemming Wonen. (Rechtbank Assen, voorlopige

voorziening, 27 oktober 2009, BK1166, Assen).

- Huisvesting van licht gehandicapte jongeren zonder verplichte permanente begeleiding.
Op de begane grond van de woning worden twee kamers met een eigen badruimte gerealiseerd, op de verdieping komen vier van dit soort kamers. De bewoners gaan voor onbepaalde tijd een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan. Zij doen gezamenlijk boodschappen en ook de maaltijden worden in de regel gezamenlijk gebruikt. Er is een gemeenschappelijke woonkamer waar de bewoners onder meer gezamenlijk televisie kunnen kijken. Hoewel de bewoners begeleiding krijgen bij de uitvoering van de huishoudelijke taken, worden deze door hen zelf verdeeld of uitbesteed. Voorts blijkt uit het verhandelde ter zitting dat deze personen niet worden geplaatst door een instelling of instantie, maar dat zij zelf kiezen voor één van de woonhuizen van een instantie die de door hen gewenste woonvorm past. Er is sprake van een woonvorm waarin een met een gezinsverband vergelijkbaar huishouden wordt gevoerd met een duurzaam en bestendig karakter en waarbij ook een zekere mate van verbondenheid aanwezig is. De hiervoor geschetste vorm van bewoning is terecht voor de toepassing van de planvoorschriften op één lijn gesteld met één huishouden. (ABRS 25 november 2009; 200906432/1/H1; Goes).

Voorbeelden die niet passen binnen de bestemming Wonen maar binnen de bestemming Maatschappelijk

- Huisvesting van alleenstaande minderjarige asielzoekers (ama's).
De woongroep van ama's vormt geen huishouden in de gewone zin van het woord en is daarmee ook niet op één lijn te stellen. Er is geen sprake van continuïteit in de samenstelling en niet van onderlinge verbondenheid (ABRS 11 februari 2004, 200303385/1, Dongeradeel).
- Inloophuis voor gehandicapten, daklozen of mensen met psychische problemen.
Er is voortdurende professionele begeleiding nodig en in het gebouw aanwezig. Ondanks de persoonlijke leefruimte voor te huisvesten gehandicapten, zijn er gezamenlijke groeps/woonruimtes en een centrale keuken, waarin maaltijden gezamenlijk worden gebruikt. Door het ontbreken van een zodanig zelfstandige bewoning van het gebouw is deze huisvestingsvorm strijdig met de bestemming Wonen. (ABRS 12 april 2006, 200504933/1, Alphen aan de Rijn).
- Huisvesting van dementerende bewoners.
Hoewel het de bedoeling is dat de dementerende bewoners zoveel mogelijk zelfstandig zullen functioneren, gelet op de aard van hun ziekte, 24 uur per dag begeleiding aanwezig zal zijn. Er is geen sprake van nagenoeg zelfstandige bewoning en dus niet van een huishouden. (ABRS 29 november 2006, 200601720/1, Helmond).
- Verslavingskliniek.
Met de woorden 'maar niet therapeutisch behandeld worden' in de definitie van het begrip bijzondere woonvorm wordt de reikwijdte van dit begrip beperkt; bij de verslavingskliniek gaat het om woonvormen waarbij de therapeutische behandeling bijkomstig is en het wonen niet de vorm van de therapeutische behandeling vormt. Een verslavingskliniek kan niet als een bijzondere woonvorm worden aangemerkt, aangezien daar een therapeutische behandeling van de verslaafden voorop staat. De bestemming "Maatschappelijke doeleinden" is in een dergelijk geval aangewezen. (ABRS 21 oktober 2009, 200806242/1/R1, Arnhem).

Bijlage 6

Beschermd dorpsgezicht Kom Moergestel

Beschermde straatwanden Raadhuisstraat-Postelstraat Moergestel.



Ontstaansperiode: 1400-1900

Naam Beschermd Dorpsgezicht:
Raadhuisstraat Moergestel-Oisterwijk

Gebiedsaanduiding:
bijbehorende plankaart

Gebiedsomschrijving:
bebouwing Raadhuisstraat t/m Postelstraat

Redengevende omschrijving.

Moergestel is gelegen aan de kruising van historische verbindingswegen van Oisterwijk zuidwaarts richting Broekzijde en van Tilburg naar Oirschot. In dit geheel ontstond rondom de kruising van wegen een marktplein met kleinschalige bebouwing, een kerk en naderhand een raadhuis. Het driehoekige kerkplein is na sloop van ter plekke aanwezige bebouwing en realisering van een pleinwand met nieuwbouw-appartementen ontstaan. Ook de Reusel met stromend water is mede bepalend geweest voor de vestiging van de nederzetting.

De Raadhuisstraat is feitelijk de doorgaande weg van Tilburg naar Spoordonk en Oirschot, met oostelijk een overgang over de beek van de Reusel. De Postelstraat kan beschouwd worden als een vroege ontsluitingsweg naar een aantal een deze weg gelegen boerderijen, de Reusel en het omliggende gebied.



De Raadhuisstraat wordt, als doorgaande weg, gekenmerkt door een aanmerkelijk grotere profielbreedte dan de overige nabij gelegen straten. Dit kan historisch gezien te maken hebben met het naast elkaar lopen van diverse karrensporen van inkomend en uitgaand wagenverkeer. Tot in de 19^{de} eeuw was er nauwelijks sprake van bebouwing. Slechts aan de zuidzijde bevonden zich kleine behuizingen en een boerderij.

In het begin van de 20^{ste} eeuw komt geleidelijk een bebouwing aan de noordzijde van de Raadhuisstraat tot stand, met een raadhuis. Vanaf dat moment heet de oorspronkelijk genaamde Oirschotseweg aldaar Raadhuisstraat. De vroegste bebouwing is nog met één bouwlaag onder een langskap met zadeldak. Dit inclusief het pand op de splitsing van Raadhuisstraat en Postelstraat, hoewel daar al sprake is van een karakteristiek middenrisaliet met trapgevel. Latere woningen hebben twee bouwlagen onder samengestelde daken, met een erker of balkon. De woningen hebben ruime voortuinen met opgaand geboomte. Een van de laatste woningen werd opgetrokken in de trant van de Amsterdamse School in rode en gele baksteen met topgevels onder een samengesteld zadeldak met gootoverstekken. Aldaar is ook een rij van hoog opgaande bomen tot aan de Kloosterlaan.

Een dergelijke ontwikkeling heeft zich aan de zuidzijde van de Raadhuisstraat tot aan de Reusel en aan de Postelstraat niet voorgedaan. Aldaar is de bebouwing kleinschalig gebleven, landelijk en verspreid met veelal langshevels direct aan de straat.

Het op de splitsing markant gelegen woonhuis is feitelijk van bescheiden omvang met een langsgevel in vijf travéeën en een centrale ingangspartij. Daarboven een schijn-trapgevel voor een geknikte kap boven een onderbroken kroonlijst. In de loop van de zestiger jaren van de 20^{ste} eeuw was deze behuizing te klein en werd schuin aan de overzijde een nieuw raadhuis gebouwd in strakke, functionele baksteenstijl, compleet met balkon en vlaggenstok.



De bebouwing aan de Postelstraat is kleinschalig gebleven met in de aanzet vanaf het plein nog enige vroeg 19^{de} eeuwse topgevels en een korte, gesloten gevelwand aan de oostzijde. Verder de straat in wordt de bebouwing losser met langsgevels en ommuurde tuinen. Een dubbele deel deur verraaft plaatselijk een mogelijke vroegere functie van boerderij. De straat heeft nog het herkenbare, bochtige, smalle beloop van een landweg naar het buitengebied. Langs de straat hebben de woningen langsgevels met bescheiden kroonlijsten en veelal met verticale schuiframen met bovenlichten. Plaatselijk zijn, naast herkenbare deeldeuren, ook originele luiken bewaard gebleven. De zijgevels zijn tuitgevels met rollagen. De gevels zijn direct aan de straat gelegen en rooilijn bepalend.



Monumentale waarden/criteria:

- 1. Van architectonisch en architectuurhistorisch belang vanwege de afleesbare historische- en stijl-ontwikkelingen in de bebouwing, met diverse gave voorbeelden van architectuur rond 1880, 1900, 1920-1930 en 1970.
- 2. Van belang vanwege gaafheid in hoofdvorm van agrarische bebouwing en de aanzet van de pleinbebouwing naar de Postelstraat.
- 3. Van belang vanwege de gaafheid in vorm én details van diverse beeldbepalende gebouwen.
- 4. Van belang vanwege de afleesbare historische ontwikkeling in bebouwing en straatprofielen van het centrale marktplein en de vroege uitvalswegen vanuit het centrum.

Waardering:

Van belang vanwege architectuur/schoonheid (criteria 1 t/m 3), van belang vanwege cultuurhistorische waarde (criteria 1, 2 en 4), van belang vanwege de wetenschap (stedenbouwkundige historie, architectuurhistorie, criteria 1, 3, 4).
De begrenzing van het gebied is aangegeven op de bijbehorende kaart.

De aanwijzing tot Beschermd Dorpsgezicht is niet bedoeld om tot een bevrozing van de situatie te komen, maar is bedoeld als toetsingskader voor verdere ontwikkelingen, waarbij de in de redengevende omschrijving genoemde zaken en kenmerken als uitgangspunt kunnen dienen bij wijzigingen, (her)bestemmingen en adviezen.



Bijlage 7 Eindverslag inspraak, vooroverleg en wijzigingen

BESTEMMINGSPLAN

KOM MOERGESTEL

NOTA VAN INSPRAAK, VOOROVERLEG EN WIJZIGINGEN

GEMEENTE OISTERWIJK

AUGUSTUS 2012

Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met betrokkenen. Het concept ontwerpbestemmingsplan Kom Moergestel is afgerond in het voorjaar van 2012. Van 16 maart tot en met 26 april 2012 heeft het plan ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden er inspraakreacties worden ingediend. Ook is er op 29 maart 2012 een inloopbijeenkomst geweest om belangstellenden te informeren over het bestemmingsplan. Daarnaast is aan een aantal instanties een brief gestuurd met de mogelijkheid het plan vanaf de gemeentelijke website in te zien. In dit stuk wordt verslag gedaan van de gevoerde inspraak en het gevoerde overleg.

Inspraak

De gemeente heeft de inwoners/gebruikers van de woongebieden en andere belangstellenden betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. In totaal zijn er 119 reacties binnengekomen. Deze reacties worden onderstaand samengevat weergegeven en van commentaar voorzien. Hierbij wordt eerst ingegaan op reacties die betrekking hebben op één perceel. Er is ook een aantal inspraakreacties ingediend die betrekking hebben op meerdere percelen of die gaan over onderwerpen die niet aan percelen gebonden zijn. Deze inspraakreacties worden aan het eind, vanaf nummer 110, weergegeven en beantwoord.

A. Inspraakreacties die betrekking hebben op één perceel

Nummer inspraakreactie: 1

Adres waarover de reactie gaat: Bosstraat 7

Plaats: Moergestel

Naam: de heer A.J. van Gils

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker wil graag de mogelijkheid behouden om op zijn perceel, ten zuiden van het pand Bosstraat 7, een woning te realiseren. Extra woningbouw is op basis van het geldende bestemmingsplan wel mogelijk maar op basis van het concept ontwerp bestemmingsplan niet meer.

Reactie gemeente:

In het voorontwerpbestemmingsplan is aan het gedeelte rondom de Bosstraat de bestemming Wonen – Bungalows en villa's toegekend. Hiermee is beoogd per perceel enige extra bouw mogelijkheden te bieden. Hiermee zou tegelijkertijd de mogelijkheid voor de eventuele bouw van een extra woning komen te vervallen. Dat is ongewenst, mede gelet op het verzoek dat er nu ligt. Vandaar dat voor deze strook de bestemming Wonen – Woningen wordt opgenomen, overeenkomstig de geldende bestemming met bijbehorende bouw mogelijkheden.

Nummer inspraakreactie: 2

Adres: Burgemeester Bardoeelstraat 3

Plaats: Moergestel

Naam: J. Verkooijen

Samenvatting inspraakreactie:

In het huidige bestemmingsplan is het perceel bestemd als bedrijf. In het concept ontwerpbestemmingsplan is het perceel alleen bestemd als Wonen. Inspreker verzoekt het op dit perceel gevestigde bedrijf positief te bestemmen.

Reactie gemeente:

In het concept ontwerpbestemmingsplan is per abuis de bestemming Bedrijf van het perceel gehaald. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. Aan het perceel wordt de bestemming Bedrijf toegekend.

Nummer inspraakreactie: 3

Adres: Burgemeester ter Veerstraat 21

Plaats: Moergestel

Naam: de heer en mevrouw Roosen

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker heeft in het verleden een schetsplan opgesteld om een opbouw boven de garage en carport mogelijk te maken. Deze opbouw zou passen binnen het huidige bestemmingsplan Kom Moergestel. De mogelijkheid is echter niet meer aanwezig in het concept ontwerpbestemmingsplan. Verzocht wordt om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de bouw van de opbouw hierin ook mogelijk is.

Reactie gemeente:

In het geldende bestemmingsplan Papenacker II is het perceel bestemd als Wonen, waarbij vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen zijn toegestaan. De woning van inspreker is een halfvrijstaande woning. Binnen het bestemmingsvlak mag de afstand van halfvrijstaande woningen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen niet minder dan 3 meter bedragen. Hier is wel een bijgebouw toegestaan, tot een hoogte van maximaal 3 meter. In de huidige situatie bedraagt de afstand van de woning tot aan de zijdelingse perceelsgrens aan een zijde 3 meter. Hier is een bijgebouw aanwezig met een hoogte van 3 meter. Hiermee wordt voldaan aan de bepalingen van het geldende bestemmingsplan. Het realiseren van een opbouw past echter niet in zowel het huidige bestemmingsplan als in het voorontwerp bestemmingsplan Kom Moergestel. Het toestaan van een opbouw bij een bijgebouw die ligt tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens vinden wij ruimtelijk ook niet wenselijk; het risico ontstaat dat hiermee het halfvrijstaande karakter van de woningen verdwijnt. Bovendien kan dit een opmaat zijn voor andere verzoeken hiervoor, waarmee het onderscheid tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen verdwijnt. Wij vinden het echter gewenst om bij halfvrijstaande woningen het bestaande karakter te handhaven, dus om hier een afwisseling te behouden tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Om deze reden kunnen wij niet meewerken aan het verzoek. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Nummer inspraakreactie: 4

Adres: De Hoefkens 30

Plaats: Moergestel

Naam: L.M.R. Roosen

Samenvatting inspraakreactie:

Het perceel Hoefkens 30 is voor een deel als Verkeer bestemd. Dit deel hoort echter bij het woonperceel.

Reactie gemeente:

Het klopt dat delen van de bestemming Verkeer behoren bij de percelen De Hoefkens 30 en de Hoefkens 32. In het bestemmingsplan zal aan de gronden die bij de betreffende eigenaren in bezit zijn de bestemming Wonen worden toegekend.

Nummer inspraakreactie: 5

Adres: De Hoefkens 39

Plaats: Oisterwijk

Naam: Atebo Advies namens de heer R. Rijnen

Samenvatting inspraakreactie:

1. Verzocht wordt om de juiste perceelsafmetingen in het bestemmingsplan op te nemen en aan het gehele perceel dezelfde bestemming te geven.
2. Verzocht wordt de gebouwaanduiding te veranderen naar vrijstaand omdat ter plaatse van deze aanduiding vrijstaande woningen een grotere bouwdiepte mogen hebben.

Reactie gemeente:

1. Aan de bedoelde gronden zal de bestemming Wonen worden toegekend. Bij de verkoop van de gronden is de afspraak gemaakt dat deze gronden alleen als tuin mogen worden gebruikt. Deze afspraken zullen worden verwerkt in het bestemmingsplan.
2. Volgens de regels mag de diepte van een vrijstaande woning maximaal 15 meter bedragen, ongeacht de gebouwaanduiding die hieraan is toegekend. Dus ook de bouwdiepte van de vrijstaande woning van inspreker mag 15 meter bedragen. De gebouwaanduiding hoeft dan ook niet aangepast te worden.

Nummer inspraakreactie: 6

Adres: De Looijakker 4

Plaats: Moergestel

Naam: F. Laureijssen

Samenvatting inspraakreactie:

Sinds enkele jaren zijn er problemen over de perceelsgrenzen. De werkelijke situatie wijkt af van de grenzen. Er is nog geen duidelijkheid hoe hierover door het college wordt geoordeeld. Voor zover het bestemmingsplan invloed heeft op de situatie rondom de vaststelling van perceelsgrenzen wordt hier bezwaar tegen gemaakt.

Reactie gemeente:

Wij hebben de bestemmingen toegekend op basis van de huidige eigendomssituatie. Volgens deze informatie is het perceel van inspreker correct overgenomen in het concept ontwerp bestemmingsplan. Het klopt dat inspreker in overleg is over de perceelsgrens. Dit proces is nog niet afgerond. Zodra dit duidelijk is kan dit waar nodig verwerkt worden in het bestemmingsplan. Nu dit proces nog niet is afgerond worden de bestemmingsgrenzen op basis van de huidige eigendomssituatie bepaald. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Nummer inspraakreactie: 7

Adres: De Looijakker 42 en 44

Plaats: Moergestel

Naam: De heer Elzinga en de heer Van Boxtel

Samenvatting inspraakreactie

Insprekers verzoeken om de grens van het plan zodanig te verleggen dat de percelen met de kadastrale aanduidingen 1224 t/m 1227 binnen het bestemmingsplan Kom Moergestel komen te liggen. Insprekers hebben deze gronden gekocht en willen deze graag bij hun tuinen betrekken. De bestaande sloot is inmiddels naar achteren verplaatst zodat de verworven gronden aansluiten op de tuinen van insprekers. De voorgenomen grens van het bestemmingsplan loopt nu dwars door de tuinen van insprekers.

Reactie gemeente:

Tussen de gekochte percelen en de oorspronkelijke percelen van insprekers ligt een stuk gemeentegrond. Wij hebben in het verleden al besloten om deze strook niet te verkopen aan insprekers maar om dit in eigendom te houden van de gemeente. Dit besluit willen we handhaven. Het was bij ons bekend dat insprekers de percelen hebben gekocht. Wij hebben begrepen dat de reden hiervoor was dat het gewenst was om afstand te creëren tussen de woningen van insprekers en de eventuele nieuwbouw bij Oostelvoortjes. Van de wens om de gronden als tuin in te richten was ons destijds niets bekend. Nu wordt dit wel gewenst geacht. Wij vinden het ongewenst om de bestemming van deze gronden te wijzigen. Er ligt immers een strook gemeentegrond tussen de verschillende percelen. Het risico is aanwezig dat deze strook ook bij de tuinen van insprekers wordt betrokken. Dit vinden wij niet gewenst. Het bestemmingsplan wordt dan ook op dit punt niet aangepast.

Nummer inspraakreactie: 8

Adres: De Sonman 19

Plaats: Oisterwijk

Naam: H.B. Kruijssen, Van Velthoven en Kruijssen

Samenvatting inspraakreactie:

1. Verzocht wordt om de verleende vrijstelling om op kortere afstand van de zijdelingse perceelsgrens te mogen bouwen in het bestemmingsplan te verwerken.
2. Inspreker wil graag dat er perifere detailhandel wordt toegestaan op het perceel omdat hier sanitair wordt verkocht.

Reactie gemeente:

1. In het bestemmingsplan is een bepaling opgenomen waarmee bestaande afwijkende maten van de regels worden toegestaan. De bestaande kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is hiermee ook positief bestemd.
2. Een verruiming van de regeling voor perifere detailhandel vinden we niet wenselijk. Het gemeentelijk beleid is in relatie tot het provinciaal beleid gericht op het beperken van nieuwe detailhandelsactiviteiten op het bedrijventerrein. Een versterking van deze functie is volgens provinciaal beleid niet wenselijk omdat er dan sprake is van een regionale functie die niet past bij een kern als Moergestel. Voorts wordt verwezen naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak omtrent het al dan niet toestaan van perifere detailhandel in Moergestel. Hierin heeft de Afdeling besloten dat de gemeente juist heeft gehandeld bij het optreden tegen de aanwezigheid van een bepaalde vorm van (perifere) detailhandel bij een bedrijf op het terrein de Sonman. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Nummer inspraakreactie: 9

Adres: De Sonman 33

Plaats: Moergestel

Naam: Atebo Bouwadvies namens de heer K. Heslenfeld

Samenvatting inspraakreactie:

1. Verzocht wordt om de splitsing van de Sonman 31 en 31a op de plankaart te verwerken.
2. Volgens het concept ontwerpbestemmingsplan mag er een bedrijf gehuisvest zijn in maximaal categorie 3.1. van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het bedrijf van inspreker valt in categorie 3.2. Verzocht wordt dit aan te passen.
3. De splitsing van de milieucategorie loopt nu over het perceel. Gevraagd wordt of deze splitsing niet op de perceelsgrens moet liggen.

Reactie gemeente:

1. De perceelsplitsing wordt op de kaart verwerkt.
2. In het huidige bestemmingsplan waren ter plaatse ook bedrijven tot en met categorie 3.1. toegestaan. Het klopt dat bij het verlenen van de bouwvergunning duidelijk was dat hier een timmerbedrijf in de milieucategorie 3.2. zou komen. Daarom wordt het bestaande bedrijf dat valt in milieucategorie 3.2. positief bestemd. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
3. Het plan wordt zodanig aangepast dat de splitsing van de milieucategorie op de perceelsgrens ligt.

Nummer inspraakreactie: 10

Adres: De Sonman 34

Plaats: Moergestel

Naam: Bijvelt van de Ven

Samenvatting inspraakreactie:

1. Inspreker verzoekt om meer mogelijkheden voor perifere detailhandel voor het tankstation en het gebouw.
2. De perceelsgrens van het perceel is niet juist.

Reactie gemeente:

1. Voor het gedeelte van het terrein dat als tankstation in gebruik is, wordt een aanduiding opgenomen, waarmee deze functie wordt bevestigd. Daarbij is van belang dat het om een bestaande bedrijfsvestiging gaat.
2. De juiste perceelsgrens wordt in het bestemmingsplan opgenomen.

Nummer inspraakreactie: 11

Adres: De Sonman 35 en 31

Plaats: Moergestel

Naam: Frans Becx beheer B.V.

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker wil ruimere mogelijkheden voor perifere detailhandel.

Reactie gemeente:

Een verruiming van de mogelijkheden voor perifere detailhandel is niet wenselijk. Het gemeentelijk beleid is in relatie tot het provinciaal beleid gericht op het beperken van nieuwe detailhandelsactiviteiten op het bedrijventerrein. Een versterking van deze functie is volgens provinciaal beleid niet wenselijk omdat er dan sprake is van een regionale functie die niet past bij een kern als Moergestel. Voorts wordt verwezen naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak omtrent het al dan niet toestaan van perifere detailhandel in Moergestel. Hierin heeft de Afdeling besloten dat de gemeente juist heeft gehandeld bij het optreden tegen de aanwezigheid van een bepaalde vorm van (perifere) detailhandel bij een bedrijf op het terrein de Sonman. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Nummer inspraakreactie: 12

Adres: De Stappert 8a

Plaats: Moergestel

Naam: M. Maton

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker is het niet eens met de grootte van zijn ingetekende perceel. Inspreker is in overleg met de gemeente over de perceelsgrootte en verzoekt om het perceel anders in te tekenen zolang er geen duidelijkheid is hierover.

Reactie gemeente:

Wij hebben de bestemmingen toegekend op basis van de huidige eigendomssituatie. Volgens deze informatie is het perceel van inspreker correct overgenomen in het concept ontwerp bestemmingsplan. Het klopt dat inspreker in overleg is over de perceelsgrens. Dit proces is nog niet afgerond. Zodra dit duidelijk is kan dit waar nodig verwerkt worden in het bestemmingsplan. Nu dit proces nog niet is afgerond worden de bestemmingsgrenzen op basis van de huidige eigendomssituatie bepaald. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Nummer inspraakreactie: 13

Adres: Hogendriesplein 3

Plaats: Moergestel

Naam: Th. Van Rosmalen

Samenvatting inspraakreactie:

De wijziging van het perceel van inspreker is niet verwerkt in het bestemmingsplan. Inspreker verzoekt dit aan te passen.

Reactie gemeente:

Wij hebben de bestemmingen toegekend op basis van de huidige eigendomssituatie. Volgens deze informatie is het perceel van inspreker correct overgenomen in het concept ontwerp bestemmingsplan. Het klopt dat inspreker in overleg is over de perceelsgrens. Dit proces is nog niet afgerond. Zodra dit duidelijk is kan dit waar nodig verwerkt worden in het bestemmingsplan. Nu dit proces nog niet is afgerond worden de bestemmingsgrenzen op basis van de huidige eigendomssituatie bepaald. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Nummer inspraakreactie: 14

Adres: Industrieweg 1

Plaats: Moergestel

Naam: Familie Kerkhof

Samenvatting inspraakreactie:

De dochter van insprekers is ernstig verstandelijk beperkt. Inspreker verzoekt het bestemmingsplan aan te passen zodat het mogelijk blijft mantelzorg te waarborgen.

Reactie gemeente:

Het perceel Industrieweg 1 ligt in de bestemming Bedrijventerrein. Binnen deze bestemming is bij de bedrijfswoning mantelzorg in een afhankelijke woonruimte toegestaan voor zover mantelzorg nodig is en wordt gerealiseerd binnen de woning, aanbouw of bijgebouw. Het extra oppervlak hiervoor mag niet meer bedragen dan 30 m² ten opzichte van de algemene toegelaten oppervlakte voor erfbouw. Mantelzorg is dus binnen het bestemmingsplan mogelijk.

Nummer inspraakreactie: 15

Adres: Kerkstraat 17 tot en met 23

Plaats: Moergestel

Naam: J.J.M. Van Velthoven en A.L.P.M. van Velthoven – van Elderen

Samenvatting inspraakreactie:

Insprekers hebben bezwaar tegen het feit dat op het adres Kerkstraat 17 tot en met 23 kantoren zijn toegestaan.

Reactie gemeente:

Op deze gronden was nieuwbouw geprojecteerd. De grens van de nieuwbouw, de Ermelindishof, staat per abuis niet goed op de kaart aangegeven. Er is een onherroepelijke bouwvergunning voor de ontwikkeling van het perceel. Dit bouwplan wordt in het bestemmingsplan verwerkt. Als

de plannen voor de Ermelindishof gedurende het proces van het bestemmingsplan nog veranderen zal dit in het bestemmingsplan worden verwerkt.

Nummer inspraakreactie: 16

Adres: Kloosterdreef 3

Plaats: Moergestel

Naam: Thebe

Samenvatting inspraakreactie:

1. In 2003 is een tijdelijke bouwvergunning verleend voor het plaatsen van een tijdelijk gebouw ten behoeve van circa twintig verzorgingsplaatsen. Deze tijdelijke bouwvergunning is inmiddels vervallen. De tijdelijke verzorgingsplaatsen zijn echter nog een aantal jaren nodig. Verzocht wordt om deze verzorgingsplaatsen in het bestemmingsplan op te nemen.
2. In het bestemmingsplan zijn kleine gedeelten van bouwblokken buiten het bouwvlak gelaten. Verzocht wordt om dit aan te passen.
3. Gevraagd wordt om het bebouwingspercentage dat is toegestaan (5%) te verhogen, zodat in de toekomst meer mogelijkheden voor ontwikkeling zijn op deze locatie.

Reactie gemeente:

1. De tijdelijke verzorgingsplaatsen zijn ruimtelijk gezien aanvaardbaar op de locatie. Deze zullen dan ook worden opgenomen in het bestemmingsplan en zijn daarmee positief bestemd.
2. De bestemmings- en bouwvlakken zijn inderdaad niet geheel juist op de verbeelding aangegeven. Dit wordt aangepast.
3. Het bebouwingspercentage wordt aangepast en wordt afgestemd op de huidige situatie, waarbij nog enigszins ruimte voor uitbreiding wordt geboden.

Nummer inspraakreactie: 17

Adres: Kloosterlaan 2c

Plaats: Moergestel

Naam: Atebo Bouwadvies namens de heer C. van Dal

Samenvatting inspraakreactie:

1. Inspreker wil graag de huisnummers verwerkt zien.
2. De tuinbelijning op de kadastertekening is verwarrend. Verzocht wordt om dit van de verbeelding te verwijderen.
3. Volgens tekening mogen er drie woningen worden gerealiseerd op het perceel. Er zijn op dit moment twee woningen aanwezig. Inspreker wil graag dat wordt vastgelegd dat de niet in gebruik zijnde wooneenheid gekoppeld wordt aan Kloosterlaan 2b.
4. De verleende bebouwing op het perceel Kloosterlaan 2c is niet opgenomen in het bouwblok. Verzocht wordt dit aan te passen.

Reactie gemeente:

1. De huisnummers zullen, voor zover toegekend, worden aangegeven op de kaart.
2. Het betreft hier gegevens die in kadastrale of topografische bestanden zijn opgenomen. Deze hebben voor het bestemmingsplan in dit geval geen directe betekenis. Het is echter ondoenlijk om dit soort lijnen uit de ondergrond te verwijderen. In de praktijk gebeurt dat ook niet.

3. Op 20 oktober 2009 (verzonden 26 oktober 2009) is er een bouwvergunning verleend voor het renoveren en bouwen van een woning op het perceel Kloosterlaan 2c. Deze woning was niet rechtstreeks mogelijk op basis van het bestemmingsplan. Daarom is hiervoor een procedure ex artikel 19 WRO gevoerd. Uit de ruimtelijke onderbouwing die hiervoor is opgesteld blijkt dat op ieder perceel (Kloosterlaan 2b, Kloosterlaan 2c en Raadhuisstraat 21) een woning zou kunnen worden gebouwd. Wij zullen deze situatie vertalen in het bestemmingsplan. Dit betekent dat per perceelsgedeelte (Kloosterlaan 2b, 2c en Raadhuisstraat 21 één woning wordt toegestaan.
4. Het bouwblok wordt zo nodig aangepast op de verleende bouwvergunning.

Nummer inspraakreactie: 18

Adres: Korenstraat 12

Plaats: Moergestel

Naam: A.J.M. van den Meijdenberg

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker vraagt wat de mogelijkheden zijn om in de toekomst op het perceel Korenstraat 12 een extra woning te mogen bouwen.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan worden niet direct nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het plan is conserverend van aard, dat wil zeggen dat de bestaande en vergunde situatie wordt bestemd. Wel zijn er in het bestemmingsplan mogelijkheden opgenomen om ontwikkelingen in de toekomst mogelijk te maken. Zo is er binnen de bestemming Wonen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal woningen uit te breiden. Als inspreker een concreet initiatief voor de bouw van een woning heeft kan hij een verzoek hiervoor bij ons indienen. Wij beoordelen dan of het plan voldoet aan de voorwaarden. Als het hieraan voldoet kan de wijzigingsprocedure worden gestart.

Nummer inspraakreactie: 19

Adres: Kriekenakker 42

Plaats: Moergestel

Naam: J.E.M. Bergman

Samenvatting inspraakreactie:

1. Het perceel van inspreker is gelegen in de zone die tevens de bestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding krijgt. Door de dubbelbestemming worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de woning ernstig beperkt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.
2. Volgens het vigerend bestemmingsplan heeft inspreker nog uitbreidingsmogelijkheden. Volgens het nieuwe bestemmingsplan mag de bebouwing op het perceel slechts worden vervangen, vernieuwd of veranderd zonder oppervlaktevergroting en met gebruikmaking van de bestaande fundering. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan heeft inspreker geen uitbreidingsruimte meer. Inspreker vraagt zich daarbij af of het vergunningvrij bouwen wel mogelijk blijft.
3. In het bestaande bestemmingsplan zijn aan-huis-gebonden beroepen mogelijk. Hiervoor gelden beperkte voorwaarden. In het nieuwe bestemmingsplan is de uitoefening van aan-

huis-gebonden beroepen pas mogelijk als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Dit werkt belemmerend.

4. Voor diverse werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist die in overleg met de leidingbeheerders van de hoogspanningsverbinding moet worden verleend. Deze omgevingsvergunningsplicht is in het huidige bestemmingsplan niet opgenomen. Zo moet voor het onderhoud van de tuin en vijver een omgevingsvergunning aangevraagd te worden.
5. De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden aanzienlijk verminderd ten opzichte van de huidige mogelijkheden. Verzocht wordt het plan zodanig aan te passen dat de mogelijkheden grotendeels in stand blijven. Indien niet aan het verzoek kan worden voldaan, is er vanuit de zijde van inspreker sprake van planschade.

Reactie gemeente:

1. Uit overleg met de leidingbeheerder, TenneT TSO B.V. blijkt dat beschermingszone kan worden teruggebracht naar 17,5 meter ter weerszijden van de leiding (in plaats van 30 meter die in het concept ontwerp bestemmingsplan was opgenomen). Dit komt overeen met de beschermingszone zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel. In deze zone van 17,5 meter geldt wel dat uitsluitend kan worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing, of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en bouwhoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Het bevoegd gezag (gemeente) kan hiervan afwijken als de belangen van de leiding niet worden geschaad en de leidingbeheerder hierover advies heeft gegeven. Deze regeling komt in hoofdlijnen overeen met de regeling zoals die in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel was opgenomen. Er kan dus binnen de beschermingszone van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd als hierdoor de belangen van de leiding niet worden geschaad en er een positief advies is van de leidingbeheerder.
2. Zoals hiervoor blijkt wordt de breedte van de beschermingszone aangepast en in overeenstemming gebracht met de breedte die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Voor het bouwen onder de beschermingszone gelden wel regels die in hoofdlijnen overeen komen met de regels die hiervoor in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel waren opgenomen. De verruiming van de beschermingszone wordt dus weer teruggebracht, zodat dit niet leidt tot extra belemmeringen voor inspreker. De mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen zijn dezelfde als op alle andere percelen. Deze mogelijkheden worden niet beperkt door de hoogspanningsleiding of de daarvoor opgenomen bestemming.
3. De mogelijkheden voor aan-huis-gebonden-beroepen zijn op zich hetzelfde gebleven. De toelaatbaarheid van de aan-huis-gebonden-beroepen op basis van het 'oude' bestemmingsplan werden getoetst aan de hand van een door ons vastgestelde beleidsregel. Deze voorwaarden stonden niet in het bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de voorwaarden hiervoor opgenomen en verduidelijkt. Op enkele punten heeft een aanscherping plaatsgevonden. Nu is bijvoorbeeld specifiek omschreven wat wordt verstaan onder behoud van de woonfunctie. Indien een aan-huis-gebonden-beroep een groter effect heeft dan in de nieuw regeling is omschreven, is geen sprake van een dergelijke functie die ondergeschikt is. Dat zou bij toepassing van de vorige regeling ook de conclusie zijn. Door inspreker is niet aangegeven op welke wijze de nieuwe regeling te beperkend werkt. Op basis hiervan hebben we besloten het bestemmingsplan op dit punt niet aan te passen.
4. Voor de gronden die gelegen zijn onder de beschermingszone van de leiding kan een aantal werken en werkzaamheden pas worden uitgevoerd na het verkrijgen van een

omgevingsvergunning. Door de leidingbeheerder is aangegeven welke werken en werkzaamheden hieronder moeten vallen. Dit zijn minder activiteiten dan de werken en werkzaamheden die waren opgenomen in het concept ontwerp bestemmingsplan. Wij zullen de werken en werkzaamheden afstemmen op het advies van de leidingbeheerder. Het blijft, ook na aanpassing van de regeling, wel zo dat voor bepaalde activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Het wil niet zeggen dat deze activiteiten niet meer kunnen worden uitgevoerd. Er vindt eerst een toetsing plaats of deze schade kunnen toebrengen aan het belang van de leiding. Is dit niet het geval dan kan het betreffende werk of werkzaamheid worden uitgevoerd.

5. Het bestemmingsplan wordt aangepast. De breedte van de beschermingszone wordt aangepast en wordt even breed als de zone die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. De bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het nieuwe plan worden naar onze mening dan ook niet (meer) beperkt ten opzicht van de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan. Met de aanpassing wordt naar onze mening tegemoet gekomen aan het verzoek van inspreker.

Nummer inspraakreactie: 20

Adres: Kriekenakker 44

Plaats: Moergestel

Naam: C.L.M. van der Zanden

Samenvatting inspraakreactie:

Ingediend inspraakformulier

1. Inspreker vraagt of er zonder vergunning een dakkapel kan worden gebouwd zoals in de bestaande situatie.
2. Inspreker vraagt of er zonder vergunning een schutting van steen op de perceelsgrens aan de achterzijde en zijkant van de woning kan worden gebouwd.
3. Voor het perceel van inspreker geldt deels ook de bestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding. Inspreker vraagt of hij op de bestaande fundering hoger kan bouwen dan het nu is.
4. Inspreker vraagt of er wettelijke maten zijn hoever en hoe hoog een hoogspanningsverbinding minimaal van een woning c.q. perceelsgrens moet blijven. Ook vraagt inspreker zich af of dit betrekking heeft op beplanting.

Ingediende brief

5. Het perceel van inspreker is gelegen in de zone die tevens de bestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding krijgt. Door de dubbelbestemming worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de woning ernstig beperkt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.
6. Volgens het vigerend bestemmingsplan heeft inspreker nog uitbreidingsmogelijkheden. Volgens het nieuwe bestemmingsplan mag de bebouwing op het perceel slechts worden vervangen, vernieuwd of veranderd zonder oppervlaktevergroting en met gebruikmaking van de bestaande fundering. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan heeft inspreker geen uitbreidingsruimte meer. Inspreker vraagt zich daarbij af of het vergunningvrij bouwen wel mogelijk blijft.
7. In het bestaande bestemmingsplan zijn aan-huis-gebonden beroepen mogelijk. Hiervoor gelden beperkte voorwaarden. In het nieuwe bestemmingsplan is de uitoefening van aan-

huis-gebonden beroepen pas mogelijk als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Dit werkt belemmerend.

8. Voor diverse werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist die in overleg met de leidingbeheerders van de hoogspanningsverbinding moet worden verleend. Deze omgevingsvergunningsplicht is in het huidige bestemmingsplan niet opgenomen. Zo moet voor het onderhoud van de tuin en vijver een omgevingsvergunning aangevraagd te worden.
9. De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden aanzienlijk verminderd ten opzichte van de huidige mogelijkheden. Verzocht wordt het plan zodanig aan te passen dat de mogelijkheden grotendeels in stand blijven. Indien niet aan het verzoek kan worden voldaan, is er vanuit de zijde van inspreker sprake van planschade.

Reactie gemeente:

1. Het al dan niet vergunningvrij kunnen plaatsen van een dakkapel wordt niet in het bestemmingsplan geregeld, maar in het Besluit omgevingsrecht. Op internet maar ook bij de gemeente zijn brochures beschikbaar waaruit blijkt of een dakkapel qua situering op het dakvlak en grootte vergunningvrij kan worden geplaatst. In de publicatie op <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/documenten-en-publicaties/brochures/2010/07/20/dakkapellen.html> is een stappenplan opgenomen op basis waarvan duidelijk wordt of vergunningvrij kan worden gebouwd.
2. Voor het vergunningvrij kunnen bouwen van erfafscheidingen geldt hetzelfde als voor de dakkapel. Dit hangt van de situatie af, wel of geen achterpad of openbaar gebied. Voor zover er een voornemen is om te bouwen, kan de gemeentelijke dienst dit direct bekijken en aangeven of sprake is van een vergunningvrij bouwwerk. Het is ook mogelijk de volgende website te raadplegen: www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/documenten-en-publicaties/brochures/2010/07/20/erf-en-perceelafscheidingen.html. De indruk bestaat dat er vergunningvrij gebouwd kan worden. Daarvoor is overleg met de gemeente over het concrete initiatief wel gewenst.
3. Uit overleg met de leidingbeheerder, TenneT TSO B.V. blijkt dat de beschermingszone kan worden teruggebracht naar 17,5 meter ter weerszijden van de leiding. Dit komt overeen met de beschermingszone zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel. In deze zone van 17,5 meter geldt wel dat uitsluitend kan worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing, of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en bouwhoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Het bevoegd gezag (gemeente) kan hiervan afwijken als de belangen van de leiding niet worden geschaad en de leidingbeheerder hierover advies heeft gegeven. Deze regeling komt in hoofdlijnen overeen met de regeling zoals die in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel was opgenomen. Er kan dus binnen de beschermingszone van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd als hierdoor de belangen van de leiding niet worden geschaad en er een positief advies is van de leidingbeheerder.
4. Zie hiervoor ook hetgeen is aangegeven onder punt 3. Uit overleg met de leidingbeheerder TenneT, blijkt dat een beschermingszone kan worden opgenomen van 17,5 meter ter weerszijden van de leiding (in plaats van 30 meter die in het concept ontwerp bestemmingsplan was opgenomen). De breedte van 17,5 meter komt overeen met de beschermingszone zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel.
5. Uit overleg met de leidingbeheerder, TenneT TSO B.V. blijkt dat beschermingszone kan worden teruggebracht naar 17,5 meter ter weerszijden van de leiding (in plaats van 30 meter die in het concept ontwerp bestemmingsplan was opgenomen). Dit komt overeen met

de beschermingszone zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel. In deze zone van 17,5 meter geldt wel dat uitsluitend kan worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing, of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en bouwhoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Het bevoegd gezag (gemeente) kan hiervan afwijken als de belangen van de leiding niet worden geschaad en de leidingbeheerder hierover advies heeft gegeven. Deze regeling komt in hoofdlijnen overeen met de regeling zoals die in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel was opgenomen. Er kan dus binnen de beschermingszone van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd als hierdoor de belangen van de leiding niet worden geschaad en er een positief advies is van de leidingbeheerder.

6. Zoals hiervoor blijkt wordt de breedte van de beschermingszone aangepast en in overeenstemming gebracht met de breedte die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Voor het bouwen onder de beschermingszone gelden wel regels die in hoofdlijnen overeen komen met de regels die hiervoor in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel waren opgenomen. De verruiming van de beschermingszone wordt dus weer teruggebracht, zodat dit niet leidt tot extra belemmeringen voor inspreker. De mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen zijn dezelfde als op alle andere percelen. Deze mogelijkheden worden niet beperkt door de hoogspanningsleiding of de daarvoor opgenomen bestemming.
7. De mogelijkheden voor aan-huis-gebonden-beroepen zijn op zich hetzelfde gebleven. De toelaatbaarheid van de aan-huis-gebonden-beroepen op basis van het 'oude' bestemmingsplan werden getoetst aan de hand van een door ons vastgestelde beleidsregel. Deze voorwaarden stonden niet in het bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de voorwaarden hiervoor opgenomen en verduidelijkt. Op enkele punten heeft een aanscherping plaatsgevonden. Nu is bijvoorbeeld specifieker omschreven wat wordt verstaan onder behoud van de woonfunctie. Indien een aan-huis-gebonden-beroep een groter effect heeft dan in de nieuw regeling is omschreven, is geen sprake van een dergelijke functie die ondergeschikt is. Dat zou bij toepassing van de vorige regeling ook de conclusie zijn. Door inspreker is niet aangegeven op welke wijze de nieuwe regeling te beperkend werkt. Op basis hiervan hebben we besloten het bestemmingsplan op dit punt niet aan te passen.
8. Voor de gronden die gelegen zijn onder de beschermingszone van de leiding kan een aantal werken en werkzaamheden pas worden uitgevoerd na het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Door de leidingbeheerder is aangegeven welke werken en werkzaamheden hieronder moeten vallen. Dit zijn minder activiteiten dan de werken en werkzaamheden die waren opgenomen in het concept ontwerp bestemmingsplan. Wij zullen de werken en werkzaamheden afstemmen op het advies van de leidingbeheerder. Het blijft, ook na aanpassing van de regeling, wel zo dat voor bepaalde activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Het wil niet zeggen dat deze activiteiten niet meer kunnen worden uitgevoerd. Er vindt eerst een toetsing plaats of deze schade kunnen toebrengen aan het belang van de leiding. Is dit niet het geval dan kan het betreffende werk of werkzaamheid worden uitgevoerd.
9. Het bestemmingsplan wordt aangepast. De breedte van de beschermingszone wordt aangepast en wordt even breed als de zone die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. De bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het nieuwe plan worden naar onze mening dan ook niet (meer) beperkt ten opzicht van de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan. Met de aanpassing wordt naar onze mening tegemoet gekomen aan het verzoek van inspreker.

Nummer inspraakreactie: 21

Adres: Kriekenakker 46

Plaats: Moergestel

Naam: A.H.J. Van Iersel-Derksen

Samenvatting inspraakreactie:

1. Het perceel van inspreker is gelegen in de zone die tevens de bestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding krijgt. Door de dubbelbestemming worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de woning ernstig beperkt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.
2. Volgens het vigerend bestemmingsplan heeft inspreker nog uitbreidingsmogelijkheden. Volgens het nieuwe bestemmingsplan mag de bebouwing op het perceel slechts worden vervangen, vernieuwd of veranderd zonder oppervlaktevergroting en met gebruikmaking van de bestaande fundering. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan heeft inspreker geen uitbreidingsruimte meer. Inspreker vraagt zich daarbij af of het vergunningvrij bouwen wel mogelijk blijft.
3. In het bestaande bestemmingsplan zijn aan-huis-gebonden beroepen mogelijk. Hiervoor gelden beperkte voorwaarden. In het nieuwe bestemmingsplan is de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen pas mogelijk als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Dit werkt belemmerend.
4. Voor diverse werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist die in overleg met de leidingbeheerders van de hoogspanningsverbinding moet worden verleend. Deze omgevingsvergunningsplicht is in het huidige bestemmingsplan niet opgenomen. Zo moet voor het onderhoud van de tuin en vijver een omgevingsvergunning aangevraagd te worden.
5. De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden aanzienlijk verminderd ten opzichte van de huidige mogelijkheden. Verzocht wordt het plan zodanig aan te passen dat de mogelijkheden grotendeels in stand blijven. Indien niet aan het verzoek kan worden voldaan, is er vanuit de zijde van inspreker sprake van planschade.

Reactie gemeente:

1. Uit overleg met de leidingbeheerder, TenneT TSO B.V. blijkt dat beschermingszone kan worden teruggebracht naar 17,5 meter ter weerszijden van de leiding (in plaats van 30 meter die in het concept ontwerp bestemmingsplan was opgenomen). Dit komt overeen met de beschermingszone zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel. In deze zone van 17,5 meter geldt wel dat uitsluitend kan worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing, of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en bouwhoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Het bevoegd gezag (gemeente) kan hiervan afwijken als de belangen van de leiding niet worden geschaad en de leidingbeheerder hierover advies heeft gegeven. Deze regeling komt in hoofdlijnen overeen met de regeling zoals die in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel was opgenomen. Er kan dus binnen de beschermingszone van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd als hierdoor de belangen van de leiding niet worden geschaad en er een positief advies is van de leidingbeheerder.
2. Zoals hiervoor blijkt wordt de breedte van de beschermingszone aangepast en in overeenstemming gebracht met de breedte die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Voor het bouwen onder de beschermingszone gelden wel regels die in

hoofdpijnen overeen komen met de regels die hiervoor in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel waren opgenomen. De verruiming van de beschermingszone wordt dus weer teruggebracht, zodat dit niet leidt tot extra belemmeringen voor inspreker. De mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen zijn dezelfde als op alle andere percelen. Deze mogelijkheden worden niet beperkt door de hoogspanningsleiding of de daarvoor opgenomen bestemming.

3. De mogelijkheden voor aan-huis-gebonden-beroepen zijn op zich hetzelfde gebleven. De toelaatbaarheid van de aan-huis-gebonden-beroepen op basis van het 'oude' bestemmingsplan werden getoetst aan de hand van een door ons vastgestelde beleidsregel. Deze voorwaarden stonden niet in het bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de voorwaarden hiervoor opgenomen en verduidelijkt. Op enkele punten heeft een aanscherping plaatsgevonden. Nu is bijvoorbeeld specifieker omschreven wat wordt verstaan onder behoud van de woonfunctie. Indien een aan-huis-gebonden-beroep een groter effect heeft dan in de nieuw regeling is omschreven, is geen sprake van een dergelijke functie die ondergeschikt is. Dat zou bij toepassing van de vorige regeling ook de conclusie zijn. Door inspreker is niet aangegeven op welke wijze de nieuwe regeling te beperkend werkt. Op basis hiervan hebben we besloten het bestemmingsplan op dit punt niet aan te passen.
4. Voor de gronden die gelegen zijn onder de beschermingszone van de leiding kan een aantal werken en werkzaamheden pas worden uitgevoerd na het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Door de leidingbeheerder is aangegeven welke werken en werkzaamheden hieronder moeten vallen. Dit zijn minder activiteiten dan de werken en werkzaamheden die waren opgenomen in het concept ontwerp bestemmingsplan. Wij zullen de werken en werkzaamheden afstemmen op het advies van de leidingbeheerder. Het blijft, ook na aanpassing van de regeling, wel zo dat voor bepaalde activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Het wil niet zeggen dat deze activiteiten niet meer kunnen worden uitgevoerd. Er vindt eerst een toetsing plaats of deze schade kunnen toebrengen aan het belang van de leiding. Is dit niet het geval dan kan het betreffende werk of werkzaamheid worden uitgevoerd.
5. Het bestemmingsplan wordt aangepast. De breedte van de beschermingszone wordt aangepast en wordt even breed als de zone die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. De bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het nieuwe plan worden naar onze mening dan ook niet (meer) beperkt ten opzichte van de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan. Met de aanpassing wordt naar onze mening tegemoet gekomen aan het verzoek van inspreker.

Nummer inspraakreactie: 22

Adres: Kriekenakker 48

Plaats: Moergestel

Naam: J.J.W.M. van de Ven

Samenvatting inspraakreactie:

1. Het perceel van inspreker is gelegen in de zone die tevens de bestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding krijgt. Door de dubbelbestemming worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de woning ernstig beperkt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.
2. Volgens het vigerend bestemmingsplan heeft inspreker nog uitbreidingsmogelijkheden. Volgens het nieuwe bestemmingsplan mag de bebouwing op het perceel slechts worden vervangen, vernieuwd of veranderd zonder oppervlaktevergroting en met gebruikmaking

van de bestaande fundering. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan heeft inspreker geen uitbreidingsruimte meer. Inspreker vraagt zich daarbij af of het vergunningvrij bouwen wel mogelijk blijft.

3. In het bestaande bestemmingsplan zijn aan-huis-gebonden beroepen mogelijk. Hiervoor gelden beperkte voorwaarden. In het nieuwe bestemmingsplan is de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen pas mogelijk als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Dit werkt belemmerend.
4. Voor diverse werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist die in overleg met de leidingbeheerders van de hoogspanningsverbinding moet worden verleend. Deze omgevingsvergunningsplicht is in het huidige bestemmingsplan niet opgenomen. Zo moet voor het onderhoud van de tuin en vijver een omgevingsvergunning aangevraagd te worden.
5. De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden aanzienlijk verminderd ten opzichte van de huidige mogelijkheden. Verzocht wordt het plan zodanig aan te passen dat de mogelijkheden grotendeels in stand blijven. Indien niet aan het verzoek kan worden voldaan, is er vanuit de zijde van inspreker sprake van planschade.

Reactie gemeente:

1. Uit overleg met de leidingbeheerder, TenneT TSO B.V. blijkt dat beschermingszone kan worden teruggebracht naar 17,5 meter ter weerszijden van de leiding (in plaats van 30 meter die in het concept ontwerp bestemmingsplan was opgenomen). Dit komt overeen met de beschermingszone zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel. In deze zone van 17,5 meter geldt wel dat uitsluitend kan worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing, of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en bouwhoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Het bevoegd gezag (gemeente) kan hiervan afwijken als de belangen van de leiding niet worden geschaad en de leidingbeheerder hierover advies heeft gegeven. Deze regeling komt in hoofdlijnen overeen met de regeling zoals die in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel was opgenomen. Er kan dus binnen de beschermingszone van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd als hierdoor de belangen van de leiding niet worden geschaad en er een positief advies is van de leidingbeheerder.
2. Zoals hiervoor blijkt wordt de breedte van de beschermingszone aangepast en in overeenstemming gebracht met de breedte die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Voor het bouwen onder de beschermingszone gelden wel regels die in hoofdlijnen overeen komen met de regels die hiervoor in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel waren opgenomen. De verruiming van de beschermingszone wordt dus weer teruggebracht, zodat dit niet leidt tot extra belemmeringen voor inspreker. De mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen zijn dezelfde als op alle andere percelen. Deze mogelijkheden worden niet beperkt door de hoogspanningsleiding of de daarvoor opgenomen bestemming.
3. De mogelijkheden voor aan-huis-gebonden-beroepen zijn op zich hetzelfde gebleven. De toelaatbaarheid van de aan-huis-gebonden-beroepen op basis van het 'oude' bestemmingsplan werden getoetst aan de hand van een door ons vastgestelde beleidsregel. Deze voorwaarden stonden niet in het bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de voorwaarden hiervoor opgenomen en verduidelijkt. Op enkele punten heeft een aanscherping plaatsgevonden. Nu is bijvoorbeeld specifieker omschreven wat wordt verstaan onder behoud van de woonfunctie. Indien een aan-huis-gebonden-beroep een groter effect heeft dan in de nieuw regeling is omschreven, is geen sprake van een dergelijke functie die

ondergeschikt is. Dat zou bij toepassing van de vorige regeling ook de conclusie zijn. Door inspreker is niet aangegeven op welke wijze de nieuwe regeling te beperkend werkt. Op basis hiervan hebben we besloten het bestemmingsplan op dit punt niet aan te passen.

4. Voor de gronden die gelegen zijn onder de beschermingszone van de leiding kan een aantal werken en werkzaamheden pas worden uitgevoerd na het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Door de leidingbeheerder is aangegeven welke werken en werkzaamheden hieronder moeten vallen. Dit zijn minder activiteiten dan de werken en werkzaamheden die waren opgenomen in het concept ontwerp bestemmingsplan. Wij zullen de werken en werkzaamheden afstemmen op het advies van de leidingbeheerder. Het blijft, ook na aanpassing van de regeling, wel zo dat voor bepaalde activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Het wil niet zeggen dat deze activiteiten niet meer kunnen worden uitgevoerd. Er vindt eerst een toetsing plaats of deze schade kunnen toebrengen aan het belang van de leiding. Is dit niet het geval dan kan het betreffende werk of werkzaamheid worden uitgevoerd.
5. Het bestemmingsplan wordt aangepast. De breedte van de beschermingszone wordt aangepast en wordt even breed als de zone die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. De bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het nieuwe plan worden naar onze mening dan ook niet (meer) beperkt ten opzicht van de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan. Met de aanpassing wordt naar onze mening tegemoet gekomen aan het verzoek van inspreker.

Nummer inspraakreactie: 23

Adres: Kriekenakker 56

Plaats: Moergestel

Naam: J.P.M. Jonkers

Samenvatting inspraakreactie:

Ingediend inspraakformulier:

1. Inspreker verzoekt zoveel mogelijk rechtstreeks mogelijk te maken gezien de bouw mogelijkheden en verharding nabij de hoogspanningsleiding.

Ingediende brief:

2. Het perceel van inspreker is gelegen in de zone die tevens de bestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding krijgt. Door de dubbelbestemming worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de woning ernstig beperkt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.
3. Volgens het vigerend bestemmingsplan heeft inspreker nog uitbreidingsmogelijkheden. Volgens het nieuwe bestemmingsplan mag de bebouwing op het perceel slechts worden vervangen, vernieuwd of veranderd zonder oppervlaktevergroting en met gebruikmaking van de bestaande fundering. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan heeft inspreker geen uitbreidingsruimte meer. Inspreker vraagt zich daarbij af of het vergunningvrij bouwen wel mogelijk blijft.
4. In het bestaande bestemmingsplan zijn aan-huis-gebonden beroepen mogelijk. Hiervoor gelden beperkte voorwaarden. In het nieuwe bestemmingsplan is de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen pas mogelijk als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Dit werkt belemmerend.

5. Voor diverse werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist die in overleg met de leidingbeheerders van de hoogspanningsverbinding moet worden verleend. Deze omgevingsvergunningsplicht is in het huidige bestemmingsplan niet opgenomen. Zo moet voor het onderhoud van de tuin en vijver een omgevingsvergunning aangevraagd te worden.
6. De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden aanzienlijk verminderd ten opzichte van de huidige mogelijkheden. Verzocht wordt het plan zodanig aan te passen dat de mogelijkheden grotendeels in stand blijven. Indien niet aan het verzoek kan worden voldaan, is er vanuit de zijde van inspreker sprake van planschade.

Reactie gemeente:

1. Uit overleg met de leidingbeheerder, TenneT TSO B.V. blijkt dat beschermingszone kan worden teruggebracht naar 17,5 meter ter weerszijden van de leiding (in plaats van 30 meter die in het concept ontwerp bestemmingsplan was opgenomen). Dit komt overeen met de beschermingszone zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel. In deze zone van 17,5 meter geldt wel dat uitsluitend kan worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing, of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en bouwhoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Het bevoegd gezag (gemeente) kan hiervan afwijken als de belangen van de leiding niet worden geschaad en de leidingbeheerder hierover advies heeft gegeven. Deze regeling komt in hoofdlijnen overeen met de regeling zoals die in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel was opgenomen. Er kan dus binnen de beschermingszone van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd als hierdoor de belangen van de leiding niet worden geschaad en er een positief advies is van de leidingbeheerder.
2. Zie hiervoor onze reactie onder punt 1.
3. Zoals hiervoor blijkt wordt de breedte van de beschermingszone aangepast en in overeenstemming gebracht met de breedte die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Voor het bouwen onder de beschermingszone gelden wel regels die in hoofdlijnen overeen komen met de regels die hiervoor in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel waren opgenomen. De verruiming van de beschermingszone wordt dus weer teruggebracht, zodat dit niet leidt tot extra belemmeringen voor inspreker. De mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen zijn dezelfde als op alle andere percelen. Deze mogelijkheden worden niet beperkt door de hoogspanningsleiding of de daarvoor opgenomen bestemming.
4. De mogelijkheden voor aan-huis-gebonden-beroepen zijn op zich hetzelfde gebleven. De toelaatbaarheid van de aan-huis-gebonden-beroepen op basis van het 'oude' bestemmingsplan werden getoetst aan de hand van een door ons vastgestelde beleidsregel. Deze voorwaarden stonden niet in het bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de voorwaarden hiervoor opgenomen en verduidelijkt. Op enkele punten heeft een aanscherping plaatsgevonden. Nu is bijvoorbeeld specifiek omschreven wat wordt verstaan onder behoud van de woonfunctie. Indien een aan-huis-gebonden-beroep een groter effect heeft dan in de nieuw regeling is omschreven, is geen sprake van een dergelijke functie die ondergeschikt is. Dat zou bij toepassing van de vorige regeling ook de conclusie zijn. Door inspreker is niet aangegeven op welke wijze de nieuwe regeling te beperkend werkt. Op basis hiervan hebben we besloten het bestemmingsplan op dit punt niet aan te passen.
5. Voor de gronden die gelegen zijn onder de beschermingszone van de leiding kan een aantal werken en werkzaamheden pas worden uitgevoerd na het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Door de leidingbeheerder is aangegeven welke werken en

werkzaamheden hieronder moeten vallen. Dit zijn minder activiteiten dan de werken en werkzaamheden die waren opgenomen in het concept ontwerp bestemmingsplan. Wij zullen de werken en werkzaamheden afstemmen op het advies van de leidingbeheerder. Het blijft, ook na aanpassing van de regeling, wel zo dat voor bepaalde activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Het wil niet zeggen dat deze activiteiten niet meer kunnen worden uitgevoerd. Er vindt eerst een toetsing plaats of deze schade kunnen toebrengen aan het belang van de leiding. Is dit niet het geval dan kan het betreffende werk of werkzaamheid worden uitgevoerd.

6. Het bestemmingsplan wordt aangepast. De breedte van de beschermingszone wordt aangepast en wordt even breed als de zone die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. De bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het nieuwe plan worden naar onze mening dan ook niet (meer) beperkt ten opzichte van de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan. Met de aanpassing wordt naar onze mening tegemoet gekomen aan het verzoek van inspreker.

Nummer inspraakreactie: 24

Adres: Kriekenakker 60

Plaats: Moergestel

Naam: H.A.M. Kools

Samenvatting inspraakreactie:

1. Het perceel van inspreker is gelegen in de zone die tevens de bestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding krijgt. Door de dubbelbestemming worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de woning ernstig beperkt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.
2. Volgens het vigerend bestemmingsplan heeft inspreker nog uitbreidingsmogelijkheden. Volgens het nieuwe bestemmingsplan mag de bebouwing op het perceel slechts worden vervangen, vernieuwd of veranderd zonder oppervlaktevergroting en met gebruikmaking van de bestaande fundering. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan heeft inspreker geen uitbreidingsruimte meer. Inspreker vraagt zich daarbij af of het vergunningvrij bouwen wel mogelijk blijft.
3. In het bestaande bestemmingsplan zijn aan-huis-gebonden beroepen mogelijk. Hiervoor gelden beperkte voorwaarden. In het nieuwe bestemmingsplan is de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen pas mogelijk als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Dit werkt belemmerend.
4. Voor diverse werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist die in overleg met de leidingbeheerders van de hoogspanningsverbinding moet worden verleend. Deze omgevingsvergunningsplicht is in het huidige bestemmingsplan niet opgenomen. Zo moet voor het onderhoud van de tuin en vijver een omgevingsvergunning aangevraagd te worden.
5. De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden aanzienlijk verminderd ten opzichte van de huidige mogelijkheden. Verzocht wordt het plan zodanig aan te passen dat de mogelijkheden grotendeels in stand blijven. Indien niet aan het verzoek kan worden voldaan, is er vanuit de zijde van inspreker sprake van planschade.

Reactie gemeente:

1. Uit overleg met de leidingbeheerder, TenneT TSO B.V. blijkt dat beschermingszone kan worden teruggebracht naar 17,5 meter ter weerszijden van de leiding (in plaats van 30 meter die in het concept ontwerp bestemmingsplan was opgenomen). Dit komt overeen met

de beschermingszone zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel. In deze zone van 17,5 meter geldt wel dat uitsluitend kan worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing, of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en bouwhoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Het bevoegd gezag (gemeente) kan hiervan afwijken als de belangen van de leiding niet worden geschaad en de leidingbeheerder hierover advies heeft gegeven. Deze regeling komt in hoofdlijnen overeen met de regeling zoals die in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel was opgenomen. Er kan dus binnen de beschermingszone van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd als hierdoor de belangen van de leiding niet worden geschaad en er een positief advies is van de leidingbeheerder.

2. Zoals hiervoor blijkt wordt de breedte van de beschermingszone aangepast en in overeenstemming gebracht met de breedte die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Voor het bouwen onder de beschermingszone gelden wel regels die in hoofdlijnen overeen komen met de regels die hiervoor in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel waren opgenomen. De verruiming van de beschermingszone wordt dus weer teruggebracht, zodat dit niet leidt tot extra belemmeringen voor inspreker. De mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen zijn dezelfde als op alle andere percelen. Deze mogelijkheden worden niet beperkt door de hoogspanningsleiding of de daarvoor opgenomen bestemming.
3. De mogelijkheden voor aan-huis-gebonden-beroepen zijn op zich hetzelfde gebleven. De toelaatbaarheid van de aan-huis-gebonden-beroepen op basis van het 'oude' bestemmingsplan werden getoetst aan de hand van een door ons vastgestelde beleidsregel. Deze voorwaarden stonden niet in het bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de voorwaarden hiervoor opgenomen en verduidelijkt. Op enkele punten heeft een aanscherping plaatsgevonden. Nu is bijvoorbeeld specifieker omschreven wat wordt verstaan onder behoud van de woonfunctie. Indien een aan-huis-gebonden-beroep een groter effect heeft dan in de nieuw regeling is omschreven, is geen sprake van een dergelijke functie die ondergeschikt is. Dat zou bij toepassing van de vorige regeling ook de conclusie zijn. Door inspreker is niet aangegeven op welke wijze de nieuwe regeling te beperkend werkt. Op basis hiervan hebben we besloten het bestemmingsplan op dit punt niet aan te passen.
4. Voor de gronden die gelegen zijn onder de beschermingszone van de leiding kan een aantal werken en werkzaamheden pas worden uitgevoerd na het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Door de leidingbeheerder is aangegeven welke werken en werkzaamheden hieronder moeten vallen. Dit zijn minder activiteiten dan de werken en werkzaamheden die waren opgenomen in het concept ontwerp bestemmingsplan. Wij zullen de werken en werkzaamheden afstemmen op het advies van de leidingbeheerder. Het blijft, ook na aanpassing van de regeling, wel zo dat voor bepaalde activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Het wil niet zeggen dat deze activiteiten niet meer kunnen worden uitgevoerd. Er vindt eerst een toetsing plaats of deze schade kunnen toebrengen aan het belang van de leiding. Is dit niet het geval dan kan het betreffende werk of werkzaamheid worden uitgevoerd.
5. Het bestemmingsplan wordt aangepast. De breedte van de beschermingszone wordt aangepast en wordt even breed als de zone die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. De bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het nieuwe plan worden naar onze mening dan ook niet (meer) beperkt ten opzicht van de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan. Met de aanpassing wordt naar onze mening tegemoet gekomen aan het verzoek van inspreker.

Nummer inspraakreactie: 25

Adres: Kriekenakker 62

Plaats: Moergestel

Naam: T. Bertens

Samenvatting inspraakreactie:

1. Het perceel van inspreker is gelegen in de zone die tevens de bestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding krijgt. Door de dubbelbestemming worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de woning ernstig beperkt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.
2. Volgens het vigerend bestemmingsplan heeft inspreker nog uitbreidingsmogelijkheden. Volgens het nieuwe bestemmingsplan mag de bebouwing op het perceel slechts worden vervangen, vernieuwd of veranderd zonder oppervlaktevergroting en met gebruikmaking van de bestaande fundering. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan heeft inspreker geen uitbreidingsruimte meer. Inspreker vraagt zich daarbij af of het vergunningvrij bouwen wel mogelijk blijft.
3. In het bestaande bestemmingsplan zijn aan-huis-gebonden beroepen mogelijk. Hiervoor gelden beperkte voorwaarden. In het nieuwe bestemmingsplan is de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen pas mogelijk als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Dit werkt belemmerend.
4. Voor diverse werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist die in overleg met de leidingbeheerders van de hoogspanningsverbinding moet worden verleend. Deze omgevingsvergunningsplicht is in het huidige bestemmingsplan niet opgenomen. Zo moet voor het onderhoud van de tuin en vijver een omgevingsvergunning aangevraagd te worden.
5. De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden aanzienlijk verminderd ten opzichte van de huidige mogelijkheden. Verzocht wordt het plan zodanig aan te passen dat de mogelijkheden grotendeels in stand blijven. Indien niet aan het verzoek kan worden voldaan, is er vanuit de zijde van inspreker sprake van planschade.

Reactie gemeente:

1. Uit overleg met de leidingbeheerder, TenneT TSO B.V. blijkt dat beschermingszone kan worden teruggebracht naar 17,5 meter ter weerszijden van de leiding (in plaats van 30 meter die in het concept ontwerp bestemmingsplan was opgenomen). Dit komt overeen met de beschermingszone zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel. In deze zone van 17,5 meter geldt wel dat uitsluitend kan worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing, of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en bouwhoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Het bevoegd gezag (gemeente) kan hiervan afwijken als de belangen van de leiding niet worden geschaad en de leidingbeheerder hierover advies heeft gegeven. Deze regeling komt in hoofdlijnen overeen met de regeling zoals die in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel was opgenomen. Er kan dus binnen de beschermingszone van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd als hierdoor de belangen van de leiding niet worden geschaad en er een positief advies is van de leidingbeheerder.
2. Zoals hiervoor blijkt wordt de breedte van de beschermingszone aangepast en in overeenstemming gebracht met de breedte die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Voor het bouwen onder de beschermingszone gelden wel regels die in

hoofdpijnen overeen komen met de regels die hiervoor in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel waren opgenomen. De verruiming van de beschermingszone wordt dus weer teruggebracht, zodat dit niet leidt tot extra belemmeringen voor inspreker. De mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen zijn dezelfde als op alle andere percelen. Deze mogelijkheden worden niet beperkt door de hoogspanningsleiding of de daarvoor opgenomen bestemming.

3. De mogelijkheden voor aan-huis-gebonden-beroepen zijn op zich hetzelfde gebleven. De toelaatbaarheid van de aan-huis-gebonden-beroepen op basis van het 'oude' bestemmingsplan werden getoetst aan de hand van een door ons vastgestelde beleidsregel. Deze voorwaarden stonden niet in het bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de voorwaarden hiervoor opgenomen en verduidelijkt. Op enkele punten heeft een aanscherping plaatsgevonden. Nu is bijvoorbeeld specifieker omschreven wat wordt verstaan onder behoud van de woonfunctie. Indien een aan-huis-gebonden-beroep een groter effect heeft dan in de nieuw regeling is omschreven, is geen sprake van een dergelijke functie die ondergeschikt is. Dat zou bij toepassing van de vorige regeling ook de conclusie zijn. Door inspreker is niet aangegeven op welke wijze de nieuwe regeling te beperkend werkt. Op basis hiervan hebben we besloten het bestemmingsplan op dit punt niet aan te passen.
4. Voor de gronden die gelegen zijn onder de beschermingszone van de leiding kan een aantal werken en werkzaamheden pas worden uitgevoerd na het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Door de leidingbeheerder is aangegeven welke werken en werkzaamheden hieronder moeten vallen. Dit zijn minder activiteiten dan de werken en werkzaamheden die waren opgenomen in het concept ontwerp bestemmingsplan. Wij zullen de werken en werkzaamheden afstemmen op het advies van de leidingbeheerder. Het blijft, ook na aanpassing van de regeling, wel zo dat voor bepaalde activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Het wil niet zeggen dat deze activiteiten niet meer kunnen worden uitgevoerd. Er vindt eerst een toetsing plaats of deze schade kunnen toebrengen aan het belang van de leiding. Is dit niet het geval dan kan het betreffende werk of werkzaamheid worden uitgevoerd.
5. Het bestemmingsplan wordt aangepast. De breedte van de beschermingszone wordt aangepast en wordt even breed als de zone die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. De bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het nieuwe plan worden naar onze mening dan ook niet (meer) beperkt ten opzicht van de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan. Met de aanpassing wordt naar onze mening tegemoet gekomen aan het verzoek van inspreker.

Numer inspraakreactie: 26

Adres: Krijtestraat 8

Plaats: Moergestel

Naam: M.C.M. Erven

Samenvatting inspraakreactie:

1. Inspreker verzoekt om de bouwgrens aan de Krijtestraat 8 gelijk te trekken met de bouwgrens van Krijtestraat 10. Reden hiervoor is dat er meer uitbreidingsmogelijkheden ontstaan.
2. Een hoek van het perceel Krijtestraat 8 ligt bijna een halve meter op straat op de hoek Krijtestraat-Kromweistraat. Inspreker heeft begrepen dat het geen bezwaar is dat hier een betonnen hoekpaal wordt geplaatst. Inspreker wil dit graag bevestigd hebben.

Reactie gemeente:

1. Aan het verzoek kan tegemoet worden gekomen. Verschuiving van de bouwgrens, in het verlengde van Krijtestraat 10, past in het bebouwingspatroon. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
2. Het plaatsen van een betonnen hoekpaal kan niet geregeld worden in een bestemmingsplan. Aan inspreker wordt geadviseerd om hierover contact op te nemen met de afdeling die verantwoordelijk is voor de inrichting van de openbare ruimte (Gemeentewerken).

Nummer inspraakreactie: 27

Adres: Krijtestraat 34

Plaats: Moergestel

Naam: H.J.M. van Bergen

Samenvatting inspraakreactie:

Achter de woningen Krijtestraat nr. 32, 34 en 36 ligt een groenstrook. In het huidige bestemmingsplan is deze zone bestemd als groen. In het nieuwe bestemmingsplan heeft het de bestemming Wonen. Dat laat ruimte voor parkeerplaatsen. Verzocht wordt om de huidige bestemming, groen, voor deze zone te handhaven.

Reactie gemeente:

De bestemming achter de percelen was destijds Verkeersdoeleinden. Die bestemming is gehandhaafd (bestemming Verkeer). Groenbestemmingen worden alleen opgenomen voor groenstroken die als een belangrijke groenvoorzieningen in het groenstructuurplan zijn aangemerkt. Daarvan is hier geen sprake. Het bestemmingsplan hoeft op dit punt niet te worden aangepast.

Nummer inspraakreactie: 28

Adres: Molenstraat 1

Plaats: Moergestel

Naam: Atebo bouwadvies namens de heer P. van Gestel

Samenvatting inspraakreactie:

1. Verzocht wordt om het bestaande bouwblok te vergroten tot aan de rechter perceelsgrens.
2. Gevraagd wordt om in het nieuwe bouwblok twee wooneenheden mogelijk te maken in verband met de mogelijkheid om een woning te bouwen onder de hoogspanningsverbinding. Het is gewenst om op latere termijn een extra woning te realiseren.

Reactie gemeente:

1. Er is geen bezwaar het bouwvlak aan de zijkant te vergroten. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
2. In het bestemmingsplan worden niet direct nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het plan is conserverend van aard, dat wil zeggen dat de bestaande en vergunde situatie wordt bestemd. Alleen ontwikkelingen waarvoor de benodigde procedures zijn afgerond kunnen in het bestemmingsplan worden overgenomen. Wel zijn er in het bestemmingsplan mogelijkheden opgenomen om ontwikkelingen in de toekomst mogelijk te maken. Zo is er binnen de bestemming Wonen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal woningen uit te breiden. Als inspreker een concreet initiatief voor de bouw van een woning heeft kan een verzoek hiervoor worden ingediend. Wij beoordelen dan of het plan voldoet

aan de voorwaarden. Als het hieraan voldoet kan het bestemmingsplan hierop aangepast worden. Bij onze toets wordt ook aandacht besteed aan het leidingbelang en het belang van veiligheid. Vanuit het Ministerie van Infrastructuur en Milieu wordt namelijk terughoudendheid aanbevolen ten aanzien van de bouw van nieuwe woningen nabij hoogspanningsleidingen.

Nummer inspraakreactie: 29

Adres: Molenstraat 2 (camping de Bosfazant)

Plaats: Moergestel

Naam: De heer H. Mols

Samenvatting inspraakreactie:

1. Het horecagebouw dat bij de camping hoort is zowel in het huidige als in het nieuwe bestemmingsplan niet opgenomen. Verzocht wordt dit alsnog te doen.
2. Het bebouwingspercentage van 5% geldt voor de gebouwen voor de camping. Aangenomen wordt dat de bedrijfswoning hier niet onder valt. Klopt dat?
3. De aanduidingen op de verbeelding (100-50-50) is onduidelijk en roept vragen op. Verzocht wordt om dit duidelijker aan te geven. De bedoeling is geweest om 50 seizoensplaatsen, 50 vaste plaatsen en 50 toeristische plaatsen mogelijk te maken.
4. De verbreding van de zone onder de hoogspanningsverbinding is een belemmering voor het gebruik van de camping of voor een andere mogelijke invulling. Deze verbreding leidt tot een beperking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Verzocht wordt om deze zone te versmallen.
5. Gevraagd wordt om de bedrijfswoning meer expliciet te omschrijven en in het bestemmingsplan te regelen dan nu het geval is.
6. Het is gewenst om de oppervlakte van nachtverblijven te vergroten van 54 m² naar circa 70 m². Mensen geven steeds meer de voorkeur aan een groter perceel met daarop grotere bebouwing en bijgebouwen.
7. Klopt het dat de huidige ingetekende ondergrond (met daarop de stacaravans ingetekend) geen waarde heeft?
8. Het kerkhofje dat tegenover de camping ligt is nu als groen bestemd. Gezien de bescherming van een dergelijke begraafplaats is de aanduiding begraafplaats gewenst.

Reactie gemeente:

1. De functie van het horecagebouw wordt in de bestemmingsomschrijving specifiek genoemd. De regeling wordt hiermee aangevuld.
2. Ook de bedrijfswoning valt onder het bebouwingspercentage. Dit zal in de regeling duidelijker worden vermeld.
3. De regeling wordt aangepast, zodat deze beter aansluit op de huidige rechten. De regeling wordt daarbij afgestemd op het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen.
4. Uit overleg met de leidingbeheerder, TenneT TSO B.V. blijkt dat beschermingszone kan worden teruggebracht naar 17,5 meter ter weerszijden van de leiding (in plaats van 30 meter die in het concept ontwerp bestemmingsplan was opgenomen). Dit komt overeen met de beschermingszone zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel. Hiermee wordt voldaan aan het verzoek van inspreker.
5. De regeling wordt hierop aangepast, zodat duidelijker wordt aangegeven dat sprake is van bevestiging van de bestaande bedrijfswoning.

6. De vergroting van oppervlaktematen heeft een aanzienlijk ruimtelijk effect. Hiermee kan de dichtheid van kampeermiddelen substantieel toenemen. Dit is aanvaardbaar indien dit ook wordt gecombineerd met een kwaliteitsverbetering van het terrein. Aan de bestemmingsregeling wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd. Deze wijzigingsbevoegdheid is vergelijkbaar met de regeling die wordt opgenomen in het bestemmingsplan Verblijfsrecreatie gericht op kwaliteitsverbetering. Op grond van deze wijzigingsregeling is een vergroting van de oppervlaktemaat toegestaan als de kwaliteit van het terrein wordt verbeterd. Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat op het terrein geen permanente bewoning voorkomt. Als inspreker een kwaliteitsverbeteringsplan heeft en op grond daarvan gebruik wil maken van de wijzigingsbevoegdheid dan kan, als het bestemmingsplan geldt, hiervoor een concreet verzoek worden ingediend.
7. Het is juist dat de ondergrond geen directe betekenis heeft, zeker niet waar het gaat om de ingetekende stacaravans.
8. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 30

Adres: Molenstraat 3 en 3a

Plaats: Moergestel

Naam: A.P.E. Hoozemans

Samenvatting inspraakreactie:

In 2008 heeft inspreker een schetsplan ingediend voor het oprichten van twee nieuwe seniorenwoningen. Dit schetsplan is goedgekeurd, waardoor een definitieve bouwvergunning kon worden aangevraagd. De gemeente was destijds bereid hiervoor een vrijstellingsprocedure te gaan volgen. Op 14 juni 2010 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van de eerste seniorenwoning, Molenstraat 1a. Tevens is een sloopvergunning verleend voor het oude woonhuis nr. 3. Deze woning is gedeeltelijk gesloopt. Over dit pand wordt nog WOZ belasting betaald. Inspreker verzoekt om de woningen Molenstraat 1a, 3 en 3a positief te bestemmen en om drie wooneenheden toe te staan.

Reactie gemeente:

In het huidige bestemmingsplan was op de gronden één woning toegestaan. In 2005 is vrijstelling verleend voor de bouw van een extra woning, Molenstraat 3a. Deze woning is inmiddels gerealiseerd. Hierna is in 2008 een schetsplan ingediend voor de bouw van twee woningen. Hiervan zou een woning ter vervanging zijn van de bestaande woning en het plan was om een extra woning te bouwen. De extra woning zou alleen gebouwd kunnen worden na toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid. In 2010 is een bouwaanvraag ingediend om een woning te kunnen bouwen op het perceel Molenstraat 1a en om het pand Molenstraat 3 te slopen. In de nieuwe situatie zou geen sprake zijn van de bouw van een extra woning. Immers: de bestaande woning zou worden gesloopt en er zou een nieuwe woning worden gebouwd. Er is een bouwvergunning voor de nieuwe woning verleend en een sloopvergunning voor de bestaande woning. De sloop heeft gedeeltelijk plaatsgevonden. Wij gaan er echter vanuit dat de woning Molenstraat 3 nog geheel wordt gesloopt, anders is er strijd met het aantal toegelaten woningen. Er is immers nog geen vrijstellingsprocedure gevoerd om de bouw van een extra woning mogelijk te maken. De wens van inspreker is om op het perceel drie woningen positief te bestemmen. Op basis van de huidige gevoerde procedures zijn ter plaatse twee woningen toegestaan.

In het bestemmingsplan worden niet direct nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het plan is conserverend van aard, dat wil zeggen dat de bestaande en vergunde situatie wordt bestemd. Alleen ontwikkelingen waarvoor de benodigde procedures zijn afgerond kunnen in het bestemmingsplan worden overgenomen. Dit is hier niet het geval. De vrijstellingsprocedure om de bouw van de derde woning mogelijk te maken is nog niet gevoerd. In het bestemmingsplan zijn wel mogelijkheden opgenomen om ontwikkelingen in de toekomst mogelijk te maken. Zo is er binnen de bestemming Wonen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal woningen uit te breiden. Als inspreker een concreet initiatief voor de bouw van de woning heeft kan een verzoek hiervoor worden ingediend. Wij beoordelen dan of het plan voldoet aan de voorwaarden. Als het hieraan voldoet kan de wijzigingsprocedure worden gevoerd.

Nummer inspraakreactie: 31

Adres: Oirschotseweg 11/13

Plaats: Moergestel

Naam: J. Hamers

Samenvatting inspraakreactie:

Bij de behandeling van het bestemmingsplan 'Oistelvoirt, herziening IV' is door de Raad van State en de provincie Noord-Brabant aangegeven dat de gronden rond Oirschotseweg 11/13 (kad. bekend Moergestel B.2371) cultuurhistorisch waardevol zijn. Er moet in dit gebied rekening worden gehouden met de geldende landschappelijke waarde van dit bosje tussen het woongebied enerzijds en de Oirschotseweg en het agrarisch gebied aan de zuidzijde anderzijds. Door de eigenaar van dit perceel is rond 2007 een deel van dit bosje gekapt en heeft de gronden bij zijn tuin getrokken. Er is op dit moment geen sprake meer van de eerder genoemde kwaliteiten. Verzocht wordt om de bestemming aan te passen of het plan te handhaven en een herplantingsplicht aan de eigenaar te stellen.

Reactie gemeente:

In het vigerende bestemmingsplan is een bestemming Bosgebied opgenomen voor een perceel aan de oostzijde van Oirschotseweg 11. Voor het overige is de bestemming Woondoeleinden opgenomen. Deze bestemmingen zijn in het nieuwe bestemmingsplan vooralsnog overgenomen. Er wordt nog nagegaan in hoeverre er in strijd met de bestemming is gehandeld (het kappen van bomen op de gronden met de bestemming Bos). De indruk bestaat dat het bestemmingsplan Kom Moergesteld destijds het bestemmingsplan Oistelvoirt heeft vervangen. Er kan dus niet meer op dat bestemmingsplan worden terug gevallen.

Nummer inspraakreactie: 32

Adres: Oirschotseweg 15

Plaats: Moergestel

Naam: J. Hamers

Samenvatting inspraakreactie:

In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de ontwikkeling van het perceel Oirschotseweg 15. Het college heeft eerder de garantie gegeven dat de locatie kan worden ontwikkeld. Inspreker is nog steeds voornemens om het project Oirschotseweg 15 te realiseren. Verzocht wordt om in het nieuwe bestemmingsplan hier rekening mee te houden.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan worden niet direct nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het plan is conserverend van aard, dat wil zeggen dat de bestaande en vergunde situatie wordt bestemd. Alleen ontwikkelingen waarvoor de benodigde procedures zijn afgerond kunnen in het bestemmingsplan worden overgenomen. Dit is hier niet het geval.

In juni 2012 heeft er een afweging plaatsgevonden over de fasering van de ingediende woningbouwinitiatieven. Hierbij is besloten dat het college – gelet op de huidige situatie op de woningmarkt – niet langer prioriteit toe te kennen aan het tot ontwikkeling brengen van de locatie in de periode tot 2030. Dit is inmiddels aan inspreker medegedeeld. Mocht herontwikkeling toch aan de orde komen dan kan hiervoor te zijner tijd een afzonderlijke procedure worden gevoerd.

Nummer inspraakreactie: 33

Adres: Oirschotseweg 49

Plaats: Moergestel

Naam: A. Jaszewski, namens familie Ketelaars

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker zou graag willen dat het perceel Oirschotseweg betrokken wordt in het bestemmingsplan Kom Moergestel. Dit om de volgende redenen:

- er ontstaat een mooie lintbebouwing en fraaier dorpsaanzicht;
- er ontstaat de mogelijkheid om bebouwing te realiseren die interessant is voor de inwoners van Moergestel;
- er vinden al heel lang geen agrarische activiteiten meer plaats. Het perceel dat tussen Oirschotseweg 45 en 49 ligt kan worden bebouwd;
- de huidige bewoner wil het huis verkopen.

Reactie gemeente:

In het geldende bestemmingsplan is de grens van het bestemmingsplan Kom Moergestel gelegd tussen de woningen Oirschotseweg 45 en Oirschotseweg 49. Dit is in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Het perceel Oirschotseweg 49 is nu in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen en heeft hierin een agrarische bestemming. Indien de agrarische activiteiten daadwerkelijk zijn beëindigd en de melding inzake milieuregelgeving is vervallen, zal de bestemmingsgrens worden heroverwogen. Vooralsnog wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie.

Nummer inspraakreactie: 34

Adres: Oisterwijkseweg 11

Plaats: Moergestel

Naam: M.W.J.J. Denissen

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker heeft in 1970 het perceel Oisterwijkseweg 11 gekocht. Tot 1976 is het achterliggende gebouw gewoond (nr. 11a). Inspreker vraagt of er op nr. 11a weer kan worden gewoond.

Reactie gemeente:

In het geldende bestemmingsplan is de woning Oisterwijkseweg 11a niet positief bestemd. In het bestemmingsplan worden niet direct nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het plan is

conserverend van aard, dat wil zeggen dat de bestaande en vergunde situatie wordt bestemd. Alleen ontwikkelingen waarvoor de benodigde procedures zijn afgerond kunnen in het bestemmingsplan worden overgenomen. In het bestemmingsplan zijn wel mogelijkheden opgenomen om ontwikkelingen in de toekomst mogelijk te maken. Zo is er binnen de bestemming Wonen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal woningen uit te breiden. Als inspreker een concreet initiatief voor het gebruik van het gebouw als woning kan een verzoek hiervoor worden ingediend. Wij beoordelen dan of het plan voldoet aan de voorwaarden. Als het hieraan voldoet kan de wijzigingsprocedure worden gevoerd.

Nummer inspraakreactie: 35

Adres: Oisterwijkseweg 19-21

Plaats: Moergestel

Naam: L.G.A.M. Van Boxtel

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker verzoekt om het winkelpand met woonhuis te behouden. Het is gewenst om in het pand een winkel te beginnen. In het nieuwe bestemmingsplan staat het als woonhuis aangegeven met 1 huisnummer in plaats van 2 huisnummers.

Reactie gemeente:

De bestemming wordt conform het nog geldende bestemmingsplan aangepast. Dit betekent dat hier detailhandel met een woning wordt toegestaan.

Nummer inspraakreactie: 36

Adres: Oisterwijkseweg 22

Plaats: Moergestel

Naam: P. Wolfs

Samenvatting inspraakreactie:

Op het perceel is een metaalbewerkingsbedrijf gevestigd. In het huidige bestemmingsplan zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan zijn bedrijven tot en met categorie 3.2. toegelaten op het perceel. Inspreker vraagt wat juist is.

Reactie gemeente:

In het algemeen zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. Ter plaatse is een metaalbewerkingsbedrijf aanwezig. Hiervoor is een specifieke aanduiding opgenomen (sb-6). Het bedrijf is met die aanduiding als zodanig bevestigd.

Nummer inspraakreactie: 37

Adres: Oisterwijkseweg 27

Plaats: Moergestel

Naam: Van der Zanden – Eijkemans

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker wil graag op het perceel 2 woningen bouwen (een twee onder een kap). Daarnaast wil inspreker een tweede woning bouwen op de achterzijde van het perceel.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan worden niet direct nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het plan is conserverend van aard, dat wil zeggen dat de bestaande en vergunde situatie wordt bestemd. Alleen ontwikkelingen waarvoor de benodigde procedures zijn afgerond kunnen in het bestemmingsplan worden overgenomen. In het bestemmingsplan zijn wel mogelijkheden opgenomen om ontwikkelingen in de toekomst mogelijk te maken. Zo is er binnen de bestemming Wonen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal woningen uit te breiden. Als inspreker een concreet initiatief voor de bouw van de woningen kan een verzoek hiervoor worden ingediend. Wij beoordelen dan of het plan voldoet aan de voorwaarden. Als het hieraan voldoet kan de wijzigingsprocedure worden gevoerd.

Nummer inspraakreactie: 38

Adres: Oisterwijkseweg 30

Plaats: Moergestel

Naam: Beheermaatschappij gebroeders Janssen, tav de heer J. Janssen

Samenvatting inspraakreactie:

Ingediende brief door beheermaatschappij gebroeders Janssen

1. Het is inspreker niet duidelijk waarom het perceel is opgenomen binnen de bestemming Bedrijventerrein. Er zou beter gekozen kunnen worden voor de bestemming Bedrijf, waarin de mogelijkheid bestaat om de bestemming te wijzigen na het beëindigen van het bedrijf in de bestemming Wonen.
2. De aanwezige (bedrijfs)woning boven het kantoor is niet bestemd.
3. Het is de vraag voor inspreker of de bestemming Bedrijf op het perceel gehandhaafd moet worden, aangezien er geen bedrijf meer aanwezig is op de locatie.
4. Inspreker wil de mogelijkheid bespreken om het bestaande kantoor/woonhuis als zodanig te bestemmen en wellicht ook als woning te kunnen bestemmen, waarbij dan de combinatie van wonen en werken in het bestemmingsplan op te laten nemen.

Ingediende brief door Atebo Bouwadvies namens de heer J. Janssen

5. Door inspreker is op basis van het huidige bestemmingsplan een aanvraag ingediend voor de bouw van twee wooneenheden aan de Oisterwijkseweg 30-30a. Graag wil inspreker deze aanvraag verwerkt zien in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

1. Het perceel van inspreker was tot voor kort in gebruik als bedrijf. Het maakt deel uit van het bedrijventerrein Stokeind, vandaar dat het is bestemd als Bedrijventerrein. De bestemming Bedrijf is toegekend aan bedrijven die verspreid in de kern, en vaak tussen woningen, liggen. De omzetting van deze bedrijven naar wonen is dan ook wenselijk. Vandaar dat hiervoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Het bedrijventerrein Stokeind willen we in eerste instantie als bedrijventerrein behouden. Daarom is hier geen wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen opgenomen. Een eventuele herontwikkeling van het perceel is wellicht mogelijk, maar dit moet aan de hand van een concreet plan voor deze situatie afgewogen worden.
2. De aanwezige bedrijfswoning wordt in het bestemmingsplan opgenomen.

3. Zie onder reactie onder 1. Vooralsnog gaan we uit van de invulling van het perceel met bedrijven. Als inspreker concrete plannen heeft voor een herontwikkeling van deze locatie dan kan hiervoor een afzonderlijk verzoek worden ingediend.
4. In de structuurvisie die voor de bedrijventerreinen is opgesteld is aangegeven dat delen van het bedrijventerrein gebied Stokeind in aanmerking komen voor woon-werkcombinaties. Ook het perceel van inspreker ligt in zo'n gebied. Een woon-werkcombinatie houdt een combinatie in van een bedrijf en een woning. Er moet daarbij een relatie zijn tussen het bedrijf en de woning. Degene die de woning bewoont moet bij het bedrijf werken of horen. In de Structuurvisie is een aantal voorwaarden aangegeven waaraan deze woningen moeten voldoen. Dit zijn onder meer het inpandig bouwen, verhouding van oppervlakte van gebouwen/percelen en het voorkomen van nadelige consequenties voor zwaardere bedrijvigheid. In het bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze woon-werkcombinaties mogelijk te maken. Als inspreker een concreet initiatief heeft dan kan verzocht worden om toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid. Er wordt dan getoetst of voldaan wordt aan de voorwaarden. Is dit het geval, dan kan de wijzigingsprocedure worden gevoerd.
5. In het bestemmingsplan worden niet direct nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het plan is conserverend van aard, dat wil zeggen dat de bestaande en vergunde situatie wordt bestemd. Alleen ontwikkelingen waarvoor de benodigde procedures zijn afgerond kunnen in het bestemmingsplan worden overgenomen. Als inspreker een concreet initiatief heeft, dan kan hij hiervoor een principeverzoek indienen. Dit dient dan afgewogen te worden. Als hieraan meegewerkt kan worden, kan hiervoor een afzonderlijke procedure worden gevoerd.

Nummer inspraakreactie: 39

Adres: Oisterwijkseweg 68

Plaats: Moergestel

Naam: P. en E. Gelden

Samenvatting inspraakreactie:

Het zwembad dat insprekers exploiteren wordt tot nu toe gedoogd. Het zwembad is in het bestemmingsplan niet positief bestemd. Insprekers hebben hierop een andere visie dan de gemeente. Ook zij vinden dat er een eind moet komen aan de gedoogsituatie. Door het positief bestemmen van het zwembad zou deze gedoogsituatie beëindigd worden. De situatie van het zwembad zou afgewogen worden bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan.

Daarnaast vindt er geen overlast door aan- en afrijdende auto's plaats. Inspreker heeft hiervoor voorzieningen getroffen waarmee de ervaren problemen inmiddels verholpen zijn. Veel kinderen komen op de fiets en er wordt gecarpoold. Daarnaast wordt er les gegeven in groepen van maximaal 4 kinderen. Insprekers hebben de voorwaarden van de aan-huis-gebonden beroepen gelezen en concluderen dat de exploitatie van het zwembad hieronder valt. Insprekers vertrouwen erop dat de gemeente eraan meewerkt dat het zwembad in de toekomst kan blijven bestaan.

Reactie gemeente:

Uit de verstrekke gegevens blijkt dat er sprake is van een gedoogbeschikking, waarin ook een eindtermijn is opgenomen (2015). Onder meer onder die voorwaarde is de beschikking tot stand gekomen. De inspraakreactie houdt in het eenzijdig opzeggen van de gedoogbeschikking en omzetting naar een permanente, langdurige situatie. Echter, wanneer het zwembad en de instructiemogelijkheden direct worden toegestaan, is er geen grond om handhavend op te

treden tegen overlast. In het bestemmingsplan kunnen namelijk geen bepalingen worden opgenomen ten aanzien van het lesgeven aan ten hoogste vier kinderen, een carpoolregeling, het waarborgen van rust bij wisseling van groepen en de tijdsduur en aantal lessen. Het is ook onjuist zonder meer uit te gaan van langdurige handhaving van deze situatie. Dit blijkt alleen mogelijk te zijn onder stringente voorwaarden gericht op het voorkomen van hinder of overmatige verkeersaantrekkende werking. Dat de oppervlakte van het zwembad binnen de oppervlaktemaat voor een aan-huis-gebonden-beroep (80 m²) past doet hier niets aan af. Gelet op de gedoogbeschikking valt deze situatie overigens niet onder het overgangsrecht. De conclusie is dat de activiteit van inspreker niet past binnen het bestemmingsplan en dat het bestemmingsplan op dit punt niet wordt aangepast.

Nummer inspraakreactie: 40

Adres: Oostelvoortjes 26

Plaats: Moergestel

Naam: L. de Leijer

Samenvatting inspraakreactie:

1. Het perceel van inspreker is gelegen in de zone die tevens de bestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding krijgt. Door de dubbelbestemming worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de woning ernstig beperkt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.
2. Volgens het vigerend bestemmingsplan heeft inspreker nog uitbreidingsmogelijkheden. Volgens het nieuwe bestemmingsplan mag de bebouwing op het perceel slechts worden vervangen, vernieuwd of veranderd zonder oppervlaktevergroting en met gebruikmaking van de bestaande fundering. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan heeft inspreker geen uitbreidingsruimte meer. Inspreker vraagt zich daarbij af of het vergunningvrij bouwen wel mogelijk blijft.
3. In het bestaande bestemmingsplan zijn aan-huis-gebonden beroepen mogelijk. Hiervoor gelden beperkte voorwaarden. In het nieuwe bestemmingsplan is de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen pas mogelijk als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Dit werkt belemmerend.
4. Voor diverse werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist die in overleg met de leidingbeheerders van de hoogspanningsverbinding moet worden verleend. Deze omgevingsvergunningsplicht is in het huidige bestemmingsplan niet opgenomen. Zo moet voor het onderhoud van de tuin en vijver een omgevingsvergunning aangevraagd te worden.
5. De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden aanzienlijk verminderd ten opzichte van de huidige mogelijkheden. Verzocht wordt het plan zodanig aan te passen dat de mogelijkheden grotendeels in stand blijven. Indien niet aan het verzoek kan worden voldaan, is er vanuit de zijde van inspreker sprake van planschade.

Reactie gemeente:

1. Uit overleg met de leidingbeheerder, TenneT TSO B.V. blijkt dat beschermingszone kan worden teruggebracht naar 17,5 meter ter weerszijden van de leiding (in plaats van 30 meter die in het concept ontwerp bestemmingsplan was opgenomen). Dit komt overeen met de beschermingszone zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel. In deze zone van 17,5 meter geldt wel dat uitsluitend kan worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing, of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en bouwhoogte niet worden vergroot en gebruik wordt

gemaakt van de bestaande fundering. Het bevoegd gezag (gemeente) kan hiervan afwijken als de belangen van de leiding niet worden geschaad en de leidingbeheerder hierover advies heeft gegeven. Deze regeling komt in hoofdlijnen overeen met de regeling zoals die in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel was opgenomen. Er kan dus binnen de beschermingszone van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd als hierdoor de belangen van de leiding niet worden geschaad en er een positief advies is van de leidingbeheerder.

2. Zoals hiervoor blijkt wordt de breedte van de beschermingszone aangepast en in overeenstemming gebracht met de breedte die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Voor het bouwen onder de beschermingszone gelden wel regels die in hoofdlijnen overeen komen met de regels die hiervoor in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel waren opgenomen. De verruiming van de beschermingszone wordt dus weer teruggebracht, zodat dit niet leidt tot extra belemmeringen voor inspreker. De mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen zijn dezelfde als op alle andere percelen. Deze mogelijkheden worden niet beperkt door de hoogspanningsleiding of de daarvoor opgenomen bestemming.
3. De mogelijkheden voor aan-huis-gebonden-beroepen zijn op zich hetzelfde gebleven. De toelaatbaarheid van de aan-huis-gebonden-beroepen op basis van het 'oude' bestemmingsplan werden getoetst aan de hand van een door ons vastgestelde beleidsregel. Deze voorwaarden stonden niet in het bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de voorwaarden hiervoor opgenomen en verduidelijkt. Op enkele punten heeft een aanscherping plaatsgevonden. Nu is bijvoorbeeld specifieker omschreven wat wordt verstaan onder behoud van de woonfunctie. Indien een aan-huis-gebonden-beroep een groter effect heeft dan in de nieuw regeling is omschreven, is geen sprake van een dergelijke functie die ondergeschikt is. Dat zou bij toepassing van de vorige regeling ook de conclusie zijn. Door inspreker is niet aangegeven op welke wijze de nieuwe regeling te beperkend werkt. Op basis hiervan hebben we besloten het bestemmingsplan op dit punt niet aan te passen.
4. Voor de gronden die gelegen zijn onder de beschermingszone van de leiding kan een aantal werken en werkzaamheden pas worden uitgevoerd na het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Door de leidingbeheerder is aangegeven welke werken en werkzaamheden hieronder moeten vallen. Dit zijn minder activiteiten dan de werken en werkzaamheden die waren opgenomen in het concept ontwerp bestemmingsplan. Wij zullen de werken en werkzaamheden afstemmen op het advies van de leidingbeheerder. Het blijft, ook na aanpassing van de regeling, wel zo dat voor bepaalde activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Het wil niet zeggen dat deze activiteiten niet meer kunnen worden uitgevoerd. Er vindt eerst een toetsing plaats of deze schade kunnen toebrengen aan het belang van de leiding. Is dit niet het geval dan kan het betreffende werk of werkzaamheid worden uitgevoerd.
5. Het bestemmingsplan wordt aangepast. De breedte van de beschermingszone wordt aangepast en wordt even breed als de zone die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. De bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het nieuwe plan worden naar onze mening dan ook niet (meer) beperkt ten opzicht van de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan. Met de aanpassing wordt naar onze mening tegemoet gekomen aan het verzoek van inspreker.

Nummer inspraakreactie: 41

Adres: Prinses Irenestraat 7

Plaats: Moergestel

Naam: C.H. Roozen

Samenvatting inspraakreactie:

1. In het huidige bestemmingsplan was aan het kadastrale perceel nr. 3071 de bestemming Bedrijf toegekend. In het nieuwe bestemmingsplan is op een gedeelte van het perceel de bestemming gewijzigd naar Wonen. Inspreker verzoekt om de oude bestemming te handhaven.
2. In het huidige bestemmingsplan was het kadastrale perceel nr. 4200 onderdeel van de bestemming W6(t)8. Inspreker verzoekt om het kadastrale perceel nr. 4200 ook als bedrijf te bestemmen.
3. Het huidige bestemmingsplan geeft ter plaatse van het kadastrale perceel nr. 3071 twee woningen aan, te weten nr. 7 en nr. 7a. Inspreker verzoekt dit in het nieuwe bestemmingsplan ook op te nemen.

Reactie gemeente:

1. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Ook aan het kadastrale perceel nr. 3071 wordt de bedrijfsbestemming toegekend.
2. Gelet op de wensen van de initiatiefnemer en de relatief lage milieucategorisering is het aanvaardbaar het kavel aan het bedrijfsperceel toe te voegen.
3. Ter plaatse zijn twee (bedrijfs)woningen aanwezig (nummer 7 en 7a). Hierop wordt het bestemmingsplan aangepast.

Nummer inspraakreactie: 42

Adres: Prinses Margrietstraat 4

Plaats: Moergestel

Naam: M.C.J. van den Bosch

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker vraagt of er op het perceel een twee onder een kap kan mag worden gebouwd en of er een stuk terug kan worden gebouwd.

Reactie gemeente:

Eventuele nieuwe woningen hoeven niet per se in de bouwgrens te worden gerealiseerd. De afstand mag (ten hoogste) 2 meter bedragen. Aangezien nog geen besluit is genomen over nieuwbouw, is het ongewenst de bouwgrens nu al zodanig te verleggen dat de bestaande woning hiermee buiten het bouwvlak komt te staan. In het bestemmingsplan worden niet direct nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het plan is conserverend van aard, dat wil zeggen dat de bestaande en vergunde situatie wordt bestemd. Alleen ontwikkelingen waarvoor de benodigde procedures zijn afgerond kunnen in het bestemmingsplan worden overgenomen. In het bestemmingsplan zijn wel mogelijkheden opgenomen om ontwikkelingen in de toekomst mogelijk te maken. Zo is er binnen de bestemming Wonen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal woningen uit te breiden. Als inspreker een concreet initiatief voor de bouw van de woningen kan een verzoek hiervoor worden ingediend. Wij beoordelen dan of het plan voldoet aan de voorwaarden. Als het hieraan voldoet kan de wijzigingsprocedure worden gevoerd.

Nummer inspraakreactie: 43

Adres: Raadhuisstraat 21

Plaats: Moergestel

Naam: C. van den Bijgaart

Samenvatting inspraakreactie:

Volgens het nieuwe bestemmingsplan zijn er drie woonbestemmingen toegekend op de locatie van het voormalige gemeentekantoor. Inspreker verzoekt om twee woonbestemmingen op zijn perceel aan te geven.

Reactie gemeente:

Op 20 oktober 2009 is er een bouwvergunning verleend voor het renoveren en bouwen van een woning op het perceel Kloosterlaan 2c. Deze woning was niet rechtstreeks mogelijk op basis van het bestemmingsplan. Daarom is hiervoor een procedure ex artikel 19 WRO gevoerd. Uit de ruimtelijke onderbouwing die hiervoor is opgesteld blijkt dat op ieder perceel (Kloosterlaan 2b, Kloosterlaan 2c en Raadhuisstraat 21) een woning zou kunnen worden gebouwd. Wij zullen deze situatie vertalen in het bestemmingsplan. Dit betekent dat per perceelsgedeelte (Kloosterlaan 2b, 2c en Raadhuisstraat 21 één woning wordt toegestaan. Wij kunnen dan ook niet meewerken aan het verzoek van inspreker om op zijn perceel twee woonbestemmingen toe te kennen.

Nummer inspraakreactie: 44

Adres: Raadhuisstraat 27

Plaats: Moergestel

Naam: J.F. van den Meijdenberg

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker wil de huidige bestemming, een combinatie van maatschappelijk en wonen op zijn perceel handhaven. Op het perceel is een groepspraktijk aanwezig waar 10 mensen werken.

Reactie gemeente:

De bestemming wordt conform het verzoek van inspreker aangepast. Ter plaatse wordt een combinatie van een woning met maatschappelijk mogelijk gemaakt.

Nummer inspraakreactie: 45

Adres: Raadhuisstraat 29

Plaats: Moergestel

Naam: N.L.M. Van Knegsel

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker wil de huidige bestemming, detailhandel, op zijn perceel handhaven.

Reactie gemeente:

De bestemming wordt conform het verzoek van inspreker aangepast. Ter plaatse wordt detailhandel mogelijk gemaakt.

Nummer inspraakreactie: 46**Adres: Reuselhof 1****Plaats: Moergestel****Naam: J.A.P.M. Van der Aa**Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijkt te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 47**Adres: Reuselhof 1****Plaats: Moergestel****Naam: J. Van Amstel**Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee

gelijkt te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 48

Adres: Reuselhof 1

Plaats: Moergestel

Naam: A. Van Assauw

Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijk te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 49

Adres: Reuselhof 1

Plaats: Moergestel

Naam: A.J.E.M. Bertens

Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de

dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijkt te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 50

Adres: Reuselhof 1

Plaats: Moergestel

Naam: V.W. Bode

Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijkt te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 51

Adres: Reuselhof 1

Plaats: Moergestel

Naam: W. Braun

Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal

krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijkt te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 52

Adres: Reuselhof 1

Plaats: Moergestel

Naam: Van Delft

Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijkt te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 53

Adres: Reuselhof 1

Plaats: Moergestel

Naam: P.J.M. Van Gestel

Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten.

Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijkt te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 54

Adres: Reuselhof 1

Plaats: Moergestel

Naam: M.J.J. Graafmans

Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijkt te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 55

Adres: Reuselhof 1

Plaats: Moergestel

Naam: A. Van Helvoort

Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijk te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 56

Adres: Reuselhof 1

Plaats: Moergestel

Naam: P.J. Hoeven

Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijk te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 57

Adres: Reuselhof 1

Plaats: Moergestel

Naam: J. op 't Hoog

Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor

de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijkt te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 58

Adres: Reuselhof 1

Plaats: Moergestel

Naam: Hosli-Apeldoorn

Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijkt te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 59

Adres: Reuselhof 1

Plaats: Moergestel

Naam: J. Jonkers

Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de

bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijkt te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 60

Adres: Reuselhof 1

Plaats: Moergestel

Naam: M. Joosten

Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijkt te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 61**Adres: Reuselhof 1****Plaats: Moergestel****Naam: J.A. Koster**Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijk te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 62**Adres: Reuselhof 1****Plaats: Moergestel****Naam: G.B.H. Kruijssen**Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee

gelijkt te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 63

Adres: Reuselhof 1

Plaats: Moergestel

Naam: H.B. Kruijssen

Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijk te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 64

Adres: Reuselhof 1

Plaats: Moergestel

Naam: L. de Leijer

Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de

dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijkt te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 65

Adres: Reuselhof 1

Plaats: Moergestel

Naam: W. Maas-Van Kollenburg

Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijkt te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 66

Adres: Reuselhof 1

Plaats: Moergestel

Naam: J.C.J.M. van Rooij

Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal

krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijkt te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 67

Adres: Reuselhof 1

Plaats: Moergestel

Naam: R.W.A. van Seters

Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijkt te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 68

Adres: Reuselhof 1

Plaats: Moergestel

Naam: familie Van Spaendonck

Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten.

Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijkt te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 69

Adres: Reuselhof 1

Plaats: Moergestel

Naam: T.H.J. Smetsers

Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijkt te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 70

Adres: Reuselhof 1

Plaats: Moergestel

Naam: Spierenburg

Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijkt te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 71

Adres: Reuselhof 1

Plaats: Moergestel

Naam: M.J.H.H. Stoffels

Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijkt te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 72

Adres: Reuselhof 1

Plaats: Moergestel

Naam: J.A.C. van Tilburg

Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor

de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijkt te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 73

Adres: Reuselhof 1

Plaats: Moergestel

Naam: Van Tilburg-Nouwens

Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijkt te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 74

Adres: Reuselhof 1

Plaats: Moergestel

Naam: C.J.P.C. de Veer

Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de

bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijk te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 75

Adres: Reuselhof 1

Plaats: Moergestel

Naam: M.M.J. Vriens

Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijk te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 76**Adres: Reuselhof 1****Plaats: Moergestel****Naam: J.P.M. Waltmans**Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijk te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 77**Adres: Reuselhof 1****Plaats: Moergestel****Naam: J.C.W. de Win**Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee

gelijkt te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 78

Adres: Reuselhof 1

Plaats: Moergestel

Naam: M. Wittens

Samenvatting inspraakreactie:

Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.

Reactie gemeente:

Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijk te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 79

Adres: Reuselhof 1

Plaats: Moergestel

Naam: I. van Valen, mede namens 17 bewoners Mispelbos

Samenvatting inspraakreactie:

De bewoners willen ervoor pleiten om aan de Reuselhof de bestemming Wonen toe te kennen. Dit om de volgende redenen:

- Sinds juni 2011 staat het gebouw leeg. Er is sinds die datum geen sprake meer van de bestemming Maatschappelijke voorziening maar van Wonen.
- Bij het vertrek van Thebe uit het pand is nooit sprake geweest van een herinvulling met een zorgvoorziening aan de orde geweest maar van het herontwikkelen van het terrein voor de functie wonen.
- De huidige leegstand baart de bewoners zorgen.
- De wijk Oistelvoortjes kan haar charme vergroten door het terrein van de Reuselhof te bestemmen als Wonen. De bewoners realiseren zich dat de woningmarkt op dit moment niet gunstig is maar het uitsluiten van de bestemming wonen achten zij prematuur.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan worden niet direct nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het plan is conserverend van aard, dat wil zeggen dat de bestaande en vergunde situatie wordt bestemd. Alleen ontwikkelingen waarvoor de benodigde procedures zijn afgerond kunnen in het bestemmingsplan worden overgenomen. We zijn op de hoogte van het feit dat er plannen voor woningbouw zijn opgesteld voor de locatie Reuselhof. De ontwikkeling hiervoor is vanaf 2016 aan de orde. De beoogde herontwikkeling kunnen we daarom niet in dit bestemmingsplan opnemen. Als de ontwikkeling aan de orde is kan op dat moment een afzonderlijke procedure worden gevoerd. Dan kunnen ook inwonenden worden geïnformeerd over het concrete initiatief en kan hierop afzonderlijk over worden ingesproken.

Overigens wordt de bestemming voor de Reuselhof wel aangepast. Er wordt een specifieke bestemming opgenomen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijk te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling.

Nummer inspraakreactie: 80

Adres: Reuselhof 1

Plaats: Moergestel

Naam: Thebe Vastgoed

Samenvatting inspraakreactie:

Thebe is vanaf 2003/2004 bezig om de zorg aan ouderen in Moergestel te optimaliseren en te lokaliseren op één locatie, Stanislaus. In de gesprekken die Thebe hierover heeft gevoerd met de gemeente is aangegeven dat het nodig was om de locatie Reuselhof om te zetten naar Wonen. Er is daarbij nooit een alternatieve invulling van de zorg- of maatschappelijke voorziening aan de orde geweest. Een invulling met een maatschappelijke functie is niet doelmatig. Alleen met een bestemming Wonen kan het perceel nog doelmatig worden gebruikt. In het vigerende plan is ook al een (binnenplanse) wijzigingsbevoegdheid naar Woondoeleinden opgenomen. Hieruit leidt inspreker af dat een woonbestemming voor deze locatie al jarenlang aanvaardbaar wordt geacht. In het kader van de pilot Bouwen binnen strakke contouren is de garantie gegeven dat de locatie kan worden herontwikkeld. Het bevreemdt inspreker dat het perceel als 'Gemengd – Voorzieningen' is bestemd. De toekenning van de functie wonen is volgens inspreker de meest gerechtvaardigde functie.

Indien de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' behouden blijft zal de tijdelijke huisvesting in de aanleunwoningen zoals die nu plaatsvindt, niet langer kunnen blijven voortbestaan. Er liggen inmiddels uitgewerkte plannen voor woningbouw op de locatie bij de gemeente. Partijen zijn klaar om per direct een omgevingsvergunning aan te vragen en de herontwikkeling te realiseren.

Gelet hierop verzoekt inspreker om de locatie Reuselhof in het bestemmingsplan te voorzien van een woonbestemming.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan worden niet direct nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het plan is conserverend van aard, dat wil zeggen dat de bestaande en vergunde situatie wordt bestemd. Alleen ontwikkelingen waarvoor de benodigde procedures zijn afgerond kunnen in het bestemmingsplan worden overgenomen. We zijn op de hoogte van het feit dat er plannen voor

woningbouw zijn opgesteld voor de locatie Reuselhof. Deze plannen zijn bij ons ingediend. In juni 2012 heeft er een afweging plaatsgevonden over de fasering van de ingediende woningbouwinitiatieven. Hierbij is besloten dat het college prioriteit toekent aan de ontwikkeling van deze locatie in de periode 2016 – 2021. Dit is inmiddels aan inspreker medegedeeld. Als de herontwikkeling na 2016 aan de orde komt, wordt hiervoor te zijner tijd een afzonderlijke procedure gevoerd.

Nummer inspraakreactie: 81

Adres: Rootven 25

Plaats: Moergestel

Naam: Atebo bouwadvies namens de heer en mevrouw R. Matthews

Samenvatting inspraakreactie:

De huisnummering en perceelsaanduiding in het bestemmingsplan kloppen niet. Verzocht wordt dit aan te passen in het plan.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 82

Adres: Rootven 33

Plaats: Moergestel

Naam: Van de Rijt

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker heeft plannen om in de nabije toekomst wellicht een extra wooneenheid te realiseren op dit adres. Is het mogelijk dit nu al vast te laten leggen.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan worden niet direct nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het plan is conserverend van aard, dat wil zeggen dat de bestaande en vergunde situatie wordt bestemd. Alleen ontwikkelingen waarvoor de benodigde procedures zijn afgerond kunnen in het bestemmingsplan worden overgenomen. In het bestemmingsplan zijn wel mogelijkheden opgenomen om ontwikkelingen in de toekomst mogelijk te maken. Zo is er binnen de bestemming Centrum – 1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal woningen uit te breiden. Als inspreker een concreet initiatief voor de bouw van de woningen kan een verzoek hiervoor worden ingediend. Wij beoordelen dan of het plan voldoet aan de voorwaarden. Als het hieraan voldoet kan de wijzigingsprocedure worden gevoerd.

Nummer inspraakreactie: 83

Adres: Rootven 38

Plaats: Moergestel

Naam: Denissen, Jumbo Moergestel

Samenvatting inspraakreactie:

1. De bestaande vergunde situatie is niet juist op de kaart weergegeven. Een deel van de bestaande bebouwing ligt op de gronden die zijn aangeduid als parkeren.

2. Het parkeerterrein is groter dan op de plankaart is aangegeven. Hiervoor is rond 2008 een artikel 19 procedure gevoerd.
3. Inspreker is eigenaar geworden van het perceel Rootven 18. Verzocht wordt om de bestemming Centrum over dit perceel door te trekken.

Reactie gemeente:

1. De juiste situatie wordt op de kaart aangegeven.
2. De grootte van het parkeerterrein wordt aangepast.
3. Inspreker heeft hiervoor een afzonderlijk verzoek bij de gemeente ingediend. Door toevoeging van het perceel wordt de ontsluitingssituatie van het perceel veranderd evenals de parkeersituatie en effecten hiervan op de omgeving. Om te kunnen bepalen of hiernaan kan worden meegewerkt dient eerst een afweging plaats te vinden. Als dit kan, zal dit in een afronderlijke procedure worden geregeld. Aan het gevraagde kan daarom in dit stadium nog niet worden meegewerkt. Als de benodigde procedure is afgerond kan dit eventueel in een later stadium nog worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Nummer inspraakreactie: 84

Adres: Rootven 41

Plaats: Moergestel

Naam: L.H.J.L. van Dam

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker gebruikt de begane grond van het pand als kantoor. Hiervoor werd het pand gebruikt als detailhandel. Inspreker verzoekt een zo ruim mogelijke bestemming (bij voorbeeld Centrum 1) waarbij in ieder geval detailhandel en kantoren mogelijk zijn. Op de bovenverdieping moet daarbij wonen blijven, zoals nu de invulling is.

Reactie gemeente:

Voorheen was in het pand detailhandel in de vorm van een supermarkt gevestigd. Het aantal parkeerplaatsen is bij de verandering van de functie verminderd. Een te grote parkeerdruk kan ontstaan wanneer zich ter plaatse opnieuw een supermarkt vestigt. Dit is ongewenst. Andere vormen van detailhandel zijn echter ter plaatse wel inpasbaar. Daarom wordt op het perceel detailhandel toegevoegd als functie, maar zonder de mogelijkheid voor een supermarkt.

Nummer inspraakreactie: 85

Adres: Rootven 43

Plaats: Moergestel

Naam: B. van Brunschot

Samenvatting inspraakreactie:

Het grootste gedeelte van het Rootven heeft de bestemming Centrum. Aan het perceel van inspreker is de bestemming 'Gemengd – Horeca' toegekend. Inspreker verzoekt om de bestemming Centrum aan het perceel toe te kennen omdat er een aantal plannen zijn voor het pand (zoals de feestzaal te verhuren voor opslag, het realiseren van Bed and Breakfast, het oprichten van een (web)winkel).

Reactie gemeente:

De meeste activiteiten passen binnen de toegekende bestemming. Om in de toekomst ook detailhandel te kunnen toestaan, in paats van horeca, wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd, zodat de bestemming Gemengd - Horeca kan worden veranderd in Gemengd met de aanduiding 'detailhandel'. Als er een concreet initiatief is en er wordt voldaan aan de voorwaarden kan hiervoor een afzonderlijke wijzigingsprocedure worden gevoerd.

Nummer inspraakreactie: 86

Adres: Rootven 66

Plaats: Moergestel

Naam: Milieukundig adviesbureau Van der Linden, namens Vogels Fiets Sport

Samenvatting inspraakreactie:

1. Vogels Fiets Sport is gelegen aan het Rootven 62-68 te Moergestel. Aan het perceel is de bestemming 'Gemengd' met de functieaanduiding detailhandel toegekend. Het bedrijf beschikt over een omgevingsvergunning voor de opslag van consumentenvuurwerk tot 2.000 kg en de opslag van gasflessen met een gezamenlijke waterinhoud tot maximaal 2500 liter. Consumentenvuurwerk en gasflessen vallen onder detailhandel in volumineuze goederen. Deze activiteiten worden in het concept ontwerp bestemmingsplan wegbestemd. Inspreker zal hier in de toekomst economische schade van ondervinden. Daarnaast wil inspreker in de toekomst carbid op gaan slaan en verkopen. Verzocht wordt om voor het perceel Rootven 62-68 de functieaanduidingen 'opslag en verkoop van consumentenvuurwerk en carbid' en 'opslag van gasflessen' op te nemen of deze uit te sluiten in de definitie volumineuze detailhandel.
2. De overkapping en de oprit, gelegen aan de Kruysackerstraat en behorende bij de showroom voor fietsen annex de opslagplaats en verkoopruimte voor consumentenvuurwerk hebben de bestemming Wonen gekregen. Inspreker verzoekt om aan deze ruimte eveneens de bestemming 'Gemengd' met functieaanduiding detailhandel toe te kennen.
3. De bestemmingsomschrijving onder voorschrift 9.1 is niet volledig. Hier ontbreekt de tekst 'ter plaatse van de aanduiding horeca tot en met categorie 2 horecabedrijven tot en met categorie 2 van de staat van Horeca-activiteiten'. Dit in relatie tot het perceel Rootven 43.

Reactie gemeente:

1. Het is gewenst om de bestaande detailhandel en opslag als zodanig te bestemmen. Hiervoor zal een specifieke aanduiding worden toegevoegd. Het bestemmingsplan bevat geen beperkingen inzake de goederen die worden verkocht (detailhandel). Wat betreft de opslag van Carbid. Deze mogelijkheid willen we niet opnemen in het bestemmingsplan. Deze stof valt niet onder de definitie van vuurwerk. Om de opslag van Carbid mogelijk te maken zal een omgevingsvergunning onderdeel milieu (milieuvergunning) aangevraagd moeten worden. Bij deze aanvraag/ vergunning dient getoetst te worden of, en op welke wijze er voldoende voorzieningen getroffen worden voor een voldoende beschermingsniveau voor het bedrijf en de omgeving. Bij een aanvraag om vergunning zal ook advies gevraagd moeten worden aan de brandweer (er mag niet geblust worden met water). Daarnaast is afhankelijk van de gewenste hoeveelheid op te slaan materiaal mogelijk de provincie bevoegd gezag of moet er een verklaring van geen bedenkingen gevraagd worden aan de provincie. Of het opslaan van carbid inpasbaar is op deze locatie is dus nog niet aan te geven. Daarom kunnen we dit niet opnemen in het bestemmingsplan.

2. De overkapping hoort inderdaad bij het bedrijf Vogels. Het bestemmingsplan wordt aangepast conform het verzoek van inspreker.
3. Voor het perceel Rootven 43 is de bestemming Gemengd-Horeca opgenomen. Daarop is artikel 10 van toepassing.

Nummer inspraakreactie: 87

Adres: Scheerman

Plaats: Moergestel

Naam: Atebo Bouwadvies namens de heer en mevrouw J. van den Meijdenberg

Samenvatting inspraakreactie:

Er is door insprekers een aanvraag ingediend om een woonhuis te realiseren aan de Scheerman in Moergestel. Insprekers willen dit graag verwerkt zien in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan worden niet direct nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het plan is conserverend van aard, dat wil zeggen dat de bestaande en vergunde situatie wordt bestemd. Alleen ontwikkelingen waarvoor de benodigde procedures zijn afgerond kunnen in het bestemmingsplan worden overgenomen. Insprekers hebben inderdaad een verzoek ingediend om een woonhuis te realiseren aan de Scheerman in Moergestel. Dit verzoek wordt afzonderlijk beoordeeld. Als hieraan kan worden meegewerkt wordt hiervoor een afzonderlijke procedure gevoerd. Als de procedure is afgerond kan deze eventueel worden opgenomen in het bestemmingsplan Kom Moergestel.

Nummer inspraakreactie: 88

Adres: Schoolstraat 1

Plaats: Moergestel

Naam: J.M.M. van Velthoven

Samenvatting inspraakreactie:

1. Inspreker vraagt of op de gronden achter de bebouwing Postelstraat 16 t/m 24 nog een extra woning mogelijk is op basis van het nieuwe bestemmingsplan. Inspreker heeft dit liever niet.
2. De inrit bij het perceel Schoolstraat 1 is een eigen inrit. Hieraan svp niet de bestemming Verkeer geven.
3. Inspreker wil graag de mogelijkheid om op het perceel Schoolstraat 1 meerdere woningen te bouwen.
4. Er staat aangegeven dat er bij de Postelstraat vier woningen zijn toegestaan. Inspreker vraagt zich af of in de huidige situatie hier vier woningen aanwezig zijn.

Reactie gemeente:

1. Er zijn volgens het geldende bestemmingsplan geen nieuwe woningen toegestaan achter de bebouwing Postelstraat 16 t/m 24. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit onbedoeld wel mogelijk gemaakt. De regeling wordt hierop aangepast. Voor Postelstraat 20 wordt een afzonderlijk vlak gehandhaafd in verband met de cultuurhistorische waarde en bijbehorende regeling. Hier wordt één woning toegestaan. Voor de aangrenzende percelen worden in totaal drie woningen toegestaan.
2. De toegekende bestemming wordt gehandhaafd, overeenkomstig het verzoek.

3. In het bestemmingsplan worden niet direct nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het plan is conserverend van aard, dat wil zeggen dat de bestaande en vergunde situatie wordt bestemd. Alleen ontwikkelingen waarvoor de benodigde procedures zijn afgerond kunnen in het bestemmingsplan worden overgenomen. Wel zijn er in het bestemmingsplan mogelijkheden opgenomen om ontwikkelingen in de toekomst mogelijk te maken. Zo is er binnen de toegekende bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal woningen uit te breiden. Als inspreker een concreet initiatief voor de bouw van een woning heeft kan een verzoek hiervoor worden ingediend. Wij beoordelen dan of het plan voldoet aan de voorwaarden. Als het hieraan voldoet kan de wijzigingsprocedure worden gevoerd.
4. Ter plaatse wordt het aanwezige aantal woningen aangegeven. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Voor Postelstraat 20 wordt een afzonderlijk vlak gehandhaafd in verband met de cultuurhistorische waarde en bijbehorende regeling. Hier is één woning toegestaan. Voor de aangrenzende percelen worden in totaal drie woningen toegestaan.

Nummer inspraakreactie: 89

Adres: Schoolstraat 2a

Plaats: Moergestel

Naam: A. Rijnen

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker vraagt wat de mogelijkheden zijn voor het woon/winkelpand Schoolstraat 2a. Is het mogelijk om de winkel terug naar een woonbestemming te brengen. En kunnen er meerdere appartementen worden gerealiseerd?

Reactie gemeente:

Binnen de toegekende bestemming kunnen meerdere functies worden uitgewisseld. Echter, het aantal woningen is begrensd, in dit geval tot drie binnen het aangegeven vlak. In het bestemmingsplan worden niet direct nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het plan is conserverend van aard, dat wil zeggen dat de bestaande en vergunde situatie wordt bestemd. Alleen ontwikkelingen waarvoor de benodigde procedures zijn afgerond kunnen in het bestemmingsplan worden overgenomen. Wel zijn er in het bestemmingsplan mogelijkheden opgenomen om ontwikkelingen in de toekomst mogelijk te maken. Zo is er binnen de toegekende bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal woningen uit te breiden. Als inspreker een concreet initiatief voor de bouw van een woning heeft kan een verzoek hiervoor worden ingediend. Wij beoordelen dan of het plan voldoet aan de voorwaarden. Als het hieraan voldoet kan het de wijzigingsprocedure worden gevoerd.

Nummer inspraakreactie: 90

Adres: Schoolstraat 3-3a

Plaats: Moergestel

Naam: H.B. Kruijssen

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker verzoekt het bestemmingsplan zodanig ruim te maken dat er meer woningen gebouwd kunnen worden. Graag wil inspreker een afspraak zodat verder gegaan kan worden met de planontwikkeling.

Reactie gemeente:

Binnen de toegekende bestemming kunnen meerdere functies worden uitgewisseld. Echter, het aantal woningen is begrensd. In het bestemmingsplan worden niet direct nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het plan is conserverend van aard, dat wil zeggen dat de bestaande en vergunde situatie wordt bestemd. Alleen ontwikkelingen waarvoor de benodigde procedures zijn afgerond kunnen in het bestemmingsplan worden overgenomen. Wel zijn er in het bestemmingsplan mogelijkheden opgenomen om ontwikkelingen in de toekomst mogelijk te maken. Zo is er binnen de toegekende bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal woningen uit te breiden. Als inspreker een concreet initiatief voor de bouw van een woning heeft kan een verzoek hiervoor worden ingediend. Wij beoordelen dan of het plan voldoet aan de voorwaarden. Als het hieraan voldoet kan de wijzigingsprocedure worden gevoerd.

Nummer inspraakreactie: 91

Adres: Schoolstraat 16 en 18

Plaats: Moergestel

Naam: de heer en mevrouw Akkermans – Wolfs

Samenvatting inspraakreactie:

1. Verzocht wordt om aan het perceel Schoolstraat 16 de detailhandelsbestemming te behouden.
2. Het pand Schoolstraat 18 heeft de bestemming Gemengd. Hieronder is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal woningen te verhogen. Insprekers gaan ervan uit dat dit zowel voor bedrijfswoningen als voor andere woningen geldt. Daarnaast staat in de toelichting dat de aanwezige functies anders dan wonen zonder meer kunnen worden gecontinueerd. Insprekers nemen aan dat ook de woonfunctie kan worden gecontinueerd.

Reactie gemeente:

1. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
2. De situatie zoals door inspreker wordt verondersteld is juist.

Nummer inspraakreactie: 92

Adres: Schoolstraat 31a en 31b

Plaats: Moergestel

Naam: de heer Broers en mevrouw Broeren

Samenvatting inspraakreactie:

1. Er ontbreekt een perceelsgrens op de verbeelding tussen Schoolstraat 31 enerzijds en Schoolstraat 31a en 31b anderzijds. Verzocht wordt dit te herstellen.
2. Insprekers verzoeken op de ondergrond de aanwezige schuur in te tekenen.
3. Voor het perceel geldt de dubbelbestemming Archeologie-3. Dit brengt beperkingen en verplichtingen met zich mee. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek achten insprekers bezwarend. Dit mede omdat het perceel gedurende de afgelopen 100 jaar intensief is gebruikt en hiervoor een aantal aanleg- en bouwactiviteiten hebben plaatsgevonden. Verzocht wordt om de dubbelbestemming te schrappen.
4. In de definitiebepalingen wordt het begrip kwetsbaar object omschreven. Hierbij wordt zonder nadere onderbouwing afgeweken van de definitiebepalingen van onder meer het Bevi. Insprekers kunnen zich hier niet in vinden, in het bijzonder waar de lintbebouwing

wordt aangemerkt als een beperkt kwetsbaar gebied. Insprekers verzoeken deze definitiebepaling in het geheel of in ieder geval de vermelding van lintbebouwing te schrappen.

Reactie gemeente:

1. Verondersteld wordt dat de digitale versie van het bestemmingsplan is geraadpleegd. In het programma is een module opgenomen waarmee perceelsgrenzen kunnen worden 'aangezet' ofwel zichtbaar worden gemaakt. De indruk bestaat namelijk dat de huidige perceelsgrenzen wel zijn aangegeven.
2. De ondergrond bevat gegevens die in kadastrale of topografische bestanden zijn opgenomen. Daarop staat niet alle bebouwing aangegeven. Immers, vergunningvrij gebouwde bouwwerken zijn veelal onbekend. Het is ook ondoenlijk om alle bebouwing in de ondergrond in te tekenen. Voor zover relevant zal het kadaster hiervoor zorg dragen.
3. De bestemming is voortgekomen uit analyse van gebieden. Het perceel maakt deel uit van een waardevol gebied. Hiervoor geldt een beschermende bestemming. Echter, de regeling is zodanig opgezet dat wanneer aantoonbaar geen archeologische waarden meer aanwezig zijn, dat er dan geen bouwbeperking geldt. In dat geval is sprake van direct bouwrecht, onafhankelijk van nader onderzoek. Een rapportage waaruit een en ander overtuigend duidelijk blijkt is voldoende. Voorts zijn bouwwerken tot een oppervlakte van 250 m² en/of met een diepte van ten hoogste 0,50 cm ook direct toegestaan.
4. In de toelichting zal een nadere onderbouwing worden opgenomen.

Nummer inspraakreactie: 93

Adres: Schoolstraat 42

Plaats: Moergestel

Naam: Erven W.A. van Esch

Samenvatting inspraakreactie:

Op het perceel staat op dit moment een werktuigenschuur. Er zijn op korte termijn concrete plannen om de schuur te slopen en een verzoek in te dienen om op het perceel twee vrijstaande woningen te realiseren. Insprekers zouden deze ontwikkeling opgenomen zien worden in het bestemmingsplan. Tevens willen insprekers horen of de gemeente bereid is hieraan medewerking te verlenen.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan worden niet direct nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het plan is conserverend van aard, dat wil zeggen dat de bestaande en vergunde situatie wordt bestemd. Alleen ontwikkelingen waarvoor de benodigde procedures zijn afgerond kunnen in het bestemmingsplan worden overgenomen. Wel zijn er in het bestemmingsplan mogelijkheden opgenomen om ontwikkelingen in de toekomst mogelijk te maken. Zo is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal woningen uit te breiden. Als inspreker een concreet initiatief voor de bouw van een woning heeft kan een verzoek hiervoor worden ingediend. Wij beoordelen dan of het plan voldoet aan de voorwaarden. Als het hieraan voldoet kan een wijzigingsprocedure worden gevoerd.

Nummer inspraakreactie: 94

Adres: Schoolstraat 65

Plaats: Moergestel

Naam: De Hollandsche Molen

Samenvatting inspraakreactie:

De regels die voor de molen zijn opgenomen in het bestemmingsplan Kom Moergestel wijken af van de regels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Aangeraden wordt om de molenbeschermingsbepalingen in Kom Moergestel te vervangen door de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Daarnaast wordt verzocht een aanlegvergunningstelsel op te nemen ten einde de aanplant van groen tegen te gaan. Tenslotte dient een molenbeschermingszone verbeeld te worden conform de regels in het ontwerp bestemmingsplan. Dit is nu niet het geval.

Reactie gemeente:

De regeling die voor de molenbiotoop is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, wordt ook van toepassing in het bestemmingsplan Kom Moergestel. Hierbij wordt ook een omgevingsvergunning voor beplanting opgenomen. Deze regeling wordt ook afgestemd op de regeling zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied.

Nummer inspraakreactie: 95

Adres: Schoolstraat 65

Plaats: Moergestel

Naam: V. Theeuwes, mede namens M. de Waard, Stichting De Kerkhovense Molen Oisterwijk en Heemkundekring 'de Kleine Meijerij'.

Samenvatting inspraakreactie:

1. Verzocht wordt om de molenbeschermingsbepalingen in het bestemmingsplan Kom Moergestel te vervangen door de regels zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied met de aanvullende voorschriften voor bomen en groen. Hiervoor hebben insprekers een voorstel weergegeven. Dit gaat ervan uit dat er een aanlegvergunningstelsel geldt voor een zone tot 100 meter rond de molen. In de zone tussen 100 en 200 meter rond de molen mag de hoogte van beplanting en bomen niet meer bedragen dan 5 meter.
2. Insprekers verzoeken om de molenbeschermingszone op de plankaart vast te stellen voor het gebied van 500 meter rondom de molen.

Reactie gemeente:

De regeling die voor de molenbiotoop is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, wordt ook van toepassing in het bestemmingsplan Kom Moergestel. Hierbij wordt ook een omgevingsvergunning voor beplanting opgenomen. Deze regeling wordt ook afgestemd op de regeling zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Een verdergaande beperking hiervan, zoals voorgesteld door inspreker, vinden wij niet gewenst. Dit zou namelijk betekenen dat al heel snel voor het aanleggen van hoogopgaande beplanting een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Het doel is om een conserverend bestemmingsplan op te stellen, waarbij de gebruiksmogelijkheden van percelen zoveel mogelijk wordt gerespecteerd. Het voorstel van inspreker is om deze mogelijkheden op individuele percelen verder in te perken. Dit vinden wij niet gewenst.

Nummer inspraakreactie: 96

Adres: Schoolstraat 69

Plaats: Moergestel

Naam: G.J.H. Willems

Samenvatting inspraakreactie:

1. Inspreker verzoekt om voor zijn pand dezelfde maximale goot- en bouwhoogte op te nemen als voor de panden Schoolstraat 69a en 73.
2. Het verbindingspad van de carpoolplaats naar de Scheerman is niet volledig weergegeven. Het gedeelte achter het perceel van inspreker ontbreekt. Verzocht wordt om dit pad geheel aan te geven.

Reactie gemeente:

1. In het belang van de molen is enige terughoudendheid gewenst inzake de hoogte. Belangrijk is de maximale bouwhoogte van 8 meter. Een goothoogte van 6 meter is eveneens aanvaardbaar. Dat betekent dat voor deze strook een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 8 meter wordt opgenomen. Hierop wordt het bestemmingsplan aangepast.
2. Er is geen noodzaak het pad afzonderlijk aan te geven. Het pad ligt op een agrarisch perceel. Binnen de agrarische bestemming zal wel een pad voor langzaam verkeer als zodanig worden toegestaan. Dit vergt aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer inspraakreactie: 97

Adres: Sint Jansplein 9

Plaats: Moergestel

Naam: H.G.J.C.M. Van Heesewijk namens Parochiebestuur St. Jan's Onthoofding

Samenvatting inspraakreactie:

Gevraagd wordt of ter plaatse van de kerk kantoren zijn toegestaan. Als dit niet zo is, dan wordt gevraagd om dit toe te voegen.

Reactie gemeente:

Uit navraag blijkt dat deze vraag vooral aan de orde is voor het parochiecentrum. Op dit moment is het parochiecentrum in gebruik bij de kerk. Dit gebruik is positief bestemd. Er zijn geen concrete voornemens voor een functiewisseling. Daarom willen we uitgaan van de huidige bestemming. Als een functiewisseling aan de orde is kan op dat moment een aanvraag hiervoor worden ingediend. Deze wordt beoordeeld en zonodig kan hiervoor een afzonderlijke procedure worden gevoerd.

Nummer inspraakreactie: 98

Adres: onbebouwd terrein Stokeind

Plaats: Moergestel

Naam: Frans Becx

Samenvatting inspraakreactie:

Op het (nog onbebouwde) perceel grond van inspreker (hoek Industrieweg – Den Oudenhof) waren op basis van het geldende bestemmingsplan bedrijfswoningen toegestaan. Volgens de door BRO opgestelde structuurvisie voor de bedrijventerreinen zou het perceel geschikt zijn voor woon-werkcombinaties. De afsplitsing van het bedrijf en bedrijfswoning zou voorkomen kunnen

worden door juridische maatregelen en het inpandig bouwen bij nieuwbouw. Ook is altijd toegezegd dat op de gronden bedrijfswoningen waren toegestaan. Volgens het nu voorliggende bestemmingsplan Kom Moergestel zijn op de gronden geen bedrijfswoningen toegestaan. Verzocht wordt:

- de bedrijfswoningen toe te laten
- het gehele reglement zoals opgenomen in bijlage 2b te laten vervallen en de regels te verruimen.

Reactie gemeente:

In het geldende bestemmingsplan zijn bedrijfswoningen toegestaan. In de begripsbepaling van 'bedrijfswoning' staat vermeld dat die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is. Zoals uit jurisprudentie veelal blijkt is dat het zelden voorkomt dat aan het noodzaakcriterium wordt voldaan. Dat is een aanmerkelijk stringenter criterium dan dat een bedrijfswoning bedoeld is voor 'huisvesting van iemand woont die bij het bedrijf werkt of hoort'. De indruk kan wellicht ontstaan dat een 'woning' is toegestaan, maar uit alles blijkt dat dit in de praktijk geenszins het geval is.

In de structuurvisie die voor de bedrijventerreinen is opgesteld is aangegeven dat enkele delen van het bedrijventerrein Stokeind in aanmerking komen voor woon-werkwoningen. Het perceel van inspreker valt ook in zo'n deelgebied. Voor deze combinaties is geen noodzakelijkheid vereist. Wel moet er een relatie zijn tussen het bedrijf en de woning. Degene die de woning bewoont moet bij het bedrijf werken of horen. Daarnaast is in de Structuurvisie een aantal voorwaarden aangegeven waaraan deze woningen moeten voldoen. Dit zijn onder meer het inpandig bouwen, verhouding van oppervlakte van gebouwen/percelen en het voorkomen van nadelige consequenties voor zwaardere bedrijvigheid. In het bestemmingsplan wordt voor de in de structuurvisie aangeduide gebieden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze woon-werkcombinaties mogelijk te maken. Er wordt dan getoetst of voldaan wordt aan de voorwaarden. Is dit het geval, dan kan de wijzigingsprocedure worden gevoerd.

Nummer inspraakreactie: 99

Adres: onbebouwd terrein Stokeind

Plaats: Moergestel

Naam: Bas Smits

Samenvatting inspraakreactie:

Op het (nog onbebouwde) perceel grond op het terrein Stokeind (hoek Industrieweg – Den Oudenhof) waren op basis van het geldende bestemmingsplan bedrijfswoningen toegestaan. Volgens de door BRO opgestelde structuurvisie voor de bedrijventerreinen zou het perceel geschikt zijn voor woon-werkcombinaties. De afsplitsing van het bedrijf en bedrijfswoning zou voorkomen kunnen worden door juridische maatregelen en het inpandig bouwen bij nieuwbouw. Ook is altijd toegezegd dat op de gronden bedrijfswoningen waren toegestaan. Volgens het nu voorliggende bestemmingsplan Kom Moergestel zijn op de gronden geen bedrijfswoningen toegestaan. Verzocht wordt:

- de bedrijfswoningen toe te laten
- het gehele reglement zoals opgenomen in bijlage 2b te laten vervallen en de regels te verruimen.

Reactie gemeente:

In het geldende bestemmingsplan zijn bedrijfswoningen toegestaan. In de begripsbepaling van 'bedrijfswoning' staat vermeld dat die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is. Zoals uit jurisprudentie veelal blijkt is dat het zelden voorkomt dat aan het noodzaakcriterium wordt voldaan. Dat is een aanmerkelijk stringenter criterium dan dat een bedrijfswoning bedoeld is voor 'huisvesting van iemand woont die bij het bedrijf werkt of hoort'. De indruk kan wellicht ontstaan dat een 'woning' is toegestaan, maar uit alles blijkt dat dit in de praktijk geenszins het geval is.

In de structuurvisie die voor de bedrijventerreinen is opgesteld is aangegeven dat enkele delen van het bedrijventerrein Stokeind in aanmerking komen voor woon-werkwoningen. Het perceel waar inspreker op doelt valt ook in zo'n deelgebied. Voor deze combinaties is geen noodzakelijkheid vereist. Wel moet er een relatie zijn tussen het bedrijf en de woning. Degene die de woning bewoont moet bij het bedrijf werken of horen. Daarnaast is in de Structuurvisie een aantal voorwaarden aangegeven waaraan deze woningen moeten voldoen. Dit zijn onder meer het inpandig bouwen, verhouding van oppervlakte van gebouwen/percelen en het voorkomen van nadelige consequenties voor zwaardere bedrijvigheid. In het bestemmingsplan wordt voor de in de structuurvisie aangeduide gebieden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze woon-werkcombinaties mogelijk te maken. Er wordt dan getoetst of voldaan wordt aan de voorwaarden. Is dit het geval, dan kan de wijzigingsprocedure worden gevoerd.

Nummer inspraakreactie: 100

Adres: Stokeind 2 en 2a

Plaats: Moergestel

Naam: de heer Op 't Hoog en mevrouw Op 't Hoog-Vissers

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker verwijst naar de regels die gelden voor de gronden die mede zijn bestemd voor de hoogspanningsverbinding. Het lijkt insprekers niet de bedoeling om nadere eisen te stellen. De werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, zijn wel erg uitgebreid. Dit brengt onnodige administratieve lastenverzwaring met zich mee. Omdat energiemaatschappijen ook altijd met eigenaren overeenkomsten sluiten over het gebruik van gronden binnen de zakelijk rechtstrook is het onnodig om dit apart te regelen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

In het concept ontwerp bestemmingsplan was een beschermingszone opgenomen met een breedte van 30 meter ter weerszijden van de leiding. Uit overleg met de leidingbeheerder, TenneT TSO B.V. blijkt dat beschermingszone kan worden teruggebracht naar 17,5 meter ter weerszijden van de leiding. Dit komt overeen met de beschermingszone zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel. In deze zone van 17,5 meter gelden wel een aantal regels, die in overleg met de leidingbeheerder zijn opgenomen. Zo kan hier uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing, of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en bouwhoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Het bevoegd gezag (gemeente) kan hiervan afwijken als de belangen van de leiding niet worden geschaad en de leidingbeheerder hierover advies heeft gegeven. Ook geldt dat een omgevingsvergunning nodig is voor het uitvoeren van een aantal werken en werkzaamheden. Door de leidingbeheerder is aangegeven welke werken en werkzaamheden hieronder moeten vallen. Dit zijn minder activiteiten dan die waren

opgenomen in het concept ontwerp bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt hierop nog aangepast.

Nummer inspraakreactie: 101

Adres: Stokeind 9a

Plaats: Moergestel

Naam: De heer op 't Hoog en mevrouw Kennes

Samenvatting inspraakreactie:

Insprekers worden door het bestemmingsplan onevenredig benadeeld. De omliggende bedrijven krijgen de mogelijkheid om hun huisvesting uit te breiden tot een hoogte van 10 meter. Insprekers maken hier bezwaar tegen omdat dit leidt tot waardevermindering van de woning. Insprekers beroepen zich daarbij op planschade. Verzocht wordt om het bestemmingsplan conserverend van aard op te stellen voor de bedrijven die zijn gelegen op het bedrijventerrein Stokeind.

Reactie gemeente:

De bouwhoogteregeling zal zodanig worden aangepast, dat deze meer aansluit bij de het geldende bouwregime, in ieder geval binnen 10 meter van het perceel.

Nummer inspraakreactie: 102

Adres: Tilburgseweg 45

Plaats: Moergestel

Naam: J. Vriens

Samenvatting inspraakreactie:

De voorgestelde maximalisering van het aantal personeelsleden bij de aan-huis-gebonden beroepen is een onnodige beperking en staat haaks op de huidige (toegestane) bedrijfsvoering. Een maximaal aantal vierkante meters, gecombineerd met andere, huidige spelregels zoals geen parkeeroverlast is volgens inspreker beter en meer dan voldoende.

Reactie gemeente:

Volgens de destijds geldende inzichten was het aantal medewerkers bij aan-huis-gebonden beroepen niet doorslaggevend of relevant voor de aanvaardbaarheid hiervan. Op zich heeft tot nog toe de oppervlaktebepaling zodanig gewerkt dat geen excessen zijn ontstaan.

Uit diverse reacties blijkt nu wel dat wanneer ook op andere percelen een dusdanig intensieve activiteit wordt gevestigd, er een andere situatie kan ontstaan. Als er in een woonbuurt vijf aan-huis-gebonden beroepen aanwezig zijn dan zouden hier in totaal 30 tot 40 personen (6 tot 8 personen per adres) kunnen werken. Dit is gelet op de oppervlakte van 80 m² een intensief gebruikte oppervlakte, intensiever dan op een regulier bedrijfsperceel op een bedrijventerrein.

In jurisprudentie is meermalen aangegeven dat bijvoorbeeld het aantal stoelen in een aan huis gevestigde kapsalon en het aantal cursusplaatsen in een naaiatelier ruimtelijk relevant is. In de opzet van de nieuwe regeling wordt het aantal medewerkers dan ook als mee te wegen aspect opgenomen. In de huidige situatie is op twee locaties sprake van een destijds toelaatbaar gesteld beroep aan huis, waarbij het aantal medewerkers groter is dan in de nieuwe regeling wordt voorzien. In verband daarmee worden die situaties specifiek aangeduid. Daarmee wordt de bestaande situatie specifiek bevestigd. Voor andere (nieuwe) situaties gelden de nieuwe, stringenter, bepalingen wel.

Nummer inspraakreactie: 103

Adres: Van Rijckevorssellaan

Plaats: Moergestel

Naam: R. Damen

Samenvatting inspraakreactie:

De groenstroken in het gebied Van Rijckevorssellaan e.o. zijn gedeeltelijk als groen aangegeven en gedeeltelijk als verkeer. Wat is hiervan waar?

Reactie gemeente:

De groenzones binnen het Van Rijckevorsselgebied zijn per abuis gedeeltelijk als Verkeer aangeduid. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast en de zones worden weer als groen bestemd.

Nummer inspraakreactie: 104

Adres: Van Rijckevorssellaan e.o.

Plaats: Moergestel

Naam: Vereniging van Rijckevorssellaan e.o.

Samenvatting inspraakreactie:

1. De omgeving Van Rijckevorssellaan is een pure woonomgeving. Hier zijn tot nu toe geen ontwikkelingen (zoals extra woningbouw en de vestiging van andere functies) mogelijk gemaakt. Nu wordt de mogelijkheid van een Bed & Breakfast opgenomen. Insprekers vrezen een oneigenlijk gebruik van deze functie, zoals een langdurig verblijf van werknemers. Ook heeft een Bed & Breakfast een verkeersaantrekkende werking. Daarnaast vinden insprekers het begrip Bed & Breakfast onduidelijk. Er zijn in het bestemmingsplan geen nadere voorwaarden gesteld aan de vestiging van deze functie. Insprekers vinden de geboden mogelijkheid van deze functie voor het gebied Van Rijckevorssellaan e.o. niet gewenst.
2. Het is niet duidelijk wat onder mantelzorg wordt verstaan. Dit begrip is niet nader begrensd in het bestemmingsplan. Er staat dat het is toegestaan in een afhankelijke woonruimte, niet duidelijk is wat hieronder moet worden verstaan. Insprekers hebben geen bezwaar tegen mantelzorg, maar verzoeken om duidelijker te omschrijven wat hieronder wordt verstaan.
3. Insprekers vinden de bepalingen over de aan-huis-gebonden beroepen zoals opgenomen in het bestemmingsplan helder en duidelijk. De vraag is wat er gebeurt met de bestaande aan-huis-gebonden beroepen in het gebied die hiervan afwijken. Wat gaat er in die gevallen gebeuren met de woonbestemmingen van deze panden. Insprekers vragen een duidelijk standpunt van het college hierover. Er wordt gevreesd voor een precedentwerking als deze situaties worden toegestaan. Daarnaast staat in bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan een overzicht met activiteiten die vallen onder de aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis. In de voorwaarden in de regels wordt verwezen naar bijlage 2 van de voorschriften. Kan een bedrijf die past in de milieucategorie volgens bijlage 2, maar niet genoemd staat in bijlage 1 worden toegestaan? Insprekers willen dit punt graag verhelderd zien. Insprekers zijn het eens met de aan-huis-gebonden beroepen, maar niet met de beroepen die vallen onder kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis en die genoemd zijn onder dienstverlening.

Reactie gemeente:

1. In de bepaling voor logies en ontbijt zal worden aangegeven dat het geen huisvesting mag betreffen voor bijvoorbeeld extra huishoudens of huisvesting van arbeidsmigranten. Dergelijk gebruik is in deze buurt en in andere woonbuurten ongewenst. Met deze aanvulling van de regeling, uitsluiten van extra huishoudens of huisvesting van arbeidsmigranten, wordt tegemoet gekomen aan het verzoek.
2. Aan de regeling wordt een begripsbepaling voor mantelzorg toegevoegd.
3. Ter verduidelijking van de regeling komt de verwijzing naar 'bedrijfsactiviteiten' te vervallen, in die zin dat alleen de bedrijfsmatige activiteiten toelaatbaar zijn voor zover ze in de lijst met Activiteiten zijn opgenomen.

Nummer inspraakreactie: 105

Adres: Van Rijckevorssellaan 8

Plaats: Moergestel

Naam: M.F.J. Wolfs

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker heeft al meer dan 15 jaar een architectenbureau aan huis gevestigd. Er is destijds hiervoor een bouwvergunning aangevraagd en gekregen. De werkzaamheden en het aantal vierkante meters komt overeen met waarvoor destijds vergunning is aangevraagd en door het college is verleend. Volgens inspreker dient dit ook in het nieuwe bestemmingsplan positief te worden bestemd. De huidige activiteiten van inspreker voldoen echter op een aantal punten niet aan de bepalingen in het bestemmingsplan. De kantoorruimte (125 m²) is groter dan wat is toegestaan (80 m²), de kantoorruimte is niet gevestigd in de woning en er zijn meer werknemers dan 1. Daarnaast is het inspreker niet duidelijk wat bedoeld wordt met de zin 'gebruikmaking door een niet-woning is toegestaan voor zover het geen maatschap betreft'. Ook vindt inspreker het niet duidelijk wat bedoeld wordt met het bepaalde in artikel 18,4,2, sub i.

Als het college in haar reactie naar voren zou wijzen op het overgangsrecht wil inspreker graag aangeven dat dit geen soelaas biedt. Het overgangsrecht heeft betrekking op illegale situaties. In het geval van inspreker is er geen sprake van een illegale situatie.

Reactie gemeente:

Inspreker heeft een aantal jaar geleden een architectenbureau bij zijn woning gevestigd. Volgens de destijds geldende inzichten was het aantal medewerkers bij aan-huis-gebonden-beroepen niet doorslaggevend of relevant voor de aanvaardbaarheid hiervan. Op zich heeft tot nog toe de oppervlaktebepaling zodanig gewerkt dat geen excessen zijn ontstaan.

Uit diverse reacties blijkt nu wel dat wanneer ook op andere percelen een dusdanig intensieve activiteit wordt gevestigd, er een andere situatie kan ontstaan. Als er in een woonbuurt vijf aan-huis-gebonden beroepen aanwezig zijn dan zouden hier in totaal 30 tot 40 personen (6 tot 8 personen per adres) kunnen werken. Dit is gelet op de oppervlakte van 80 m² een intensief gebruikte oppervlakte, intensiever dan op een regulier bedrijfsperceel op een bedrijventerrein.

In jurisprudentie is meermalen aangegeven dat bijvoorbeeld het aantal stoelen in een aan huis gevestigde kapsalon en het aantal cursusplaatsen in een naaiatelier ruimtelijk relevant is. In de opzet van de nieuwe regeling wordt het aantal medewerkers dan ook als mee te wegen aspect opgenomen. In de huidige situatie is op twee locaties sprake van een destijds toelaatbaar gesteld beroep aan huis, waarbij het aantal medewerkers groter is dan in de nieuwe regeling wordt voorzien. Eén van deze situaties is het architectenbureau van inspreker. Bovendien is voor het kantoor van inspreker een artikel 19 vrijstelling gevoerd om een groter oppervlak toe

te staan. Deze situatie zal in het bestemmingsplan specifiek worden aangeduid. Daarmee wordt de bestaande situatie in het bestemmingsplan positief bestemd. Voor andere (nieuwe) situaties gelden de nieuwe, stringenter, bepalingen wel.

Nummer inspraakreactie: 106

Adres: Van Rijckevorssellaan 19

Plaats: Moergestel

Naam: F.W. van Velthoven

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker verzoekt om de rooilijn aan de voorzijde van het perceel Van Rijckevorssellaan 19 gelijk te stellen met de rooilijn van het perceel Van Rijckevorssellaan 17. Dit in verband met de uitbreiding van de terrasoverkapping aan de voorzijde van de woning.

Reactie gemeente:

Gelet op de ligging van het perceel en de situatie ter plaatse is het aanvaardbaar de bouwgrens te verleggen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 107

Adres: Van Rijckevorssellaan 19a

Plaats: Moergestel

Naam: C. Delissen-Buijnsters, namens M.H.A. Buijnsters – Van Velthoven

Samenvatting inspraakreactie:

Aansluitend aan de woning Van Rijckevorssellaan 19a ligt de tuin en een stuk weiland. Deze gronden behoren allemaal tot het eigendom van inspreker. Deze gronden zijn niet alle in het bestemmingsplan opgenomen. Verzocht wordt om dit wel te doen. Ook wordt verzocht het pad dat loopt van de woning Rijckevorssellaan 19a tot aan de Akkerweg, in het plan op te nemen.

Reactie gemeente:

De gronden van inspreker zullen in het bestemmingsplan worden opgenomen. De gronden zijn nu agrarisch in gebruik. Het is, gezien de omgeving van het perceel, gewenst dat het huidige gebruik wordt gecontinueerd. Een omzetting naar tuin vinden we minder wenselijk. Het perceel wordt in het bestemmingsplan opgenomen en bestemd als Agrarisch met de aanduiding 'hobbymatig agrarisch gebruik'. Wat betreft het pad: binnen alle bestemmingen is de aanleg en het behoud van paden toegestaan. Het specifiek aanduiden van het pad is daarom niet nodig.

Nummer inspraakreactie: 108

Adres: Van Rijckevorssellaan 23

Plaats: Moergestel

Naam: J.J.J. Van Dijck

Samenvatting inspraakreactie:

1. Er is reeds sprake van aan huis gebonden beroepen in het gebied. Er moet in dit opzicht geen uitbreiding plaatsvinden.
2. Daarnaast wordt het huisje naast het pand nr. 29, dat bedoeld was voor opslag, bewoond. Hiertegen is bezwaar gemaakt, maar daarop is niets gehoord.

3. Het is lachwekkend om de mogelijkheid van logies-en-ontbijt te opperen. Er is voldoende aantrekkelijke gelegenheid daarvoor in de omgeving van Moergestel. Dit moet niet toegelaten worden.

Reactie gemeente:

1. Het gaat om ondergeschikte activiteiten, waarbij de hoofdfunctie wonen gehandhaafd blijft zonder nadelige effecten voor de omgeving. Ter verduidelijking van de regeling komt de verwijzing naar 'bedrijfsactiviteiten' te vervallen, in die zin dat alleen de bedrijfsmatige activiteiten toelaatbaar zijn voor zover ze in de lijst met Activiteiten zijn opgenomen.
2. Dit feit is ons bekend en is doorgegeven aan de afdeling handhaving. In het nieuwe bestemmingsplan is een regeling opgenomen op grond waarvan zelfstandige bewoning van bijgebouwen niet is toegestaan. Hiermee is duidelijk dat dit soort situaties niet passen binnen de regels van het bestemmingsplan.
3. Ook bij deze activiteit gaat het om een ondergeschikte functie. Deze mogelijkheid zal naar alle waarschijnlijkheid zeer incidenteel worden benut. Er is in deze woonbuurt geen reden om dat op voorhand uit te sluiten, met name omdat de kleinschaligheid is gewaarborgd.

Nummer inspraakreactie: 109

Adres: Van Rijckevorssellalaan 38

Plaats: Moergestel

Naam: J.J. Dellaert

Samenvatting inspraakreactie:

1. Inspreker maakt bezwaar tegen de uitbreiding van de uitoefening van de aan-huis-gebonden beroepen, dienstverlening en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
 2. Inspreker maakt bezwaar tegen de opgenomen mogelijkheid om logies-en-ontbijt.
- Inspreker heeft deze bezwaren omdat hij woont in een huis in een bungalowpark en dit geen industrie- of horecagebied moet worden.

Reactie gemeente:

1. Het gaat om ondergeschikte activiteiten, waarbij de hoofdfunctie wonen gehandhaafd blijft zonder nadelige effecten voor de omgeving. Ter verduidelijking van de regeling komt de verwijzing naar 'bedrijfsactiviteiten' te vervallen, in die zin dat alleen de bedrijfsmatige activiteiten toelaatbaar zijn voor zover ze in de lijst met Activiteiten zijn opgenomen.
2. In de bepaling voor logies en ontbijt zal worden aangegeven dat het geen huisvesting mag betreffen voor bijvoorbeeld extra huishoudens of huisvesting van arbeidsmigranten. Dergelijk gebruik is in deze buurt en in andere woonbuurten ongewenst. Met deze aanvulling van de regeling, uitsluiten van extra huishoudens of huisvesting van arbeidsmigranten, wordt tegemoet gekomen aan het verzoek.

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

Nummer inspraakreactie: 110

Onderwerp: Beschermd stads- en dorpsgezicht

Plaats: Moergestel

Naam: H. van Schooten

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker verzoekt om ook het kerkhof en het pastoorspaadje op te nemen in het beschermd dorpsgezicht.

Reactie gemeente:

Het gebied van het beschermd dorpsgezicht is door de Commissie van Monumenten en welstand voorgedragen. Er is daarbij goed gekeken naar de begrenzing. Wij stellen voor om de huidige begrenzing te handhaven. Hierbij wordt opgemerkt dat het kerkhof is aangewezen als gemeentelijk monument en hiermee al is beschermd. Daarnaast is het voornemen om het pastoorspaadje ook aan te wijzen als gemeentelijk monument. Hiermee wordt dit paadje ook beschermd.

Nummer inspraakreactie: 111

Onderwerp: Centrumgebied

Plaats: Moergestel

Naam: M. Van Hulten, namens de winkeliers van ondernemend Moergestel

Samenvatting inspraakreactie:

In het centrum is veel flexibiliteit in invulling met functies aangegeven. Enige flexibiliteit is goed, maar inspreker is het er niet mee eens dat een functie zomaar kan worden veranderd in een zwaardere functie, zoals van wonen naar winkel en van winkel naar horeca. In het concept ontwerp bestemmingsplan kan dat zonder meer, insprekers vinden dat niet gewenst.

Reactie gemeente:

In de visie voor het centrumgebied is gesteld dat het gewenst is om de winkels te concentreren rondom de Kerkstraat – Rootven. Aan dit gebied is de bestemming Centrum- 1 toegekend, waarmee een uitwisseling van functies mogelijk is. Dit is tegenwoordig ook gebruikelijk. Het werkt erg belemmerend om in het centrum van een kern met de nodige dynamiek alle functies gedetailleerd vast te leggen. Winkelvestiging zorgt voor versterking van de centrumgebied. Op voorhand zijn er geen redenen aan te geven waarom dit ongewenst is.

Horeca is alleen bezwaarlijk als dit inderdaad een zware horeca-activiteit is. Die omzettingmogelijkheid is ook niet opgenomen. Wel worden horecafuncties toelaatbaar gesteld die aansluiten bij de winkels (lunchroom en dergelijke). Het bestemmingsplan wordt op dit punt dan ook niet aangepast.

Nummer inspraakreactie: 112

Onderwerp: bedrijven

Plaats: Moergestel

Naam: Cooperatieve Ondernemersvereniging Bedrijventerreinen Moergestel U.A.

Samenvatting inspraakreactie:

1. Het bestemmingsplan is teveel geschreven vanuit een conserverende optiek en is onvoldoende toekomstgericht.
2. Een actueel probleem vormt het ontstaan van webwinkels (annex showrooms) op industrieterreinen. Dit vraagt om een adequate regeling.
3. De plankaart is op diverse plaatsen niet in overeenstemming met de vergunde situatie. Voorbeelden worden genoemd.
4. Er is ervoor gekozen om te werken met SBI-codes. Elk bedrijf is exact ingedeeld. Gepleit wordt voor het zodanig opnemen van aanduidingen op de plankaart en de voorschriften dat men zonder ingewikkelde procedures de bedrijfsactiviteiten kan aanvullen of wijzigen. Indien mogelijk wensen insprekers om voor het gehele bedrijventerrein milieucategorie 3.2. vast te leggen.
5. Het moet mogelijk zijn/worden dat bij elk bedrijf een kantoorfunctie kan worden gerealiseerd die is gelieerd aan de bedrijfsvoering.
6. In de planvoorschriften komen bepalingen voor die de bedrijfsvoering onnodig belemmeren:
 - a. De maximale hoogtebepaling van het stapelen.
 - b. Gebruik onbebouwde strook.
 - c. De bepaling dat er bij aan-huis-gebonden beroepen maximaal 1 personeelslid mag zijn.
 - d. De planvoorschriften moeten ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid.
 - e. Er zijn meerdere bedrijven die onder perifere detailhandel vallen. Verzocht wordt dit positief te bestemmen en perifere detailhandel ook bij andere ondernemers – onder voorwaarden – mogelijk te maken.

Reactie gemeente:

1. Het bestemmingsplan is conserverend van opzet. Dit neemt niet weg dat voor bedrijvigheid de ontwikkelingsmogelijkheden worden opgenomen, zoals toename van bebouwing. Daarnaast wordt overeenkomstig de structuurvisie voor de bedrijventerreinen gekozen voor behoud van de bedrijfspercelen voor industriële bedrijvigheid en niet voor menging met andere functies.
2. Webwinkels die niet gepaard gaan met verkoop ter plaatse van het bedrijf zijn binnen de bestemming Bedrijventerrein toegestaan. Een webwinkel, zonder showroom, kan zich dus op het bedrijventerrein vestigen. Wij vinden het niet gewenst om webwinkels met verkoop ter plaatse toe te staan. Het behoud van het voorzieningenniveau in de kern van Moergestel is namelijk een punt van aandacht. Diverse malen is aangegeven dat het gewenst is om de voorzieningen, waaronder detailhandel, in de kern van Moergestel te behouden. Als er webwinkels met showrooms op de bedrijventerreinen worden toegelaten, wordt een deel van de detailhandel onttrokken aan het centrumgebied. Dit vinden wij ongewenst. Webwinkels zijn dus toegestaan op de bedrijventerreinen, maar dan zonder showrooms. Detailhandel is toegestaan in het centrum van Moergestel.
3. Het bestemmingsplan wordt voor zover nodig aangepast. Daarbij is wel van belang dat de ondergrond is ontleend aan het Kadaster. Het actualiseren hiervan is niet gebruikelijk en

wekt ook verkeerde verwachtingen. Immers, de daadwerkelijke situatie is bepalend. Het is ook denkbaar dat de digitale versie van het bestemmingsplan is geraadpleegd. In het programma is een module opgenomen waarmee perceelsgrenzen kunnen worden 'aangezet' ofwel zichtbaar worden gemaakt. De indruk bestaat namelijk dat de huidige perceelsgrenzen wel zijn aangegeven.

4. Het algemene toestaan van categorie 3.2 is bezwaarlijk gelet op de afstemming met het woongebied. Voor zover een bedrijfsactiviteit wordt beoogd die weliswaar in categorie 3.2 valt, maar is aan te merken als categorie 3.1, kan bij een eenvoudige procedure worden gevolgd (artikel 5 lid 5.5.2). In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn daarvoor zorgvuldige afwegingsmomenten nodig. Als een bedrijf tijdig overleg pleegt kan ook snel en adequaat worden gehandeld.
5. Kantoorfuncties die behoren tot een bedrijf zijn zonder meer toegestaan, in tegenstelling tot zelfstandige kantoren. In de Structuurvisie voor bedrijventerreinen is in dat opzicht het volgende overwogen. Het bedrijventerrein dient voor bedrijvigheid beschikbaar te blijven. Kantoorruimte op bedrijventerreinen is goedkoper, waardoor er een wens vanuit ondernemers bestaat om te verhuizen naar deze locaties. Dit is echter niet wenselijk omdat dan de kantoorfunctie aan de daarvoor bestemde gronden (elders in de gemeente) wordt onttrokken en leegstand van kantoorpanden ontstaat. Voor kantoorfuncties behorende bij bedrijven zal in bestemmingsplannen een percentage van het bruto vloeroppervlak opgenomen worden (maximaal 20% en na afwijking 40%). Daarbij geldt de voorwaarde dat er voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein. De regeling wordt hierop aangepast.
6. De bepalingen zijn gericht op het behoud van een fraai bedrijventerrein. Het loslaten hiervan zorgt voor verrommeling en een kwaliteit die ondermaats is (hoogtebepaling stapelen, onbebouwde strook). Voor bedrijven is de bepaling van aan-huis-gebonden-beroep niet direct van belang. In individuele gevallen is discussie of het aantal relevant is. Het loslaten van dit aantal betekent overigens geenszins dat er sprake is van een overwegende woonfunctie wanneer er een tiental werknemers aan het werk zijn. Het bestemmingsplan bevat geen belemmeringen voor duurzaam ondernemen, zeker niet voor zover dit in een gebruikelijk bedrijfsproces plaatsvindt. Er zijn op het bedrijventerrein vier autobedrijven aanwezig, deze zijn binnen de bestemming toegestaan. Een verruiming van de bestaande perifere detailhandel is niet wenselijk. Het gemeentelijk beleid is in relatie tot het provinciaal beleid gericht op het beperken van nieuwe detailhandelsactiviteiten op het bedrijventerrein. Handhaving van de legale bestaande perifere detailhandelsmogelijkheden is aanvaardbaar. Een versterking van deze van deze functie is volgens provinciaal beleid niet wenselijk omdat er dan sprake is van een regionale functie die niet past bij een kern als Moergestel. Voorts wordt verwezen naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak omtrent het al dan niet toestaan van perifere detailhandel in Moergestel. Hierin heeft de Afdeling besloten dat de gemeente juist heeft gehandeld bij het optreden tegen de aanwezigheid van een bepaalde vorm van (perifere) detailhandel bij een bedrijf op het terrein de Sonman.

Nummer inspraakreactie: 113

Onderwerp: diverse percelen

Plaats: Moergestel

Naam: M. Janssen

Samenvatting inspraakreactie:

1. Het perceel Postelstraat 20 bestaat uit 1 woning. De aanduiding voor 4 woningen is niet correct.

2. Op het bouwvlak Postelstraat 16, 22 en 24 zijn drie woningen aanwezig, terwijl er de mogelijkheid is voor de realisatie van vier woningen. Dit is niet correct.
3. Het bouwvlak ten noordoosten van de rotonde Tilburgseweg/Akkerweg bestaat uit 7 woningen. Het bestemmingsplan staat er maar 6 toe.

Reactie gemeente:

1. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
2. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
3. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast

Nummer inspraakreactie: 114

Onderwerp: diverse

Plaats: Moergestel

Naam: De Kleine Meijerij

Samenvatting inspraakreactie:

- a. In de toelichting wordt gerefereerd aan Brameco. Dit is een storende fout.
- b. Verzocht wordt de begraafplaats aan de Molenstraat als zodanig te bestemmen.
- c. Aan Hoefkens zijn groenstroken verkocht. Gewezen wordt op het belang van deze groenstrook voor de openheid en het zicht op het bos- en natuurgebied Brexse Goven. percelen grond.
- d. Gevraagd wordt voor de kerkpaden de bestemming Beschermd Dorpsgezicht op te nemen: Pastoorspaadje, Simonnepaadje, Torenpad, Vonderpaadje.
- e. Gevreesd wordt voor aantasting van de kwaliteiten van de molen aan de Schoolstraat/Scheerman. De bestemmingsregeling wordt onvoldoende geacht.

Reactie gemeente:

- a. Terecht wordt opgemerkt dat de vermelding van de toren van Brameco een storende fout is. Dit wordt hersteld.
- b. Voor de begraafplaats aan de Molenstraat wordt in plaats van een groenbestemming, een bestemming voor een begraafplaats opgenomen.
- c. In de loop der jaren hebben verschillende aanwonenden de gelegenheid gehad percelen groen aan het woonperceel toe te voegen. Er is niet gebleken dat dit tot ongewenste stedenbouwkundige situaties leidt. Vandaar dat de reeds verkochte stroken worden toegevoegd aan de woonpercelen. Hiermee wordt recht gedaan aan gesloten overeenkomsten. Naar de mening van het gemeentebestuur is er geen sprake van aantasting zoals door inspreker is omschreven.
- d. Het gebied van het beschermd dorpsgezicht is door de Commissie van Monumenten en welstand voorgedragen. Er is daarbij goed gekeken naar de begrenzing. Wij stellen voor om de huidige begrenzing te handhaven. Hierbij wordt opgemerkt dat het kerkhof is aangewezen als gemeentelijk monument en hiermee al is beschermd. Het Simonnepaadje ligt in het beschermd dorpsgezicht. Daarnaast is het voornemen om het Pastoorspaadje en het Torenpad aan te duiden als gemeentelijk monument, waarna deze ook zijn beschermd.
- e. De regeling voor de molenbeschermingszone wordt aangepast. Voor deze strook wordt een maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 8 meter opgenomen. Tevens wordt toegevoegd dat een omgevingsvergunning voor beplanting moet worden aangevraagd indien de beplanting hoger is dan de toegelaten hoogte van de gebouwen, zijnde 8 meter. De beschermingszone wordt afgestemd op die van het bestemmingsplan Buitengebied.

Nummer inspraakreactie: 115

Onderwerp: bestemming Krijtestraat 16 en Hogendriesplein 2

Plaats: Moergestel

Naam: J.W. Kampshoft en R. van Hazendonk

Samenvatting inspraakreactie:

1. De bouwgrens Krijtestraat 16 is niet correct overgenomen. Deze ligt verder van de woning af.
2. Het wijzigingsplan Hertog Jan is niet opgenomen.
3. Inspreker verzoekt om de bouwgrens op de kavels tot maximaal 3 meter uit de erfgrans te plaatsen zodat ook in de toekomst de mogelijkheid bestaat de kavels optimaal te benutten. Inspreker heeft een aantal redenen hiervoor.

Reactie gemeente:

1. Zie onze reactie op punt 3.
2. Het wijzigingsplan voor Hertog Jan wordt overgenomen.
3. Inspreker wil de bouwgrens aan de zijkant van de woning verruimen. Ruimtelijk gezien leidt dit niet tot problemen. Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat de bouwgrens op een afstand van 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens komt te liggen.

Nummer inspraakreactie: 116

Onderwerp: diverse

Plaats: Moergestel

Naam: S.C.J.M. Van Tilburg

Samenvatting inspraakreactie:

1. Ter plaatse van het zorgcentrum Reuselhof geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan is hieraan de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' toegekend. Deze nieuwe bestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende bestemmingsplan. De bestemmingswijziging biedt daardoor de mogelijkheid voor zeer grootschalige voorzieningen die onder andere door hun verkeersaantrekkende werking en andere overlast absoluut niet passen in een rustige woonwijk.
2. Insprekers willen van de gelegenheid gebruik maken om hun wens onder de aandacht te brengen. Deze wens houdt in dat er een gedeelte van de gronden van insprekers opgenomen wordt in het bestemmingsplan Kom Moergestel.

Reactie gemeente:

1. Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de

- volksgezondheid en daarmee gelijk te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
2. De grens is in het concept ontwerp bestemmingsplan al aangepast. Dit is reeds doorgegeven aan inspreker.

Nummer inspraakreactie: 117
Onderwerp: Wijk Oistelvoirtjes
Plaats: Moergestel
Naam: Fam. Van de Wouw

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker krijgt het idee dat er in de toekomst veel kan veranderen in de woonwijk Oistelvoirtjes. Inspreker vindt dat dit een woonwijk is en moet blijven. Het plan geeft veel onduidelijkheden.

Reactie gemeente:

Wij nemen aan dat insprekers doelen op de bestemming van de Reuselhof. Terecht wordt gesteld dat de bestemming ruime mogelijkheden biedt voor herontwikkeling van het perceel. Daarbij zijn relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving niet uitgesloten. Anderzijds bood de geldende bestemming ook ruimte voor enkele andere gebruiksmogelijkheden. Op dit moment is nog onzeker elke toekomstige functie het gebied zal krijgen. Het is dan ook gewenst een specifieke bestemming op te nemen die zo goed mogelijk de huidige gebruiksmogelijkheden bevestigt: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijk te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Nummer inspraakreactie: 118
Adres: Oisterwijkseweg e.o.
Plaats: Moergestel
Naam: A.H. Huitzing en M.C. Huitzing - Jager

Samenvatting inspraakreactie:

1. Inspreker kan de legenda niet vinden op de website van de gemeente.
2. Aan een aantal panden langs de Oisterwijkseweg is de bestemming Bedrijventerrein toegekend. Dit is onjuist. De percelen Oisterwijkseweg 28, 30 en 30a worden gebruikt als woonhuis. Daarnaast hebben deze percelen nooit deel uitgemaakt van het bedrijventerrein. Er is dus nauwelijks sprake van functiemenging op basis waarvan een afstandsstop kan worden afgeweken. Het is geen argument om een hogere milieucategorie toe te laten. Ook de bouwhoogte van de bedrijven kan niet omhoog. Daar komt bij dat acties van de overheden erin hebben geresulteerd dat de omgeving rondom de Oisterwijkseweg steeds meer een woongebied is geworden en dus een ander gebied dan het achterliggende bedrijventerrein. De milieucategorie 3.1. lijkt hier niet gerechtvaardigd.
3. Er is geen inzicht in de milieuhinder van de aanwezige bedrijven. Dit bemoeilijkt het inzicht in de strekking van maatregelen die voor Stokeind worden voorgesteld.
4. Positief is dat de rol van groen wordt erkend. In artikel 1b staat een definitie dat een houtopstand de doorsnee van een boom moet hebben om beschermd te worden. Dit is in

strijd met de bescherming van de natuurwaarden. Ook lage begroeiing dient beschermd te worden.

Reactie gemeente:

1. Inspreker heeft gelijk. Wij zullen er in het vervolg op letten dat ook de legenda op onze website komt te staan.
2. De bedoelde percelen maken deel uit van het bedrijventerrein Stokeind. Vandaar dat deze gronden zijn bestemd als Bedrijventerrein. Gelet op het ontbreken van uitgeefbare percelen voor bedrijven is het gewenst deze bedrijfsbestemming op te nemen, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan wordt een extra mogelijkheid toegevoegd voor woon-werkwoningen. Dit krijgt de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. Hiermee wordt zo goed mogelijk aan de wensen tegemoetgekomen.
In het bestemmingsplan worden niet direct nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het plan is conserverend van aard, dat wil zeggen dat de bestaande en vergunde situatie wordt bestemd. Alleen ontwikkelingen waarvoor de benodigde procedures zijn afgerond kunnen in het bestemmingsplan worden overgenomen. Een eventuele herontwikkeling van het perceel behoort wellicht tot de mogelijkheden, maar de wenselijkheid dient door middel van een concreet initiatief worden afgewogen. Als dit aan de hand is, dan kan hiervoor een afzonderlijke procedure worden gevoerd.
Oor de toelaatbaarheid van milieucategorieën is van betekenis dat daarbij afstemming van de milieucategorie op een regulier woongebied plaatsvindt. In deze situatie wordt de lintbebouwing aan de Oisterwijkseweg beschouwd als een 'gemengd gebied' in verband met de ligging van bedrijfsperven rondom en de ligging aan een hoofdontsluitingsweg van de kern. Hierdoor is het aanvaardbaar, conform de methodiek uit de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering, om in plaats van 30 meter een afstand van 10 meter aan te houden. Voorts is relevant dat het om bedrijfsperven gaat met 'bedrijfswoningen' en enige afstand tot aangrenzende percelen. Die situatie bestaat reeds gedurende een lange periode. Met eventueel benodigde aanvullende regelgeving inzake omgevingsvergunning voor milieu, kunnen concrete knelpunten worden voorkomen. De oorspronkelijke toelaatbaarheid voor een transportbedrijf is komen te vervallen. Alles overziende biedt de nieuwe bestemmingsregeling een passende balans tussen de ruimte voor bedrijvigheid en het woon- en leefklimaat in dit gebied. Tevens kunnen extra mogelijkheden worden toegevoegd voor twee woningen aan de voorzijde. Het bestemmingsplan wordt op het onderdeel 'woon-werkwoningen' verruimd.
3. Voor de bedrijvigheid achter de percelen Oisterwijkseweg 28, 30A en 30B geldt een voldoende actuele omgevingsvergunning. Daarbij heeft zorgvuldig afstemming plaatsgevonden tussen de ruimte voor bedrijfsactiviteiten enerzijds en voor het woon- en leefklimaat anderzijds. Bij de gemeente zijn omtrent deze situatie geen knelpunten of klachten bekend.
4. De regeling zal worden aangepast in 'afschermende beplanting'.

Nummer inspraakreactie: 119

Adres: Raadhuisstraat e.o.

Plaats: Moergestel

Naam: H.G.J.C.M. van Heesewijk

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker heeft bezwaar tegen het feit dat langs het Rootven en de Raadhuisstraat en de Schoolstraat horecabedrijven zijn toegestaan. Er is al voldoende horeca aanwezig. Inspreker heeft daarnaast bezwaar dat er langs de Raadhuisstraat geen kantoren zijn toegestaan.

Reactie gemeente:

De bestaande (zwaardere) horecabedrijven zijn bestemd overeenkomstig het bestaande gebruik. Er worden in aanvulling op de winkels, alleen nieuwe lichte horecabedrijven toelaatbaar gesteld. Het gaat dan om lunchrooms en daarmee vergelijkbare functies. In de visie van de gemeente past dit binnen het centrumgebied, zoals ook aangegeven in de structuurvisie voor dit gebied. Bepaalde vormen van kantoren die een duidelijke baliefunctie hebben, zoals reisbureaus, makelaars en dergelijke zijn wel toegestaan voor zover ze aangemerkt kunnen worden als dienstverlening. Deze functie is wat dat betreft vergelijkbaar met winkels (baliefunctie). Andere kantoren zonder regelmatig ontvangst van bezoekers, zijn in het centrumgebied niet gewenst.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zijn 3 reacties binnengekomen. Deze wordt hieronder samengevat en van een antwoord 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.

2. Petrochemical Pipelines Services B.V, Postbus 1163, 6160 BD Geleen

Samenvatting overlegreactie:

In het plangebied ligt de 8"leiding voor transport van vloeibare koolwaterstoffen. Ingevolge het Bevb en Revb is berekening nodig van het groepsrisico. Uit berekening volgt dat het plaatsgebonden risico op 13 meter aan weerszijden van de leiding ligt, het groepsrisico op 29 meter. Op de verbeelding dient de veiligheidszone te worden opgenomen. Kwetsbare objecten dienen binnen deze strook te worden uitgesloten. Beperkt kwetsbare objecten zijn alleen na zwaarwegende motivering toegestaan (afwijkingsprocedure).

Reactie gemeente:

De leiding wordt als zodanig bestemd en geregeld in het bestemmingsplan.

3. Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen

Samenvatting overlegreactie:

Het plangebied ligt buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen gasleiding. De gasleidingen hebben geen invloed op de verdere planontwikkeling

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ambtshalve wijzigingen

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

a. Beschermd dorpsgezicht

Het beschermd dorpsgezicht voor Moergestel is in het bestemmingsplan opgenomen. In de bouwregels wordt bepaald dat een omgevingsvergunning moet passen in het beschermde dorpsgezicht. De aanvraag voor omgevingsvergunning wordt direct aan deze voorwaarde getoetst door het bevoegd gezag, in deze situatie het college van burgemeester en wethouders van Oisterwijk. In de praktijk wordt het bevoegd gezag op dit onderdeel geadviseerd door de commissie Welstand en Monumenten. Het staat het bevoegd gezag altijd vrij advies in te winnen. Dit wordt meegenomen in de uiteindelijke beoordeling van de aanvraag voor omgevingsvergunning door het bevoegd gezag.

Het kan zijn dat de aanvraag betrekking heeft op een bouwactiviteit die direct past in het bestaande bebouwingsbeeld. Mocht het zo zijn dat gekozen wordt voor een afwijkende vormgeving, dan kan dit wellicht ook passen in het beschermd dorpsgezicht. Het is dan voor de hand liggend dat een en ander bij de aanvraag door de initiatiefnemer wordt toegelicht. Dit is geen vereiste, maar kan een bijdrage leveren aan een voortvarende toetsing door het bevoegd gezag.

De regeling wordt op aangepast zoals hiervoor beschreven. Tevens wordt dit aan de toelichting op de regeling toegevoegd.

b. Aanpassingen (bouw)regels

In de regels wordt een aantal aanpassingen doorgevoerd. Dit zijn onder andere:

- Er worden begripsbepalingen voor de verschillende woningtypologieën toegevoegd.
- De afwijkingsbevoegdheid voor met name erfafscheidingen voor de voorgevel met een hoogte van 2 meter, in plaats van 1 meter, wordt alleen gehandhaafd voor de bestemming Wonen – Bungalows en villa's alsmede enkele bestemmingen waarvan het gebruik een groot perceel in beslag neemt. In die situaties kan een hogere afscheiding ook wenselijk zijn. In andere bestemmingen komt deze afwijkingsmogelijkheid te vervallen.
- De regeling met een maximum aantal bijgebouwen bij de woonbestemmingen vervalt, aangezien vergunningvrij extra bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd (tot de wettelijk geregelde maximale oppervlaktematen).
- In het bestemmingsplan wordt in de bestemming Wonen – Bungalows en villa's de diepte van het hoofdgebouw vastgelegd op maximaal 20 meter. De afstandsmaat tot de voorste bouwgrens kan vervallen gelet op het aanwezige bebouwingspatroon. Belangrijk is dat gebouwen op een afstand van ten minste 5 meter uit de achterste perceelsgrens worden gebouwd. Dit sluit beter aan op de bestaande situaties in dit gebied, waarin afwisseling voorkomt in de situering van woningen op een perceel.
- De afstandsmaat van gebouwen tot de achterste perceelsgrens (0 of ten minste 1 meter) komt te vervallen, omdat dit vergunningvrij veelal ook is toegestaan. De afstandsmaat van erfbebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter en 5 meter in de bestemmingen Wonen- Bungalows en villa's wordt wel gehandhaafd omdat dit voor het beeld van belang is en aanzienlijk grotere oppervlaktematen aan gebouwen zijn toegestaan.
- In de bestemming Wonen – Woningen wordt voor percelen kleiner dan 800 m² een maximaal bebouwingspercentage van 50% en een oppervlaktemaat tot ten hoogste 50 m²

gehanteerd. De eerder opgenomen percentages bij grotere percelen komt te vervallen, omdat daar kan worden volstaan met de maximale aantal m² erfbebouwing.

- De regeling over mantelzorg wordt zodanig aangepast dat voor de huisvesting van mantelzorg ten hoogste 80 m² mag worden gebruikt, waarvan op woonpercelen 30 m² extra bebouwing is toegestaan. Het toestaan van 80 m² extra voor mantelzorg is zeer ruim; bovendien ontstaat hiermee het risico dat er zelfstandige woningen worden gerealiseerd.
- De agrarische bestemming wordt aangepast en afgestemd op de feitelijk aanwezige agrarische bedrijfsvoering.
- In de verschillende bestemmingen anders dan voor woonpercelen, zoals de bestemmingen Bedrijf, Centrum en Gemengd, worden algemene bebouwingspercentages ingevoerd. Daarbij komen de verwijzingen in de regels naar de verbeelding te vervallen. Voor de bedrijventerreinen is een hoger percentage van toepassing.
- Supermarkten worden uitgesloten in de bestemming Centrum-2 en Gemengd. Deze zijn alleen toegestaan in de bestemming Centrum-1.
- Ter plaatse van de sportvelden wordt uitbreiding van gebouwen toegestaan. Dit leidt niet tot relevant extra verkeer of verdichting van het open gebied. In de regeling wordt zo concreet mogelijk de toekomstige bebouwing aangegeven.
- Aan diverse bestemmingen wordt 'waterhuishoudkundige voorzieningen' toegevoegd.
- 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.

c. Overige aanpassingen

Voor het overige wordt het bestemmingsplan op onderdelen aangepast, verduidelijkt, geactualiseerd en nog exacter op de bestaande situatie afgestemd. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de volgende situaties.

- Voor diverse gebieden is het aantal woningen aangepast op basis van nadere inventarisatie. Dit betreft in ieder geval de situatie op perceel Oirschotseweg 45 (1 woning), Rootven 19 tot en met 37 (13 woningen), Schoolstraat 67 tot en met 73 (in totaal 6 woningen).
- Voor het perceel Prinses Beatrixstraat 21a wordt de oorspronkelijk geldende bedrijfsbestemming opgenomen. De omissie dat dit perceel deel uitmaakte van het wijzigingsplan voor woningbouw van Prinses Beatrixstraat 21 wordt hiermee hersteld.
- Voor de gerealiseerde bebouwing van Stanislaus worden het bouwvlak en bouwhoogtes aangepast. Dit betekent ook dat de hoogtescheidingslijnen uitgevoerd als stippellijnen op de analoge kaart, worden verplaatst. Tevens wordt de ondergrond voor de brede school op de naastgelegen locatie geactualiseerd.
- De eigendoms- en gebruikssituatie bij het bedrijf Van Bommel aan de Oisterwijkseweg geeft aan dat een groter deel tot het bedrijf behoort en niet tot de woonpercelen Oisterwijkseweg 44, 46 en 48. De bestemmingsvlakken zijn aangepast; voor het tuingedeelte is de gelijknamige aanduiding toegevoegd. Voor de waterberging aan de zijde van de Industrieweg wordt de functieaanduiding 'waterberging' aan de bestemming Bedrijventerrein toegevoegd.
- Bij het nutsterrein op het perceel Schoolstraat 39 wordt een verkeersbestemming opgenomen.
- Het aantal locaties met de aanduiding van een bestaande bedrijfswoning op bedrijventerrein Stokeind wordt aangepast en in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

- De oorspronkelijk opgenomen goothoogte van 4 meter en bouwhoogte van 8 meter voor de bestemming Wonen - woonwagens, wordt veranderd in een algemene bouwhoogte van 4 meter.
- De grens van het plangebied en de bestemming Centrum-1 naast de bouwlocatie Avang wordt aangepast aan het vastgestelde bestemmingsplan Centrum, fase 1.
- Het openbare pad tussen de Oisterwijkseweg en Akkerweg wordt voor verkeer bestemd.
- Ten noorden van het woongebied aan de Akkerweg wordt aan de bestemming Verkeer de functieaanduiding 'waterberging' toegevoegd voor de infiltratievijver.
- De grens van de bestemming Gemengd met de bestemming Verkeer ter hoogte van de Kloosterlaan – Kloosterdreef wordt aangepast aan de feitelijke situatie.
- De parkeerplaats bij Camping De Bosfazant wordt voorzien van de bestemming Verkeer.
- De begrenzing van de bestemming Wonen – Woningen voor de woonbuurt aan de Akkerweg wordt in noordelijke richting verschoven.
- Ter hoogte van de Korenschuur wordt de bestemming Wonen – Woningen vervangen door de bestemming Verkeer.
- De waterberging langs de zuidrand van het bedrijventerrein Sonman wordt bestemd als Water.
- Toevoeging bestemming Bedrijf en de aanduiding 'nutsvoorziening' voor twee gemalen.

Aldus vastgesteld door het college
 op 28 augustus 2012/
 22 oktober 2012 (gewijzigd antwoord op
 inspraakreacties nr. 94 en 95)

Bijlage 8 Kwantitatieve risicoanalyse PRB-leiding

Kwantitatieve risicoberekening PRB - leiding

Pijpleiding Rotterdam - Beek voor het transport van vloeibare koolwaterstoffen (klasse 1)
De PRB-leiding is in eigendom en beheer van Petrochemical Pipeline Services BV



PETROCHEMICAL
PIPELINE
SERVICES

Leidingtracé Noord (Rotterdam - Soerendonk)

Uitgangspunten

Diameter	0,2032 m	8 inch
Druk	8.000.000 Pa	80 bar
Leidinglengte	66.800 m	
Compressibiliteit	8,80E-10 m ² /N	
Afslagtijd pomp	60 s	
Debiet	0,0542 m ³ /s	195 m ³ /uur

Berekening vloeistofuitstroming

Volume uitstroming	3,25 m ³	
Expansie	15,25 m ³	
Totaal	18,50 m ³	
Plasradius	10,85 m	5 cm laagdikte

Resultaten risicoberekening - afstanden vanaf hart leiding

10-6 plaatsgebonden risico	13 m	
Invloedsgebied (1% letaliteit)	29 m	Weerklasse D5
	23 m	Weerklasse F1.5
100% letaliteitsafstand	13 m	Weerklasse D5
	12,5 m	Weerklasse F1.5

Resultaten conform Handleiding Risicoberekeningen Bevb versie 1.0 met SAFETI-NL 6.54 - ruwheidslengte 0,1 m - weerstation Eindhoven

Leidingtracé Zuid (Soerendonk - Chemelot)

Uitgangspunten

Diameter	0,2032 m	8 inch
Druk	8.000.000 Pa	80 bar
Leidinglengte	15.720 m	
Compressibiliteit	8,80E-10 m ² /N	
Afslagtijd pomp	60 s	
Debiet	0,0542 m ³ /s	195 m ³ /uur

Berekening vloeistofuitstroming

Volume uitstroming	3,25 m ³	
Expansie	3,59 m ³	
Totaal	6,84 m ³	
Plasradius	6,60 m	5 cm laagdikte

Resultaten risicoberekening - afstanden vanaf hart leiding

10-6 plaatsgebonden risico	11 m	
Invloedsgebied (1% letaliteit)	27 m	Weerklasse D5
	21 m	Weerklasse F1.5
100% letaliteitsafstand	9 m	Weerklasse D5
	8 m	Weerklasse F1.5

Resultaten conform Handleiding Risicoberekeningen Bevb versie 1.0 met SAFETI-NL 6.54 - ruwheidslengte 0,1 m - weerstation Eindhoven

Groepsrisico

Uitgangspunten

- Er bevinden zich geen objecten binnen 10-6 /jaar plaatsgebonden risicocontour (en daarmee binnen 100% letaliteitsafstand)
- De hoogste bevolkingsdichtheid binnen invloedsgebied is kleiner dan 60.000 personen per hectare
- Het maximaal aantal personen binnen een object in invloedsgebied bedraagt 1.100 personen

Resultaat groepsrisicoberekening

Het maximaal aantal slachtoffers is kleiner dan 10. Er is derhalve geen sprake van een groepsrisico.

Resultaten conform Handleiding Risicoberekeningen Bevb versie 1.0 met SAFETI-NL 6.54 - ruwheidslengte 0,1 m - weerstation Eindhoven

Contactpersoon Petrochemical Pipeline Services:

Bas Chiaradia
Urban Planner
Operations & Third Party Affairs
P.O. Box 1163, 6160 BD Geleen
T +31 (0)46 7224042
F +31 (0)10 2644862
E bas.chiaradia@sabic-europe.com
www.pps-pipelines.com

Bijlage 9 Heerprogrammering woningbouw gemeente

Aan	:	commissie Ruimtelijke Zaken
Van	:	het college
Behandeld in de collegevergadering d.d.	:	6 juni 2012
Onderwerp	:	herprogrammering woningbouw gemeente Oisterwijk
Datum	:	22 mei 2012
Contactpersoon	:	Frenkel Beerens

Inleiding:

Bij de vaststelling van de Woonvisie 2011 heeft de raad het college de opdracht gegeven om kritisch te kijken naar de woningbouwprogrammering voor de komende periode. Aanleiding voor deze herprogrammering is o.a. de huidige situatie op de woningmarkt, de actuele inzichten in de ontwikkeling van de woningbehoefte en het belang dat wordt gehecht aan het herontwikkelen van het KVL-terrein in de periode tot 2021.

De raad heeft het college meegegeven om bij de herprogrammering uit te gaan van een situatie waarbij er op korte termijn geen herstel van de woningmarkt te verwachten is. Dit uitgangspunt betekent dat bepaalde ontwikkelingen niet plaats kunnen vinden in de periode tot 2021.

Vooropgesteld wordt dat de herprogrammering inderdaad uitgaat van geen snel herstel van de woningmarkt. De situatie kan evenwel snel veranderen omdat de woningmarkt een vertrouwensmarkt is en er wel behoefte is aan woningen. Het is daarom van belang om continu te monitoren of er aanleiding is om meer of juist minder woningen tot ontwikkeling te willen brengen. Iedere vier jaar – voor het eerst in 2016 – zal er een volledige heroverweging en herijking van de woningbouwprogrammering plaatsvinden. De effecten van overprogrammering zijn bekend, vandaar dat het eenvoudiger is om ontwikkelingen in deze marktsituatie af te remmen en bij het aantrekken van de markt weer op te pakken.

Een tweede aspect is dat op regionaal niveau in 2012 opnieuw woningbouwafspraken worden gemaakt met de regiogemeenten en de provincie. De looptijd van deze afspraken is 1 januari 2012 tot 1 januari 2022 (tien jaar). De afspraken worden gebaseerd op de prognose 2011 (bij vaststelling Woonvisie nog niet vrijgegeven) en een aantal spelregels. Deze spelregels worden op 7 juni 2012 in het Regionaal Ruimtelijk Overleg behandeld en waarschijnlijk vastgesteld. De prognose en de spelregels zijn als bijlage 1 bijgevoegd bij deze raadsinformatiebrief. De woningbouwafspraken worden iedere vier jaar herzien.

Het maken van een voorstel voor de herprogrammering vraagt om een brede afweging op het gebied van ruimte, volkshuisvesting, financiële en juridische aspecten. Het raakt aan belangen van derden, maar ook die van de gemeente. Deze Raadsinformatiebrief is niet het juiste medium om de complexiteit van de gemaakte afweging zichtbaar te maken. In deze Raadsinformatiebrief zal worden volstaan met:

1. Het bepalen van de kwantitatieve opgave 2011 tot 2021
2. Het benoemen van de uitgangspunten en parameters
3. Analyse van de plannen
4. Methode LAND
5. Overzicht plannen periode 2011 tot 2021
6. Evaluatie
7. Financiële consequenties gemeentelijke locaties

Informatie/besluit college:

1. Het bepalen van de kwantitatieve en opgave 2011 tot 2021

De huidige woningbouwafspraken met regio en provincie zijn vertaald in het coalitieakkoord en spreken van een ambitie om in de periode 2009 tot 2022 (13 jaar) 1.350 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad (groei). Dit aantal dient opgehoogd te worden met het aantal te slopen / te onttrekken woningen.

De Woonvisie beslaat een periode van tien jaar, te weten de periode 2011 tot 2021. Wordt de ambitie van 13 jaar vertaald naar de periode van tien jaar dan levert dit een ambitie op voor de periode 2011 tot 2021 van een groei van de woningvoorraad met 1.038 woningen.

Een deel van de ambitie is al verwezenlijkt. We weten namelijk met hoeveel woningen de woningvoorraad is toegenomen in 2011 en met hoeveel woningen de woningvoorraad zal toenemen in 2012. Van de ambitie om in 10 jaar 1.038 woningen te bouwen is eind 2012 gerealiseerd: 288 woningen. Hieruit volgt een restambitie van $(1.038 - 288)$, een groei van de woningvoorraad met 750 woningen in acht jaar tijd.

Uitgaande van de opdracht die de raad mee heeft gegeven aan het college is deze restambitie niet reëel en moet voor de periode van acht jaar terug worden gevallen op 60% van de restambitie: $750/100 \cdot 60$ = een groei van de woningvoorraad met 450 woningen in de resterende acht jaar.

Terugrekenend naar de periode van tien jaar die de Woonvisie en het woningbouwprogramma beslaat komt dit overeen met een groei van de woningvoorraad met $288+450 = 738$ woningen in de periode 2011 tot 2021.

De bijgestelde ambitie om in de periode 2011 tot 2021 in totaal 738 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad (groei) kan afgezet worden tegen de door de provincie geprognosticeerde groei van de woningvoorraad op basis van bevolkingsgegevens (= behoefte). Hierbij maken wij onderscheid in de prognose 2008 (gehanteerd in de Woonvisie) en de zeer recent gepresenteerde prognose 2011 (welke als basis dient voor de nieuwe

afspraken). Hierbij wordt ook een doorkijk gegeven in de geprognosticeerde behoefte in de periode 2021 tot en met 2030.

	1-1-2011 tot 2021	1-1-2021 tot 2031	1-1-2011 tot 2031
Provinciale Prognose 2008	700	265	965
Provinciale Prognose 2011	600	150	750
Gemeentelijke Ambitie (bijgesteld)	738		

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de bijgestelde ambitie (738 woningen) van de gemeente fors hoger (23%) is dan de behoefteraming van de provincie (600 woningen). Sterker nog, de bijgestelde ambitie (738 woningen) voor de periode 2011 tot 2021 is gelijk aan de behoefteraming van de provincie voor de komende twintig jaar.

Hoewel het college zich bewust is van de discrepantie tussen de bijgestelde ambitie en de geprognosticeerde behoefte, wil het college het bijgestelde ambitieniveau nastreven als uitgangspunt.

2. Uitgangspunten en parameters

Bovenstaande bijgestelde ambitie dient als uitgangspunt voor de herprogrammering.

Er zijn vervolgens een aantal uitgangspunten bepaald met betrekking tot ruimtelijke, financiële, programmatische, juridische en volkshuisvestelijke aspecten.

Volstaan wordt met benoemen van de belangrijkste uitgangspunten:

- De kwantitatieve opgave is 738 woningen in tien jaar tijd;
- Er wordt, op grond van de specifieke lokale situatie, een onderscheid gemaakt tussen de kernen Oisterwijk en Moergestel;
- De ontwikkeling van KVL heeft de hoogste prioriteit voor de periode 2011 tot 2021;
- Er moet binnen de kwantitatieve opgave ruimte blijven voor particuliere initiatieven van 1 à 2 woningen, de reservering bedraagt 50 woningen in de periode 2011 tot 2021;
- De kwantitatieve opgave mag worden verhoogd met het aantal woningen dat wordt gesloopt / wordt onttrokken aan de woningvoorraad;
- Het referentieprogramma uit de Woonvisie dient als uitgangspunt voor het kwalitatieve programma om zo een gedifferentieerd nieuwbouw aanbod te krijgen, met dien verstande dat wordt uitgegaan van maximaal 30% gestapelde woningen;
- Het woningbouwprogramma beslaat een periode van tien jaar; woningen worden gefaseerd in de tijd ontwikkeld en aangeboden;
- Beschermde woonvormen (zorg) en ruimte-voor-ruimte woningen tellen niet mee in programmering;
- Bestaande privaatrechtelijke en publiekrechtelijke afspraken worden zoveel als mogelijk gehandhaafd;
- De financiële gevolgen voor de gemeente dienen te worden beperkt;

- k. Voorwaarde om te komen tot herontwikkeling is dat de ontwikkeling moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke structuur en kwaliteit; er moet ook een vanuit planologisch oogpunt relevante aanleiding zijn om te komen tot herontwikkeling (bv. tegengaan verpaupering, leefbaarheid, verkeer en milieudoelstellingen);
- l. Ruimtelijke principes als 'inbreiding gaat voor uitbreiding' en 'transformatie en herstructurering gaan voor het benutten van open (groene) ruimte', spelen een rol bij de ruimtelijke afweging;

3. Analyse van de bestaande plannen

Met behulp van bovenstaande uitgangspunten zijn de bestaande plannen (harde en ontwerpplancapaciteit) geanalyseerd. De analyse heeft plaatsgevonden per kern, zowel kwantitatief, kwalitatief en uitgezet in de tijd.

3.1 Kwantitatief

	Moergestel	Oisterwijk	Totaal
Opgave (excl. Particulier initiatief) 2011 tot 2021	138	550	688
Af: Realisatie 2011 projecten	16	72	88
Af: Realisatie 2012 projecten	-	195	195
Af: Harde Plancapaciteit projecten	72 ¹	110	182
Af: Ontwerp plancapaciteit projecten	15	58	73
Af: KVL voorlopig	n.v.t.	286	286
Restopgave kwantitatief projecten	35	-171	-136

Toevoeging projecten (88+195+182+73+286)	824
Toevoeging particulier initiatief	55
Totaal	879
Totale opgave	738
Overprogrammering	141

In kwantitatieve zin kan de conclusie worden getrokken dat er sprake is van een situatie van overprogrammering.

Onderstaande tabel illustreert dat de bestaande overprogrammering – afgezet tegenover de laatste prognose 46,5% is.

Behoefte cf. provinciale prognose	Bijgestelde gemeentelijke ambitie	Bestaande plannen
600	738	879

¹ Het project Emelindishof is hierin niet meegenomen omdat de kans miniem is dat het plan in de huidige vorm wordt uitgevoerd. Gezien het feit dat er wel een onherroepelijke vergunning ligt zou het project wel meetellen bij het bepalen van aanwezige harde plancapaciteit.

In de kern Moergestel is kwantitatief nog ruimte voor het toevoegen van 35 woningen.

In de kern Oisterwijk is kwantitatief geen ruimte meer en is het meer de vraag of er mogelijkheden zijn om bestaande plancapaciteit te laten vervallen of uit te stellen, juist om de mate van overprogrammering te verkleinen.

3.2 Kwalitatief

De Woonvisie bevat een referentieprogramma dat toeziet op een gedifferentieerd woningaanbod, dat aansluit bij de vraag van de Oisterwijkse samenleving. De bestaande plannen (harde en ontwerpplancapaciteit) zijn afgezet ten opzichte van het referentieprogramma uit de Woonvisie (blz. 42). Dit is per kern gedaan.

Moergestel

Voor Moergestel levert de kwalitatieve analyse onderstaand beeld op. De vetgedrukte cijfers duiden op een kwalitatieve overprogrammering, de niet vetgedrukte cijfers op een kwalitatieve onderprogrammering.

	goedkope huur	middeldure huur	dure huur	goedkope koop	middeldure koop	dure koop
grondgebonden	2	7	7	6	2	15
gestapeld	7	8	7	3	3	7

Daar waar er in kwantitatieve zin nog behoefte is aan 35 woningen is er kwalitatieve zin nog behoefte aan 55 woningen. Wordt invulling gegeven aan de nog aanwezige kwantitatieve behoefte van 35 woningen in Moergestel, dan heeft dat tot effect dat de mate van overprogrammering binnen de gemeente wordt vergroot.

Er is in kwalitatieve zin nog vooral behoefte aan huurwoningen en dure koop.

De conclusie luidt dat er in de komende tien jaar in de kern Moergestel nog kwantitatieve ruimte is om een deel van de nog resterende kwalitatieve behoefte in te vullen.

Oisterwijk

Eenzelfde analyse is gemaakt van de plannen in de kern Oisterwijk. De vetgedrukte cijfers duiden op een kwalitatieve overprogrammering, de niet vetgedrukte cijfers op een kwalitatieve onderprogrammering.

	goedkope huur	middeldure huur	dure huur	goedkope koop	middeldure koop	dure koop
grondgebonden	28	12	28	22	89	37
Gestapeld	14	35	36	14	4	54

Daar waar er in kwantitatieve zin reeds sprake is van een overprogrammering van 171 woningen is er kwalitatieve zin nog behoefte aan 104 woningen. Wordt invulling gegeven aan de nog aanwezige kwalitatieve behoefte van 104 woningen in Oisterwijk, dan heeft dat tot

Oisterwijk

Wordt gekeken naar de kern Oisterwijk dan blijkt dat er in 2012 al voldoende plancapaciteit is om te kunnen voorzien in de behoefte tot en met 2018. Wordt in 2014 het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het KVL-terrein onherroepelijk, dan beschikt de gemeente over meer dan voldoende harde plancapaciteit tot 2021. Het is niet nodig om nog meer plancapaciteit hard te maken.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
Ontwikkeling behoefte cumulatief	55	110	165	220	275	330	385	440	495	550	550
Opleveringen	72	195									
Harde plancapaciteit		110									
Ontwerp plancapaciteit		58									
Voorlopig programma KVL				286							
Totaal per jaar	72	363		286							
Totaal cumulatief	72	435		721							

4. Methode LAND

Op basis van de uitgangspunten zijn de nog beïnvloedbare projecten beoordeeld. De beoordeling resulteert in een eindoordeel conform de methode LAND:

Later: project wordt in de tijd doorgeschoven. Dit betekent mogelijke realisatie in periode 2021 tot 2030

Anders: project wordt anders ingevuld, realisatie vindt in principe wel plaats in periode tot 2021

Niet: project gaat niet door, geen prioriteit toegekend aan project in periode tot 2030.

Doorgaan: project gaat door in de komende tien jaar. De periode van tien jaar wordt in twee gelijke periodes van vijf jaar verdeeld.

Bij het doorschuiven (later) naar de volgende periode dient wel rekening gehouden te worden met de afnemende behoefte in die periode. En dat er mogelijk andere uitgangspunten gelden voor de herontwikkeling.

5. Overzicht plannen periode 2011 tot 2021

Per kern volgt nu het eindoordeel per project. In een aantal gevallen is een aanvullende opmerking gemaakt. De met een "*" gemarkeerde locaties betreft locaties van het gemeentelijk grondbedrijf.

5.1 Moergestel

Project	Uitkomst LAND	Opmerking
Bibliotheek*	D	Is in 2011 opgeleverd
Avang	D	Start werkzaamheden in 2012
Hertog Jan*	D	
Pater Helmerplein*	D	Indien niet voor het einde van het jaar is gestart vindt heroverweging plaats.
Scheerman*	D	
hoek scheerman	D	Is feitelijk een particulier initiatief en geen project.
Scheerman zuid* ²	D '16-'21	Mede afhankelijk van ontwikkelingen A58, provincie en geluidsaspect.
Reuselhof	D '16-'21	Bij herontwikkeling worden 36 wooneenheden aan het woningbestand onttrokken. Nieuw voor oud.
Oirschotseweg 3	N	
Oirschotseweg 15	N	
Ermelindishof [nieuw]	D '16-'21	Bij voorkeur volledig in de huur, zie ook kwalitatieve analyse.
Binnengebied centrum	N	
Randen Centrum ³	N	
Roozendries*	D	
Velthoven	N	
Antoniushuis fase 2	D	Gebaseerd op wens om beschermde woonvorm te realiseren. Beschermde woonvormen tellen niet mee.

² Betreft de enige niet pilotlocatie.

³ Zie hiertoe de Raadsinformatiebrief die eind 2011 is verstuurd. Hierin wordt aangegeven dat er op aangeven van initiatiefnemers verschillende ontwikkelingen in de rand van het centrum niet doorgaan.

5.2 Oisterwijk

Project	Uitkomst LAND	Opmerking
Swaenhof/Lindeplein	D	Opgeleverd in 2011
Pannenschuur Buiten '11*	D	Opgeleverd in 2011
Pater van den Elsenstraat*	D	Opgeleverd in 2011
Catharinenberg*	D	Opgeleverd in 2012
Van Beugenkwartier	D	Opgeleverd in 2012
Pannenschuur Buiten '12*	D	Wordt opgeleverd in 2012
Leyhof	D	Wordt opgeleverd in 2012
Boschheem / Rasa Senang	D	Wordt opgeleverd in 2012
Pannenschuur Buiten – walwoningen*	D	
Pannenschuur Buiten – appartement*	D	Aan het einde van het jaar vindt mogelijk heroverweging plaats
Pannenschuur Buiten – tweekappers*	D	
Pannenschuur Buiten - van Esch	D	
Pannenschuur Buiten - resterende kavels I*	D	
Pannenschuur Buiten - kavels II*	L	
Bosrand	D	
De Lind 65	N	Overwogen wordt om de bouwvergunning in te trekken, men is niet tijdig begonnen met bouwen
Mozaïk*	D	Gestart wordt met de uitgifte van de kavels. De stadswoningen worden pas later uitontwikkeld
Visserslaan*	D '16-'21	
Schoolstraat goed Wonen*	D	Betreft een beschermde woonvorm en telt daarom niet mee.
Kartonnage	D	
Pastoor vd Meijdenstraat*	D	
Kerkstraat slaapcenter	D	
KVL*	D '15-'21	
Torenbeemd*	N	
Nicolaas van Eschstraat fase II	L	Gelet op huidige situatie kan het plan niet worden ontwikkeld. Door het uit te stellen, wordt dit probleem mogelijk opgelost.
Lindeplein fase IV	N	
Leeuwenkuil	L	
Nettorama	L	
De Lind 32	N	
Postkantoor*	N	

Horvers	L	
Rijperdapad	D '16-'21	Nieuw voor oud, afhankelijk van woonstichting
't oude nest	D	

6. Evaluatie

De woningmarkt is continu in beweging. Het is daarom zaak om te monitoren hoe bevolking, vraag en aanbod en de woningmarkt zich naar de toekomst toe ontwikkelen. Zoals ook de regio en provincie iedere vier jaar opnieuw kijkt naar de gemaakte afspraken en de bereikte resultaten, zal ook het college iedere vier jaar kijken wat de resultaten zijn. Dit betekent dat er in 2016 een volledige heroverweging plaats kan vinden, waarbij de programmering wordt herijkt.

7. Financiële consequenties gemeentelijke locaties

Uit het overzicht blijkt dat de herprogrammering financiële consequenties heeft voor het grondbedrijf.

Financiële consequenties bestaan uit een aantal aspecten:

- Indien een locatie van het grondbedrijf niet wordt ontwikkeld moet deze worden afgeboekt (boekwaarde). In sommige gevallen kan verkoop plaatsvinden, waarmee incidentele opbrengsten worden gegenereerd, in de meeste gevallen zal er echter sprake zijn van winstderving;
- Indien een project van het grondbedrijf later wordt ontwikkeld, dan moet er gedurende die jaren rente worden bijgeschreven, wat leidt tot hogere boekwaarden en – afhankelijk van de ontwikkelingen op de markt – een lager of hoger resultaat
- Indien een project van het grondbedrijf anders wordt ontwikkeld (programmatisch of functie), betekent dit een andere exploitatie met andere kosten en andere opbrengsten.

Bovenstaande maatregelen hebben consequenties voor de winstprognose van het grondbedrijf en bij afstel van projecten heeft het invloed op de reserve van het grondbedrijf. Bij de griffie ligt een (vertrouwelijke) financiële bijlage met daarin de consequenties van bovengenoemd besluit.

Concreet heeft het besluit effect op de projecten Pannenschuur Buiten, Torenbeemd, Mozaïk en het Postkantoor.

Bijlage 10 Raadsbesluit en nota zienswijzen en raadsbesluit werkdocument

Voorstel tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Kom Moergestel

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 2 april 2013,
afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling,
raadsvoorstel nr. 13/26;

gelezen het advies van de commissie Ruimtelijke Zaken, voortgekomen uit de vergadering van
de commissie van 25 april 2013;

gelezen het advies van de commissie Ruimtelijke Zaken, voortgekomen uit de vergadering van
de commissie van 13 juni 2013;

Met inachtneming van de volgende overwegingen:

Voor het plangebied Kom Moergestel is een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarmee de geldende bestemmingsplannen Papenacker II uit 1994, Kom Moergestel uit 1996 en De Sonman uit 2002 worden samengevoegd, herzien en geactualiseerd. Het hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan is om te voldoen aan de wettelijke verplichting en op 1 juli 2013 de beschikking te hebben over actuele bestemmingsplannen. Het nieuwe bestemmingsplan is conserverend van aard. Uitsluitend de veranderingen waarvoor de procedures zijn gevoerd, zijn in het nieuwe bestemmingsplan verwerkt. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet opgenomen.

Met de actualisering kunnen nieuwe initiatieven/aanvragen, zoals sommige functieveranderingen, en regelingen worden ingepast. Tevens kan sneller medewerking worden verleend op basis van een actuele visie en inzichten. Het nieuwe bestemmingsplan wordt digitaal gemaakt. Dat betekent dat het bestemmingsplan overal op internet kan worden geraadpleegd, op ieder gewenst moment.

Voor de actualisatie van het bestemmingsplan Kom Moergestel is in 2011 begonnen met het opstellen van de uitgangspunten. Op 17 november 2011 is de uitgangspuntennotitie voor dit bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad.

Het concept ontwerpbestemmingsplan Kom Moergestel (NL.IMRO.0824.BPKomMoergestel-0001) heeft vanaf 16 maart 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ook is het plan naar een aantal vooroverleginstanties gestuurd. Er zijn in deze periode 119 inspraakreacties en 3 vooroverlegreacties ingediend. De binnengekomen reacties zijn beantwoord en het plan is waar nodig aangepast.

Het ontwerp bestemmingsplan (NL.IMRO.0824.BPKomMoergestel-0002) heeft met de bijbehorende stukken met ingang van donderdag 15 november 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijze over het plan kenbaar te maken. Van de terinzagelegging is vooraf mededeling gedaan in de Staatscourant en de Nieuwsklok.

Tijdens de terinzagelegging zijn 26 zienswijzen ingediend. De inhoud van de zienswijzen en de beoordeling en beantwoording van de zienswijzen zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende nota 'bestemmingsplan Kom Moergestel, nota zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling, mei 2013'. De zienswijzen zijn alle binnen de termijn van de terinzagelegging verstuurd en zijn daarmee ontvankelijk.

Het wordt wenselijk geacht naar aanleiding van ambtshalve overwegingen het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. De overwegingen die aan de ambtshalve wijzigingen ten grondslag liggen zijn eveneens weergegeven in de bij dit besluit behorende bijlage nota 'bestemmingsplan Kom Moergestel, nota zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling, mei 2013'.

Tenslotte is het wenselijk om het bestemmingsplan naar aanleiding van de vergaderingen van de commissie Ruimtelijke Zaken van 25 april 2013 en van 13 juni 2013 op onderdelen aan te passen. Dit is omschreven in de reactie van het college op het standpunt van de commissie Ruimtelijke Zaken van beide vergaderingen.

gelet op de Wet ruimtelijke ordening,

besluit :

- I. Op basis van artikel 6.12 lid 2 sub a Wro geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het plan is voorzien;
- II. In te stemmen met de bijgaande nota 'Bestemmingsplan Kom Moergestel, nota zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling, mei 2013';
- III. De zienswijzen van reclamanten genoemd onder 1 tot en met 26 ontvankelijk te verklaren;
- IV. Overeenkomstig de nota 'Bestemmingsplan Kom Moergestel, nota zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling, mei 2013':
 - a. 11 zienswijzen gegrond te verklaren;
 - b. 8 zienswijzen ongegrond te verklaren;
 - c. 7 zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- V. Het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen waarbij de volgende wijzigingen worden doorgevoerd:
 - A. Wat betreft de toelichting wijzigingen aan te brengen, waarbij de in de nota 'bestemmingsplan Kom Moergestel, nota zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling, mei 2013' genoemde aanpassingen worden doorgevoerd zoals verwerkt in het bijgevoegde concept vast te stellen bestemmingsplan Kom Moergestel.
 - B. Wat betreft de regels wijzigingen aan te brengen zoals hierna wordt vermeld en zoals verwerkt in het bijgevoegde concept vast te stellen bestemmingsplan Kom Moergestel:

1. In artikel 1 wordt de begripsbepaling voor aaneengebouwde woningen (lid 1.7) gewijzigd en komt als volgt te luiden: 'woningen waarbij meer dan twee hoofdgebouwen direct met elkaar zijn verbonden'.
2. Aan artikel 1 worden begripsbepalingen toegevoegd voor huishouden, kamerverhuur, logies voor arbeidsmigranten en voor woning, luidende:

1.50 huishouden

de bewoning door een persoon of meerdere personen in de vorm van een vast samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur, logies voor arbeidsmigranten of een bijzondere woonvorm, van een woning.

1.52 kamerverhuur

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.

1.59 logies voor arbeidsmigranten

het bedrijfsmatig verblijf en/of nachtverblijf (altijd voor meerdere nachten) aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft, waarbij geen sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en onderlinge verbondenheid, ongeacht of arbeidsmigranten hetzelfde werk verrichten, dezelfde nationaliteit delen en gezamenlijk de huishouding doen.

1.89 woning

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.'

De nummering van de overige begripsbepalingen wordt hierop aangepast.

3. In de artikelleden 7.1, 8.1, 9.1, 10.1 en 19.1 wordt daar waar de gronden zijn bestemd voor 'wonen' dit veranderd in 'wonen in een woning'.
4. In de bestemmingsartikelen wordt in de leden 3.2.1, 4.2, 5.2, 7.2, 8.2, 9.2, 10.2, 11.2, 13.2, 15.2, 18.2, 19.2 en 20.2 een nieuw sublid toegevoegd met een verwijzing naar de afwijkingsmogelijkheid in lid 30.2 (nieuwe nummering).
5. In de artikelleden met specifieke gebruiksregels voor aan-huis-gebonden beroep, dienstverlening en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten wordt in de leden 3.3.2, 4.3.2, 5.4.2, 7.3.2, 8.3.2, 9.3.2, 10.3.2, 10.3.2, 14.4.1, 18.4.2, 19.4.2 en 20.3.2 een nieuw sublid a ingevoegd, luidende: 'a. er is één activiteit per woning toegestaan;'. In sublid j van deze leden (nieuwe nummering) wordt de activiteit in enkelvoud vermeld.
6. Aan de specifieke gebruiksregels voor huisvesting van mantelzorg wordt in de leden 3.3.3, 4.3.3, 5.4.3, 7.3.3, 8.3.3, 9.3.3, 10.3.3, 14.5.3, 18.4.4, 19.4.3 en 20.3.3 een nieuw sublid d toegevoegd, luidende: 'mantelzorg is toegestaan indien sprake is van medische noodzaak, onderschreven door een

zorgdeskundige en uitsluitend gedurende de periode dat mantelzorg noodzakelijk is.'.

7. In de wijzigingsregels van de wijzigingsbevoegdheden voor extra woningen of bestemmingswijziging naar Wonen in de leden 4.5.1, 7.4.1, 8.4.1, 9.4.1, 9.4.2, 10.4.1, 10.4.2, 11.5.1 en 19.5.1 wordt een nieuw sublid b4 ingevoegd, luidende 'voor zover een wijzigingsplan in stedenbouwkundig opzicht mogelijk is waarin de hoogte en het woningtype van nieuwe woningen aansluiten op de omgeving als bedoeld onder a, en er geen andere noodzaak voor afwijking hiervan is dan een financieel-economische omstandigheid, kan van dit sublid geen gebruik worden gemaakt;'. In dezelfde bepalingen wordt daaraan voorafgaand vermeld dat eenzijdige opbouw van de buurt betrekking heeft op het woningtype.
8. In de wijzigingsregels van de wijzigingsbevoegdheden voor extra woningen of bestemmingswijziging naar Wonen in de leden 4.5.1, 5.6.1, 7.4.1, 8.4.1, 9.4.1, 9.4.2, 10.4.1, 10.4.2, 11.5.1 en 19.5.1 wordt externe veiligheid als toetsingscriterium toegevoegd (specificatie van bevi vervalt).
9. In lid 3.2.2 wordt onder a toegevoegd, '2. één gebouw per perceel, waarvan de oppervlakte ten hoogste 20 m² bedraagt en de bouwhoogte ten hoogste 3 meter , op gronden zonder de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1';'.
10. Lid 4.3.1 onder a wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden: 'detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen zijn niet toegestaan, met uitzondering van productiegebonden ondergeschikte detailhandel en detailhandel als genoemd in lid 4.1 en als bedoeld onder b, c, d en e;'.
11. Aan lid 4.3.1 wordt een sublid e toegevoegd, luidende 'internetdetailhandel is toegestaan;' (met inachtnaam van het feit dat deze bepaling onder D2 nog wordt aangepast).
12. Aan lid 4.3.1 onder k (nieuwe nummering) wordt toegevoegd 'tussen de voorste perceelsgrens en voorste bouwgrens is geen opslag van goederen toegestaan;'.
13. In lid 5.1 vervalt sublid g inzake de aanduiding 'tuin'.
14. In lid 5.1. wordt sublid g (nieuwe nummering) gewijzigd en komt als volgt te luiden: 'ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'; tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen, zonder lpg, en een bij een dergelijk verkooppunt behorende andere detailhandel, een en ander deel uitmakend en ondergeschikt aan het aanwezige bedrijf;'.
15. Lid 5.4.1 onder a wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden: 'detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen zijn niet toegestaan, met uitzondering van productiegebonden ondergeschikte detailhandel en detailhandel als genoemd in lid 4.1 en als bedoeld onder b, c, d en e;'.

16. In lid 5.4.1 onder b wordt 'oppervlakte' veranderd in 'verkoopvloeroppervlak' en wordt '125 m²' veranderd in '75 m²'.
17. Aan lid 5.4.1 wordt een sublid e toegevoegd, luidende 'internetdetailhandel is toegestaan;' (met inachtnaam van het feit dat deze bepaling in D3 nog wordt aangepast).
18. Aan lid 5.4.1 onder k (nieuwe nummering) wordt toegevoegd 'tussen de voorste perceelsgrens en voorste bouwgrens is geen opslag van goederen toegestaan;';
19. In lid 5.4.1 onder l (nieuwe nummering) wordt 50% veranderd in 25%.
20. In lid 5.5.1 wordt aan de aanhef toegevoegd 'lid 5.4.1'.
21. In lid 5.6.1 onder c vervalt het woord 'woonwerkwoning'.
22. Aan artikel 7 wordt een nieuw lid 7.4.3 toegevoegd, luidende:
'7.4.3. Parkeerterrein
Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'parkeerterrein' verwijderen of verplaatsen, waarbij de wijziging wordt getoetst aan de volgende voorwaarden en hieraan wordt voldaan:
 - a. aangetoond wordt dat elders ter plaatse van het perceel of in de directe omgeving voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of wordt aangelegd, zoals dit wordt getoetst aan de Parkeerverordening gemeente Oisterwijk 2010;
 - b. als waarborg van voldoende parkeergelegenheid kan de aanduiding 'parkeerterrein' elders op het perceel worden opgenomen;
 - c. bij het toestaan van nieuwe gebouwen mag dit geen onevenredige nadelige gevolgen hebben voor de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.'
23. In lid 16.1 vervalt sublid c.
24. In lid 18.1 onder c wordt toegevoegd 'en 'specifieke vorm van gemengd - 2''.
25. Aan lid 18.4.3 wordt sublid a ingevoegd, luidende: 'per woning is er tussen de activiteiten naar aard en omvang samenhang, zodanig dat deze behoren tot één zelfstandig aan huis gebonden beroep;';
26. In lid 18.4.3 wordt sublid c (nieuwe nummering) gewijzigd en komt als volgt te luiden: 'de activiteit naar omvang is ondergeschikt aan het wonen, dus niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van het gebouw en neemt ter plaatse van 'specifieke vorm van gemengd - 1' in totaal niet meer dan 80 m² in beslag en ter plaatse van 'specifieke vorm van gemengd - 2' in totaal niet meer dan 120 m²;'.
27. In lid 19.1 wordt 'specifieke vorm van agrarisch - 1' veranderd in 'specifieke vorm van agrarisch - 2''.

28. In lid 19.2 onder a2 wordt een verwijzing naar de afwijkingsbevoegdheid voor aan- en uitbouwen buiten het bouwvlak (lid 19.3) opgenomen.
29. In lid 19.2 wordt onder e. een nieuw sublid 1d toegevoegd, waarin de maximale afstandsmaat van de voorgevel van vrijstaande woningen tot de voorste perceelsgrens is geregeld voor de twee woningen aan Scheerman (ten hoogste 2 meter).
30. In lid 19.2.f komen 2a, 3a en 4a te vervallen; daarop volgende subleden worden vernummerd. Daar waar 'aaneen' (geen twee-aaneen) staat wordt dit gewijzigd in 'aaneengebouwd' (lid 19.2, subleden onder 3).
31. In lid 19.2 onder f. wordt in 1b, 2c en 3b de afstandsmaat van hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrens verkleind van 8 meter tot 5 meter.
32. In lid 19.2 onder f wordt sublid 3c (nieuwe nummering) als volgt vastgesteld 'achtergevel aaneengebouwd ten opzichte van achtergevel aangebouwd hoofdgebouw'.
33. Lid 19.2.f.4b komt te vervallen.
34. Lid 19.2f.5 wordt als volgt vastgesteld 'aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen tot voorgevel van het hoofdgebouw'.
35. In lid 19.2 wordt onder g een nieuw sublid 4 toegevoegd met de bepaling dat van een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 2' de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m.
36. In lid 19.2 onder h.1 komt 'voor zover ... hoofdgebouw' te vervallen; onder 2 vervalt 'ten hoogste'.
37. In lid 19.2 wordt onder h een nieuw sublid 6 toegevoegd met de bepaling dat van een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 2' de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m².
38. Aan artikel 19 wordt een nieuw sublid 19.3 toegevoegd, luidende als volgt:
- '19.3 Afwijken van de bouwregels**
- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 19.2 onder a.2:

1. voor het bouwen van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping bij een woning op een hoekperceel tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens, mits de verkeerskundige en stedenbouwkundige situatie ter plaatse dat mogelijk maakt en met dien verstande dat:
2. de afstand van de aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping tot de voorgevel van het hoofdgebouw ten minste 3 meter bedraagt;
3. de bouwhoogte ten hoogste 3 meter bedraagt;
4. De gezamenlijke oppervlakte voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en

overkappingen ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 19.2 onder h5, en ter plaatse van het gedeelte van het perceel dat ligt tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens mag niet meer bedragen dan het bepaalde in lid 19.2 onder h1 tot en met h4.

De daarop volgende leden worden vernummerd.

39. Aan de regels wordt een nieuw artikel 23 Leiding - Riool toegevoegd, luidende als volgt. De daarop volgende artikellieden worden vernummerd.

Artikel 23 Leiding - Riool

Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 4.1.

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden, zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een rioolwatertransportleiding.

23.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

	gebouwen	bouwwerk, geen gebouw zijnde	afwijking
a. op deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de in lid 22.1 genoemde bestemming	nee	ja	
b. de hoogte bedraagt niet meer dan 1. bouwhoogte van een bouwwerk		3 m	
c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) 1. mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.			lid 23.2

23.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Voor de volgende werken of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op of in de gronden als bedoeld in lid 23.1:

	omgevingsvergunning vereist
a. werken en werkzaamheden	
1. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen	ja
2. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren	ja
3. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds	ja
4. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage	ja
5. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen	ja
6. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur	ja
7. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties	ja
8. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen	nee
9. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan	nee
10. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor afwijken is verleend, zoals in lid 23.2	nee
b. voorwaarden voor een omgevingsvergunning	
De werken en werkzaamheden, zoals in lid 23.1 onder a bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens over het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden te beslissen wint het bevoegd gezag hieromtrent schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en).	

40. Aan de regels wordt een nieuw artikel 28 Waterstaat toegevoegd, luidende als volgt. De daarop volgende artikellieden worden vernummerd.

Artikel 28 Waterstaat

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor onderhoud en beheer van de waterstaatkundige functie van de Reusel en voor de waterkering.

28.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 28.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mogen - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende regels - uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

41. In artikel 30 (nieuwe nummering) wordt de opgenomen bepaling genummerd als lid 30.2.1 Bouwregels. Toegevoegd wordt een nieuw lid 30.2.2, luidende:

30.2.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 30 onder b voor:

- a. het toestaan van herbouw van een gebouw met dezelfde oppervlakte of kleiner, indien de afstand tot perceelsgrenzen:
 1. gelijk blijft of wordt verkleind bij een maximummaat;
 2. gelijk blijft of wordt vergroot bij een minimummaat;
- b. het toestaan van uitbreiding van een gebouw tot ten hoogste de maximum diepte of oppervlakte, indien de afstand tot perceelsgrenzen:
 1. gelijk blijft of wordt verkleind bij een maximummaat;
 2. gelijk blijft of wordt vergroot bij een minimummaat;
- c. afwijking is toegestaan voor zover geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
 1. de woonsituatie;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.'.

42. In artikel 33 Algemene afwijkingsregels (nieuwe nummering) 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'.

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

C. Wat betreft de verbeelding wijzigingen aan te brengen, zoals hierna wordt vermeld en weergegeven op de bijgevoegde concept vast te stellen verbeelding.

1. Op het perceel De Sonman 34 wordt de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' ook aan een gedeelte van het gebouw toegekend.

2. Aan het perceel hoek Industrieweg – den Oudenhof wordt rechtstreeks de functieaanduiding 'bedrijfswoning' toegekend, waarmee een bedrijfswoning of een woonwerkwoning wordt toegestaan.
3. De bouwgrens wordt ter plaatse van de percelen Krijtestraat 6 en Krijtestraat 8 enkele meters richting Krijtestraat verschoven.
4. Aan het perceel Molenstraat ongenummerd (begraafplaats) wordt de bestemming Gemengd – Voorzieningen met een functieaanduiding 'begraafplaats' toegekend.
5. Op de gronden achter het perceel Oisterwijkseweg 48 komt de functieaanduiding 'tuin' te vervallen en wordt aan een zone met een breedte van 2,5 meter tussen de woning Oisterwijkseweg 48 en het bedrijventerrein de bestemming Groen toegekend.
6. De inrit die behoort bij het perceel Schoolstraat 1 wordt als Centrum-2 bestemd.
7. Aan het perceel Schoolstraat 48 wordt de maximale goothoogte van de woning verhoogd van 3 meter naar 5 meter.
8. De bestemming van het parochiehuis aan het St. Jansplein wordt gewijzigd naar de bestemming Centrum -2.
9. Bij de koolwaterstofleiding wordt de hartlijn van de leiding toegevoegd. Ook wordt de aanduiding van deze leiding gewijzigd van 'nafta' in 'koolwaterstof'.
10. Aan een klein deel van de gronden rond de Reuselhof wordt de bestemming 'Waterstaat' toegekend.
11. De riooltransportleiding nabij Kriekenakker wordt bestemd als Leiding – Riool.
12. De functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' komen voor het Torenpad en het Simonnepadje te vervallen.
13. De gronden waarop het bouwplan Ermelindishof was geprojecteerd worden bestemd als Centrum – 2.
14. Aan een perceel aan de Scheerman wordt de bestemming Wonen – Woningen toegekend op grond waarvan de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk is.
15. Aan een klein deel van de gronden die grenzen aan het Krijtestraat 34 wordt de bestemming Wonen – Woningen toegekend.
16. De plangrens wordt ter hoogte van het plan Avang in overeenstemming gebracht met de plangrens van het bestemmingsplan Centrum, fase 1. De situering en begrenzing van de langzaam verkeersverbinding wordt aangepast op grond van het ingediende plan voor het Avangterrein.

17. Per perceel aan de Schoolstraat 2/2a en Schoolstraat 4 wordt het maximum aantal woningen aangegeven.
18. Voor de zelfstandige uitoefening aan huis gebonden beroep aan de Van Rijckevorssestraat 8 wordt de aanduiding (sgd-1) vervangen door (sgd-2).
19. De functieaanduiding 'agrarisch - 1' voor percelen met de bestemming Wonen-Woningen wordt veranderd in de functieaanduiding 'agrarisch-2'.

D. Naar aanleiding van de behandeling van het vast te stellen bestemmingsplan in de commissie Ruimtelijke zaken van 25 april 2013 de volgende wijzigingen aan te brengen (zoals omschreven in de reactie van het college op het standpunt van de commissie Ruimtelijke Zaken):

1. In de toelichting worden de verschillende mogelijkheden van internet(detail)handel nader toegelicht en verduidelijkt.
2. In de regels wordt in artikel 1 lid 1.51 gewijzigd en komt als volgt te luiden:
'1.51 internethandel
verkoop via internet aan particulieren, zonder showroom en waarvan de bestelling en betaling voornamelijk via internet verloopt en bezorging per post, alsmede opslag zonder dat producten ter plaatse worden afgehaald, bekeken of betaald.'.
3. In de regels wordt in aanvulling op de eerder genoemde wijziging genoemd onder B11 in artikel 4.3.1. onder e het woord 'internetdetailhandel' gewijzigd in 'internethandel'.
4. In de regels wordt in aanvulling op de eerder genoemde wijziging genoemd onder B17 in artikel 5.4.1. onder e het woord 'internetdetailhandel' gewijzigd in 'internethandel'.
5. In de regels komt in artikel 11 lid 11.5 het bepaalde onder c. te vervallen. De daarop volgende subleden worden vernummerd.
6. In de regels wordt in artikel 19 lid 19.1 sublid d henummerd naar sublid e en wordt een nieuw sublid d toegevoegd, luidende als volgt: 'ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'tuin' is uitsluitend een tuin toegestaan;'.
7. In de regels wordt in artikel 19 lid 19.2 onder a een nieuw nummer 3 toegevoegd, luidende als volgt:

	hoofdgebouw	aanbouw en uitbouw, bijgebouw en overkapping	bouwwerk, geen gebouw zijnde	afwijk / wijz
3. op de gronden met de	nee	nee	ja	nee

aanduiding 'tuin'				
-------------------	--	--	--	--

8. In de regels word in artikel 19 lid 19.2 het bepaalde in de eerste kolom onder g 3d als volgt aangevuld:
'3d. muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel van hoofdgebouwen of ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'tuin'.
 9. In de regels wordt in artikel 19 aan lid 19.4 een sublid 19.4.5 toegevoegd, luidende als volgt:
'19.4.5 Aanduiding tuin
Gebruik van gronden met de aanduiding 'tuin' is uitsluitend toegestaan met inachtneming van de volgende regels:
 - a. verharding is niet toegestaan;
 - b. deze gronden worden niet aangemerkt als erf als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.'
 10. In bijlage 1 van de regels (Staat van Activiteiten) wordt 'webshop' gewijzigd in 'internethandel'.
 11. Op de verbeelding wordt aan de gronden die in december 2011 door de gemeente zijn verkocht aan de eigenaar van het perceel De Hoefkens 39 de aanduiding tuin opgenomen.
- E. Naar aanleiding van de behandeling van het vast te stellen bestemmingsplan in de commissie Ruimtelijke zaken van 13 juni 2013 de volgende wijzigingen aan te brengen (zoals omschreven in de reactie van het college op het standpunt van de commissie Ruimtelijke Zaken):
1. In de regels wordt in artikel 5, lid 5.5.1. het sublid h gewijzigd en komt als volgt te luiden:
'h. bij afwijking voor detailhandel bij groothandel is uitsluitend ondergeschikte detailhandel als bedoeld in lid 5.5.1 onder a en b toegestaan in volumineuze goederen;'
en wordt een nieuw sublid i toegevoegd dat luidt als volgt:
'i. er is geen sprake van ontoelaatbare verkeersafwikkeling.'
 2. In de regels wordt in artikel 19 Wonen - Woningen een nieuw lid 19.5 tussengevoegd, luidende als volgt:
'19.5. Afwijken van de gebruiksregels
19.5.1. Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen, dienstverlening en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in een bijgebouw
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.3.2 onder i voor het toestaan van activiteiten in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. voldaan wordt aan het bepaalde in lid 19.3.1 onder a tot en met i;
 - b. verzekerd wordt dat geen verzelfstandiging van de activiteit plaatsvindt;
 - c. onder het bepaalde als bedoeld onder b wordt aangemerkt een bijgebouw op een afstand van ten minste 3 meter van de bestemming Verkeer of een

gesloten privaatrechtelijke overeenkomst waarin is overeengekomen dat geen zelfstandige activiteit gaat plaatsvinden.'. de daarop volgende leden en subleden worden vernummerd.

3. In de regels wordt de onder 2. weergegeven aanpassing tevens ingevoegd in de artikelen 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 14, 18, 19, 20 (toevoegen lid 3.4 en 3.4.1, lid 4.4.3, 5.5.4, 7.3.6, toevoegen lid 8.4 en 8.4.1, toevoegen lid 9.4 en 9.4.1, toevoegen lid 10.4 en 10.4.1, 14.5.4, toevoegen lid 18.5 en 18.5.1, toevoegen lid 19.5 en 19.5.1, toevoegen lid 20.4 en 20.4.1.). De subleden worden waar nodig vernummerd.

4. In artikel 19 Wonen – Woningen wordt het lid 19.5 Afwijken van de gebruiksregels' ingevoegd en wordt lid 19.5.2 als volgt vastgesteld.

'19.5 Afwijken van de gebruiksregels

19.5.2. Logies en ontbijt in een bijgebouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.4.4 onder g voor het toestaan van activiteiten in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voldaan wordt aan het bepaalde in lid 19.4.4 onder a tot en met f;
- b. de logieseenheden voldoen tevens aan het bouwbesluit inzake logiesfunctie;
- c. afwijking mag worden verleend voor bijbehorende voorzieningen voor verblijf, zoals sanitaire voorzieningen;
- d. verzekerd wordt dat geen verzelfstandiging van de activiteit plaatsvindt;
- e. onder het bepaalde als bedoeld onder b wordt aangemerkt een bijgebouw op een afstand van ten minste 3 meter van de bestemming Verkeer of een gesloten privaatrechtelijke overeenkomst waarin is overeengekomen dat geen zelfstandige activiteit of logies voor arbeidsmigranten gaat plaatsvinden.'.

de daarop volgende leden en subleden worden vernummerd.

5. De onder 4. weergegeven aanpassing wordt tevens ingevoegd in de artikelen 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 14, 18, 19 en 20 (toevoegen lid 3.4 en 3.4.2, lid 4.4.4, 5.5.5, 7.3.7, toevoegen lid 8.4 en 8.4.2, toevoegen lid 9.4 en 9.4.2, toevoegen lid 10.4 en 10.4.2, 14.5.5, toevoegen lid 18.5 en 18.5.2, toevoegen lid 19.5 en 19.5.2, toevoegen lid 20.4 en 20.4.2.) . De subleden worden waar nodig vernummerd.

6. In de regels wordt aan artikel 36 (nieuwe nummering) een nieuw lid 36.3 toegevoegd, luidende als volgt:

'36.3. Persoonsgebonden overgangsrecht

- a. In afwijking van het bepaalde in lid 36.2 is het gebruik van het gebouw midden op het perceel en direct achter de woning op het perceel Oisterwijkseweg 68 voor het door de heer P.J. Gelden en/of mevrouw E.P.C. Gelden-Koks bieden van beperkte beoefening van instructiezwemmen;
- b. het persoonsgebonden overgangsrecht zoals genoemd onder a eindigt zodra de genoemde personen komen te overlijden dan wel dat genoemde personen het eigendom van het betreffende perceel vervreemden of elders gaan wonen;

c. onder beperkte beoefening van instructiezwemmen zoals genoemd onder a wordt verstaan een beperkte tijd, beperkte omvang van het zwembad en beperkte effecten voor de omgeving, een en ander voor zover:

1. overlast voor omwonenden tot een minimum wordt beperkt;
2. het aantal lesuren en lesdagen gedurende de periode 1 april – 1 oktober ten hoogste 16 uur en vijf dagen per week bedraagt en gedurende de periode 1 oktober tot 1 april ten hoogste 12,5 uur en vier dagen per week bedraagt een en ander tot uiterlijk 19.00 uur;
3. tijdens de weekenden en de schoolvakanties geen zweminstructies worden gegeven;
4. de oppervlakte van het onder a genoemde gebouw ten hoogste 50 m² bedraagt;
5. direct voorafgaand en tijdens zweminstructie parkeren door bezoekers plaatsvindt ten noorden en noordoosten van het onder a bedoelde gebouw op een afstand van ten minste 4 meter van de noordgrens van het perceel;
6. bezoekers voor zweminstructie uitsluitend de in- en uitgang gebruiken aan de oostzijde van het onder a genoemde gebouw en het verblijf/wachten door bezoekers op een te creëren wachtplaats binnen het gebouw of buiten het gebouw binnen een afstand van 15 meter van de oostgrens van het perceel plaatsvindt (aan de achterzijde van het perceel);
7. direct voorafgaand en tijdens zweminstructie het gebruik van de verharding aan de noordzijde en ter hoogte van de woning Oisterwijkseweg 68 voor parkeren niet mogelijk is."

7. Op de verbeelding wordt aan de gronden die liggen tussen de Hoefkens 19-29 en 31-39 (oneven) de bestemming gewijzigd van Verkeer naar Groen.

8. De toelichting wordt op de bovengenoemde punten aangepast en waar nodig aangevuld.

VI. De 'imro-code' van het bestemmingplan te wijzigen van
NL.IMRO.0824.BPKomMoergestel-0002 naar NL.IMRO.0824.BPKomMoergestel-0003.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op
27 juni 2013

de griffier,

Nelleke van Wijk

de voorzitter,

Hans Janssen

BESTEMMINGSPLAN KOM MOERGESTEL

NOTA ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN BIJ VASTSTELLING

GEMEENTE OISTERWIJK

Mei 2013

Vergadering
GEMEENTERAAD
d.d. 27 JUN 2013

Agendapunt: 14

INHOUD	pagina
1. INLEIDING	5
2. ZIENSWIJZEN	7
3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	33
Bijlagen:	
- Ingediende zienswijzen	

1. INLEIDING

De gemeente Oisterwijk werkt aan de actualisering van haar bestemmingsplannen. Volgens de Wet ruimtelijke ordening moeten gemeenten op 1 juli 2013 voldoen aan de actualiseringplicht. Naast het bestemmingsplan Kom Moergestel worden op dit moment ook de overige bestemmingsplannen geactualiseerd.

Het bestemmingsplan Kom Moergestel vervangt de bestemmingsplannen Kom Moergestel, De Sonman en Papenacker II. Het beslaat de gehele kern Moergestel. Het gaat om een conserverend bestemmingsplan, waarin de bestaande mogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen over worden genomen. Nieuwe ontwikkelingen worden niet in het plan opgenomen. Dit geldt wel voor ontwikkelingen, waar reeds een aparte procedure voor doorlopen is (zoals een vastgesteld wijzigingsplan).

Dit bestemmingsplan heeft in het kader van inspraak vanaf 16 maart 2012 gedurende een termijn van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode heeft op 19 maart 2012 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst is het concept ontwerp bestemmingsplan toegelicht en was er de gelegenheid tot het stellen van vragen en het indienen van een inspraakreactie. Gelijktijdig heeft het vooroverleg plaatsgevonden met de betrokken instanties, zoals het waterschap de Dommel en de provincie Noord-Brabant.

In augustus 2012 (gedeeltelijk aangepast op 22 oktober 2012) zijn de binnengekomen inspraak- en vooroverlegreacties beantwoord. Daarna is, voor zover de ingekomen reacties en het vooroverleg daar aanleiding toe gegeven hebben, het bestemmingsplan aangepast.

Hierna heeft het ontwerp bestemmingsplan van 15 november tot en met 13 december 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 26 schriftelijke zienswijzen ingediend. In deze nota worden de ingediende zienswijzen beantwoord. Daarna wordt in deze nota ingegaan op de door te voeren ambtshalve wijzigingen.

2. ZIENSWIJZEN

Onderstaand wordt nader ingegaan op de zienswijzen. Hierbij worden eerst de zienswijzen samengevat, waarna de gemeentelijke reactie volgt. Tenslotte wordt per zienswijze de conclusie weergegeven.

A. Zienswijzen die betrekking hebben op één perceel

Nummer zienswijze: 1

Adres waarover de reactie gaat: De Hoefkens 39

Naam: Atebo Bouwadvies namens de heer R. Rijnen

Datum binnengekomen: 13 december 2012

Samenvatting zienswijze:

In het huidige bestemmingsplan zijn de bouwgrenzen voor het perceel De Hoefkens 39 aangehouden van het oude bestemmingsplan. Reclamant verzoekt deze grens te verplaatsen tot op de perceelsgrens zoals aangegeven op de bijlage. Dit omdat dit ook is gedaan bij andere percelen.

Reactie gemeente:

Door de gemeente zijn gronden verkocht aan reclamant. Bij de overdracht van de grond is overeen gekomen dat de gronden gebruikt mogen worden als tuin en ook als zodanig worden bestemd. Er is destijds niet overeen gekomen dat op de gronden zou kunnen worden gebouwd. Op het gebruik als tuin (en niet ten behoeve van bouwen) is de prijs van de gekochte gronden afgestemd. Er is bij de vaststelling van het plan besloten om de gronden die door reclamant gekocht zijn aan te duiden als tuin en hiervoor specifieke gebruiks- en bouwregels voor op te nemen. De bouwgrens wordt gehandhaafd conform het ontwerp bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is besloten om de gronden die door reclamant zijn gekocht specifiek aan te duiden als tuin en hiervoor specifieke regels op te nemen.

Nummer zienswijze: 2

Adres waarover de reactie gaat: De Hoefkens 39

Naam: R. v.d. Meijderberg en R. Roborgh, namens 31 bewoners De Hoefkens

Datum binnengekomen: 11 december 2012

Samenvatting zienswijze:

Reclamanten maken bezwaar tegen het feit dat een deel van het wijkparkje De Hoefkens in het voorgestelde bestemmingsplan is samengevoegd met het perceel de Hoefkens 39 en daardoor een andere bestemming krijgt. Reclamanten zijn tegen de aantasting van het 'wijkparkje'. Het parkje is volgens reclamanten op uiterlijk verzoek van de Provincie ontwikkeld. Het is nooit de bedoeling geweest dat het parkje in de loop van de jaren in omvang zou afnemen. Dat in de jaren '80 enkele stroken grond aan omwonenden zijn verkocht lag aan een fout van de gemeente. Het parkje heeft een belangrijke functie voor omwonenden en andere passanten. Door de verkoop en bestemmingswijziging zal het uitzicht voor een aantal omwonenden ernstig belemmerd worden. Daarnaast wordt door de verkoop een aantal paden opgeheven.

Reclamanten vragen zich af of de bestemmingswijziging past binnen het gestelde in het plan dat 'het groen in iedere verschijningsvorm wordt gekoesterd en behouden'. Reclamanten zijn ontstemd over het feit dat het perceel grond is verkocht zonder dat zij hiervan af wisten. Tenslotte is het bijzonder wrang dat gedurende de bezwarenprocedure de grond door de bewoners al feitelijk in gebruik is genomen.

Reactie gemeente:

Op 20 december 2011 is door het college besloten om de bedoelde gronden, met een oppervlakte van circa 354 m², aan de eigenaren van het perceel De Hoefkens 39 te verkopen. Na de verkoop blijft er een aaneengesloten groen gebied behouden met een oppervlakte van 1.500 m². Bij de verkoop van de gronden is geoordeeld dat de verkoop van deze gronden niet ten koste gaat van de mogelijkheid om te wandelen of honden uit te laten in het groen gebied. De keuze voor de begrenzing van het te verkopen gedeelte is daarnaast zodanig gemaakt, dat door de verkoop geen aantasting ontstaat voor de beleving van de omgeving. De verkoop en de veranderende bestemming van de gronden achten wij ruimtelijk gezien inpasbaar. Met koper is overeengekomen dat de gronden gebruikt gaan worden als tuin. Er is besloten om de gronden die door de eigenaren van de Hoefkens 39 gekocht zijn, aan te duiden als tuin en hiervoor specifieke gebruiks- en bouwregels voor op te nemen. Daarnaast hebben we besloten om aan het groene gebied de bestemming 'Groen' toe te kennen in plaats van de bestemming 'Verkeer'.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Wel worden de gronden die zijn verkocht specifiek aangeduid als tuin. Hiervoor worden afzonderlijke regels opgenomen. Daarnaast wordt het groene gebied bestemd als 'Groen' in plaats van als 'Verkeer'.

Nummer zienswijze: 3

Adres waarover de reactie gaat: De Sonman 17

Naam: C. Van Dijk

Datum binnengekomen: 10 december 2012

Samenvatting zienswijze:

Naast het bedrijf van reclamant ligt een terrein dat al jarenlang in gebruik is als parkeer- en opslagruimte. Onlangs heeft reclamant verzocht om de strook te mogen kopen. Het verzoek is om aan de strook de bestemming bedrijfsbestemming te geven zodat dit terrein gebruikt kan worden voor opslag/stalling

Reactie gemeente:

Reclamant heeft inderdaad bij de gemeente het verzoek ingediend om deze strook grond te mogen kopen. Dit verzoek is afgewezen. Het is een openbaar stuk grond dat een functie heeft voor parkeren. Deze parkeerplaatsen zijn noodzakelijk om aan de parkeerbehoefte op het terrein de Sonman te voldoen. Op grond hiervan kunnen wij niet meewerken aan het verzoek van reclamant.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer zienswijze: 4

Adres waarover de reactie gaat: De Sonman 20

Naam: P. Van Spaendonk

Datum binnengekomen: 10 december 2012

Samenvatting zienswijze:

In het concept ontwerp bestemmingsplan was aangegeven dat vanuit het pand van PVS Meubelen ook aan particulieren mocht worden verkocht. Reclamant was hier blij mee. Bij de Raad van State is aangegeven dat er op dat moment voor de gemeente geen andere keus was dan handhaven omdat er nog geen nieuw bestemmingsplan was. Reclamant verkeerde in de veronderstelling dat de gemeente ermee in kon stemmen dat vanuit de bestaande PVS Meubelen aan particulieren kon worden verkocht. Reclamant begrijpt niet waarom in het ontwerp bestemmingsplan hierop terug is gekomen. Volgens reclamant laat de provincie gemeenten vrij in het al dan niet toelaten van perifere detailhandel. Bovendien blijft er voldoende kwalitatief en bereikbaar aanbod over in Moergestel. Een dergelijke meubelzaak past niet in de kern van Moergestel. Het gevolg is dat inwoners van Moergestel geen meubels meer kunnen kopen in het dorp. Reclamant verzoekt dan ook aan het college om meubels te mogen verkopen aan particulieren, waarbij het oppervlakte hetzelfde blijft als in de huidige situatie.

Reactie gemeente:

Uit inventarisatiegegevens van bedrijven en andere vestigingen in Moergestel is bij het opstellen van het concept ontwerp bestemmingsplan ten onrechte afgeleid dat PVS Meubelen ook een detailhandelsbedrijf is. De inspraak- en overlegreacties hebben erin geresulteerd dat de opgenomen aanduiding opnieuw tegen het licht is gehouden. Daarbij is de uitspraak inzake PVS Meubelen betrokken en geanalyseerd (22 augustus 2007). Tevens is de situatie getoetst aan de Structuurvisie Bedrijventerreinen (17 november 2011). Dit heeft geleid tot een aanpassing van de bestemming van PVS Meubelen in het ontwerp bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om ondergeschikte detailhandel (tot een oppervlakte van maximaal 150 m²) bij bedrijven toe te laten. In het ontwerp bestemmingsplan waren groothandels hiervan uitgezonderd. Dit betekent dat bij groothandels geen detailhandel was toegestaan. Wij hebben overwogen dat ondernemers te lijden hebben onder de economische crisis en dat reclamant zich genooddacht ziet zijn verkoopmogelijkheden uit te breiden om voort te kunnen bestaan. Het toestaan van ondergeschikte detailhandel bij het bedrijf van reclamant kan een positieve invloed hebben op de werkgelegenheid. Wij hebben dan ook besloten om ondergeschikte detailhandel (tot een oppervlakte van 150 m²), na gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid, ook bij groothandels toe te staan. Dit betekent dat deze afwijking ook afgewogen kan worden voor andere groothandels op de bedrijventerreinen in Moergestel. Hierbij gelden wel de voorwaarden die staan in de afwijkingsbevoegdheid. Daarnaast is een extra bepaling opgenomen dat de vestiging geen ontoelaatbare gevolgen mag hebben voor de verkeersafwikkeling. Bovendien geldt deze mogelijkheid alleen voor ondergeschikte detailhandel in volumineuze goederen.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard. Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan zodanig aangepast dat ondergeschikte detailhandel, onder voorwaarden, is toegestaan bij groothandels.

Nummer zienswijze: 5

Adres waarover de reactie gaat: De Sonman 34

Naam: Bijvelt van de Ven

Datum binnengekomen: 5 december 2012

Samenvatting zienswijze:

- a. Reclamant heeft er bezwaar tegen dat alleen het gedeelte van het perceel dat in gebruik is als tankstation, een aanduiding is opgenomen. Reclamant is van mening dat ook het voorste gedeelte van het gebouw (showroom en verkoopbalie) bij het tankstation hoort. Verzocht wordt om aan dit gedeelte ook de aanduiding van het tankstation toe te kennen.
- b. Het is gewenst om op het voorste en achterste gedeelte van het perceel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om ontwikkelingen zoals die zijn uitgevoerd op de Sonman 32 mogelijk te maken. Dit bedrijf is van garagebedrijf gewijzigd in een andere passende bestemming.

Reactie gemeente:

- a. Voor het voorste deel van het gebouw kan de aanduiding voor het tankstation worden toegevoegd, zodat beperkte extra ruimte wordt geboden voor een tankshop. Het is gewenst dat de oppervlakte wordt begrensd, zodat 'binnenverkoop' wat betreft de oppervlakte aansluit bij de aard en omvang van het tankstation en ondergeschikt is aan de hoofdfunctie (het autobedrijf). De oorspronkelijk gekozen oppervlakte die voor reguliere tankstation wordt gehanteerd (125 m²) is daarvoor te groot. Verandering in 75 m² zorgt voor een betere balans (lid 5.4 onder b). Dit biedt altijd nog voldoende ruimte voor een tankshop. Ter bevestiging van de bestaande situatie wordt toegevoegd dat het tankstation deel uitmaakt en ondergeschikt is aan het aanwezige bedrijf. Hiermee is ook gewaarborgd dat geen zelfstandig tankstation ontstaat.
- b. Voor het bestaande gebouw wordt nu ook de aanduiding voor tankstation opgenomen. Dat vraagt ook aanpassing van de bepaling dat op de gronden met die aanduiding 'uitsluitend' een tankstation is toegestaan. In het gebouw zijn ook andere bedrijven toelaatbaar. Vandaar dat de redactie van artikel 5 lid 1 onder h wordt veranderd.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard. De aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' wordt ook aan een gedeelte van het gebouw toegekend, de oppervlakte hiervoor wordt begrensd op 75 m² en de redactie van artikel 5 lid 1 onder h wordt aangepast.

Nummer zienswijze: 6

Adres waarover de reactie gaat: Hoek Industrieweg – den Oudenhof

Naam: Bouwkundig bureau Piet Becx, namens de heren F. Becx en B. Smits

Datum binnengekomen: 8 december 2012

Samenvatting zienswijze:

In het geldende bestemmingsplan is het perceel bestemd als Bedrijventerrein met de mogelijkheid van een bedrijfswoning. In het nieuwe bestemmingsplan is het perceel bestemd als Bedrijventerrein met een wijzigingsbevoegdheid voor het college voor een woon-werkbestemming. Reclamant verzoekt om het betreffende perceel (rechtstreeks) te bestemmen als woon-werkbestemming voor maximaal vier woon-werkunits. Daarnaast wordt verzocht om

de ratio oppervlakte-bedrijfsruimte in de bepalingen onder 5.2.1. onder a, b en c te versoepelen. In de structuurvisie bedrijventerreinen wordt gesteld dat de gemeente ten aanzien van starters gunstige voorwaarden opstelt, onder andere door het toestaan van woonwerkcombinaties. Dit uitgangspunt is volgens reclamant niet vertaald in het ontwerp bestemmingsplan. Slechts als ontheffingsmogelijkheid kan er per perceel één woonwerkunit worden gerealiseerd, wat gepaard gaat met extra tijd en geld. Ook is de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen verhouding tussen de minimale oppervlakte van de bedrijfsruimte en de woning voor starters vaak niet haalbaar. Reclamant licht dit toe aan de hand van enkele voorbeelden. De locatie leent zich volgens reclamant bij uitstek voor een dergelijke bestemming. Tenslotte wijst reclamant erop dat de mogelijkheid van de bouw van een bedrijfswoning niet op het perceel is opgenomen. Dit was bij de verkoop van de grond wel toegezegd door de gemeente. Dit levert economische schade op.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de zienswijze wordt, overeenkomstig de gesloten overeenkomst, op het perceel rechtstreeks een bedrijfswoning toegestaan. Conform de systematiek van het bestemmingsplan betekent dit dat er dan ook een woonwerkwooning is toegestaan.

Meerdere woonwerkwooningen kunnen worden toegelaten na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor geldt een aantal voorwaarden. Er moet dan onder meer gekeken worden of hiermee belangen van aangrenzende bedrijven worden geschaad. Daarmee zal de gemeente rekening moeten houden. Dat is ook in de Structuurvisie bedrijventerreinen opgenomen. De procedure voor planwijziging neemt weliswaar enige tijd in beslag. Dit laat onverlet dat met het rechtstreeks toelaten van een woonwerkwooning en het toestaan van meerdere woonwerkwooningen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een belangrijke verruiming wordt geboden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

In de Structuurvisie Bedrijventerreinen is een verhouding opgenomen tussen de bedrijfswoning en bedrijfsgebouw (bedrijfsgebouw is 3 keer zo groot als een bedrijfswoning, waarbij de bedrijfswoning maximaal 750 m³ mag bedragen). Dit willen we handhaven: Stokeind is namelijk in de eerste plaats een bedrijventerrein. Een mogelijkheid is om een kleinere bedrijfswoning te realiseren; dan hoeft er ook minder bedrijfsruimte gerealiseerd te worden. Daarnaast blijft het van belang om de fysieke koppeling tussen woonwerkwooning en bedrijfsgebouw tot stand te brengen in de vorm van een inpandige woonwerkwooning of een aan het bedrijfsgebouw aangebouwde woonwerkwooning. Bij splitsing van de kavel in afzonderlijke bedrijfspercelen, kunnen meerdere combinaties van bedrijfsgebouw en woonwerkwooning worden vergund.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard. Op het bedoelde perceel wordt rechtstreeks een bedrijfswoning toegestaan, waarmee ook maximaal een woonwerkwooning wordt toegelaten (dus of één bedrijfswoning of één woonwerkwooning (maximale inhoud 750 m³). Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer zienswijze: 7**Adres waarover de reactie gaat: Krijtestraat 8****Naam: M.C.M. Erven, Raamackerstraat 4, 5066 XN Moergestel****Datum binnengekomen: 26 november 2012**Samenvatting zienswijze:

Reclamant verzoekt de rooilijn aan de Krijtestraat parallel te trekken aan de perceelsgrens. Een en ander is weergegeven op de bijgevoegde tekening.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de inspraakreactie is de bouwgrens richting Krijtestraat opgeschoven, maar dit is op een andere wijze gebeurd dan reclamant voor ogen had. De wens van reclamant houdt in dat deze bouwgrens vanaf de perceelsgrens tussen Krijtestraat 4 en 6 in een rechte lijn doorgetrokken wordt naar de bouwgrens op de hoek Kromweistraat – Krijtestraat. Dit betekent dat de bouwgrens enkele meters richting Krijtestraat wordt opgeschoven. Gelet op de situering van gebouwen elders aan de Krijtestraat is dit ruimtelijk gezien geen probleem. Bovendien wordt nog steeds voldoende afstand gegarandeerd tussen de bouwgrens en de Krijtestraat. Wij kunnen daarom meewerken aan het verzoek van reclamant.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard. Naar aanleiding van de zienswijze wordt op de verbeelding de bouwgrens ter plaatse van de percelen Krijtestraat 6 en Krijtestraat 8 enkele meters richting Krijtestraat verschoven.

Nummer zienswijze: 8**Adres waarover de reactie gaat: Molenstraat ongenummerd (begraafplaats)****Naam: J.P.A.F. Vriens, voorzitter stichting Vrienden van St. Jan****Datum binnengekomen: 10 december 2012**Samenvatting zienswijze:

Aan de Heemkundekring is bij de beantwoording van de inspraakreacties toegezegd dat de begraafplaats aan de Molenstraat specifiek zou worden bestemd. In het ontwerp bestemmingsplan is aan de locatie de bestemming groen gegeven. Verzocht wordt om aan deze gronden een bijzondere bestemming toe te kennen.

Reactie gemeente:

In het ontwerp bestemmingsplan was de begraafplaats, binnen de bestemming Groen, nader aangeduid. Ter verduidelijking en tegemoetkoming aan het verzoek om expliciet een bestemming te kiezen voor een begraafplaats, wordt de bestemming veranderd in Gemengd-Voorzieningen (inclusief aanduiding begraafplaats), zoals dat ook voor de begraafplaats aan de Bosstraat/Het Brieltje is opgenomen.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de verbeelding aangepast en wordt aan het perceel Molenstraat ongenummerd de bestemming Gemengd-Voorzieningen inclusief de aanduiding begraafplaats toegekend.

Nummer zienswijze: 9**Adres waarover de reactie gaat: Oisterwijkseweg 30 en 30a****Naam: Beheersmaatschappij gebr. Janssen, Postbus 111, 5066 ZJ Moergestel****Datum binnengekomen: 21 november 2012**Samenvatting zienswijze:

In de inspraak is verzocht om op het perceel een bestemming te leggen die het mogelijk maakt om in de toekomst woningen te bouwen. Voor het achterste gedeelte kan de bedrijfsbestemming voorlopig worden gehandhaafd. Het is wel gewenst om hier de mogelijkheid te krijgen om in de toekomst woningen te bouwen. Volgens het college is het gewenst dat er een bedrijfsbestemming blijft gelden voor het perceel. Reclamant ziet dat niet in. De bestemming kan bedrijven blijven, maar het is gewenst om snel te schakelen als duidelijk wordt dat dit geen geschikte bedrijfslocatie meer is. De Oisterwijkseweg heeft in ieder geval een woonkarakter. Reclamant verzoekt dan ook om aan het kantoor aan de voorzijde een woonbestemming toe te kennen aan de beide gebouwen aan de Oisterwijkseweg. Het is gewenst om hier twee woningen te realiseren. Verzocht wordt om de beide woningen op nummer 30/30a voor woondoeleinden te bestemmen en op de plankaart aan te geven dat hier drie woningen mogen worden gerealiseerd. Het gehele terrein biedt voldoende parkeergelegenheid.

Reactie gemeente

Zoals wij bij het beantwoorden van de inspraakreacties al hebben vermeld vinden wij het gewenst dat de gronden die zijn bestemd als Bedrijventerrein beschikbaar blijven voor de vestiging van bedrijven. Deze mening zijn wij nog steeds toegedaan. Als we aan het voorste gedeelte van het perceel de bestemming Wonen zouden toekennen zou er een minder goede invulling plaats kunnen vinden van het achterste deel van het perceel, dat ingevuld wordt met bedrijven. Dit bedrijventerrein zou dan uitsluitend bereikt kunnen worden langs de (woningen aan de) Oisterwijkseweg. Dit vinden wij geen goede oplossing. Bovendien betwijfelen we of er dan sprake zou zijn van een goed woon- en leefklimaat bij de woning(en). De omzetting van het voorste gedeelte van het terrein naar de bestemming Wonen zou wellicht mogelijk zijn, maar dit willen we alleen maar afwegen op het moment dat er een totaalvisie ligt voor alle achterliggende bedrijfsgronden. Als uitgangspunten gelden daarbij dat deze gronden ingevuld worden met bedrijven en dat deze bedrijven niet via de Oisterwijkseweg worden ontsloten.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer zienswijze: 10**Adres waarover de reactie gaat: Oisterwijkseweg 40 en Industrieweg 3 en 5****Naam: Schoenfabriek wed. J.P. Van Bommel BV****Datum binnengekomen: 12 december 2012**Samenvatting zienswijze:

- a. Een groot deel van de bedrijfslocatie van Schoenfabriek Wed. J.P. Van Bommel B.V. is in het ontwerp bestemmingsplan aangeduid met een archeologische waarde-3. Naar aanleiding van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken in het kader van bodemsaneringen op de locatie kan worden onderbouwd dat de bodem op deze locatie verstoord is. Verzocht wordt de archeologische dubbelbestemming te laten vallen.

- b. Verzocht wordt aan enkele groenpassages de bestemming parkeren te geven. De grond direct achter de woningen gelegen op huisnummers 44-46 zijn bij de milieuvergunningaanvraag in 2009 reeds aangewezen als toekomstige locatie voor parkeren.

Reactie gemeente:

- a. Volgens de gegevens heeft er in het verleden een aantal saneringen plaatsgevonden. De exacte locatie van deze saneringen is niet in de zienswijze opgenomen. Zodoende is onduidelijk waar en tot welke diepte exact in het verleden de bodem is verstoord. De beargumentering van ArcheoMedia op basis van het saneringsplan is beperkt. Zij zijn van mening dat de eerste 1,5 m –mv opgehoogd zand is en het zogenaamde 'ongeroorde' zand het dekzand is. Het is niet duidelijk wat met 'geroerd' zand bedoeld wordt, waardoor ook de archeologische betekenis onbekend is. De boringen voor het saneringsplan zijn geïnterpreteerd voor milieuhygiënisch onderzoek. Hierdoor is het niet altijd mogelijk om deze exact te vertalen naar archeologisch relevante gegevens. Voor een deel van het terrein is in 2008 een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd. De locatie waar het onderzoek is uitgevoerd, beslaat maar een klein deel van het gehele terrein van de schoenfabriek. De gemeente heeft destijds (nog) niet ingestemd met dit onderzoek omdat de procedure waarvoor het onderzoek was uitgevoerd niet verder is doorgezet. Wij concluderen dat op basis van de aangeleverde informatie er onvoldoende onderbouwing is voor het laten vervallen van de archeologische dubbelbestemming op het terrein van de schoenfabriek van Bommel. De gegevens over de uitgevoerde saneringen zijn te summier en wij hebben nog niet ingestemd met het archeologische onderzoek dat voor een deel van het terrein is uitgevoerd. Op basis van de aangeleverde zienswijze stellen we voor de dubbelbestemming archeologie niet te laten vervallen op het gehele terrein van de schoenfabriek van Bommel. Wanneer reclamant concrete plannen heeft kan hij de beschikbare gegevens en de aanvullende informatie over de saneringslocaties aanleveren, zodat de situatie archeologie herbekeken kan worden en de onderzoeken door de gemeente beoordeeld kunnen worden.
- b. Voor de bewuste percelen wordt een bedrijfsbestemming opgenomen. De oorspronkelijke groenbestemming uit het geldende bestemmingsplan wordt teruggebracht, zodat er afscherming is voor de woonpercelen. De breedte van de groenzone zal 2,5 meter bedragen.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard. De aanduiding tuin komt te vervallen en aan een strook grond dat ligt tussen het bedrijf en de woningen wordt de bestemming groen toegekend. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer zienswijze: 11

Adres waarover de reactie gaat: Oisterwijkseweg 50

Naam: A.H. Huitzing

Datum binnengekomen: 12 december 2012

Samenvatting zienswijze:

Er is volgens reclamant geen deugdelijke onderbouwing voor het feit dat in een bestemmingsplan dat conserverend van aard is, aan de Oisterwijkseweg een hogere geluidsgrens (categorie 3.1.) wordt toegestaan. Naar aanleiding van vragen in de Raadscommissie RZ heeft het college inmiddels ook terug moeten nemen dat de bedrijven aan

de Oisterwijkseweg achter 22, 28, 30 en 30a tot het bedrijventerrein Stokeind horen. In de huidige, feitelijke situatie, is er uitsluitend een bedrijf achter Oisterwijkseweg 22 gevestigd. De Oisterwijkseweg is geen ontsluitingsweg naar de kern Moergestel. Reclamant is het niet eens dat met de aanduiding 'lintbebouwing' de Oisterwijkseweg niet gezien wordt als rustige woonwijk. Verzocht wordt hier geen bedrijven in de milieucategorie 3.1. toe te staan.

Reactie gemeente:

Uit de ruimtelijk-functionele analyse van de kern Moergestel blijkt dat de karakteristiek van dit deel van Moergestel afwijkt van een regulier woongebied. Een woongebied is omvangrijker met meer aaneengesloten woonstraten met louter woningen en is dus een homogener van karakter. De bebouwing aan de Oisterwijkseweg wordt enerzijds begrensd door de belangrijke hoofdontsluitingsweg Akkerweg en anderzijds door het bedrijventerrein Stokeind. Aan de Oisterwijkseweg komen enkele bedrijfspercelen, winkel en horecavestiging voor. Op basis daarvan is de bebouwing aan de Oisterwijkseweg aangemerkt als gemengd gebied. Vandaar dat het aanvaardbaar is de gekozen milieucategorisering te behouden, zoals dit reeds in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Ook vanuit de bedrijfsbelangen is het gewenst die milieucategorisering te handhaven. De regeling voor behoud van een afschermd groenstrook, tussen de achtertuinen en het bedrijventerrein, is aangescherpt. Daarbij is ook van belang dat de milieusituatie van de gevestigde bedrijvigheid (vergunningen) is afgestemd op de aanwezigheid van woningen aan de Oisterwijkseweg. Ook de actuele regelgeving, met name gelet op het recent aangepaste Activiteitenbesluit, voorziet in een adequate afstemming van milieuhinder voor aangrenzende percelen (maximale normstelling) indien zich andere bedrijven vestigen. Voor zover een bedrijf zou afwijken, ontstaat juist de mogelijkheid en plicht voor de gemeente om voor dergelijke bedrijfsactiviteiten maatwerkvoorschriften op te nemen ter voorkoming van ongewenste situaties.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nummer zienswijze: 12

Adres waarover de reactie gaat: Oisterwijkseweg 68

Naam: P.J. Gelden en E.C.M. Gelden-Koks

Datum binnengekomen: 10 december 2012

Samenvatting zienswijze:

De exploitatie van het zwembad, dat in bezit is van reclamant, is in strijd met de bestemming. In 1990 is besloten dat hiertegen niet handhavend zou worden opgetreden. In het huidige bestemmingsplan Kom Moergestel is dit gebruik niet gelegaliseerd. Op basis van bezwaar van een omwonende is een gedoogbeschikking opgesteld. Deze tijdelijke gedoogbeschikking heeft een looptijd van 3 jaar vanaf november 2010. Volgens reclamant is op 11 september 1990 al een positief besluit genomen over het zwembad. Er is door de gemeente niet opgetreden tegen dit gebruik, waarmee de indruk is gewekt dat dit niet strijdig was. Reclamanten gingen ervan uit dat het gebruik positief zou worden bestemd in het nieuwe bestemmingsplan. Na bijna 25 jaar gebruik te hebben gemaakt van het zwembad kunnen en mogen reclamanten van enige vorm van legalisatie en voortzetting van dit gebruik uitgaan.

Het zwembad voldoet aan een grote behoefte. Het zwembad is met vereiste vergunningen gebouwd. Het is gelegen aan de buitenkant van het dorp, langs een doorgaande weg waar de

huizen ver van elkaar staan te midden van sportvelden, industrie en landbouwgronden op een ruim perceel met eigen parkeervoorzieningen. Als de lessen moeten stoppen dan is er geen mogelijkheid voor kinderen om zwemles te krijgen in Moergestel.

Verzocht wordt dan ook om het zwembad te legaliseren in het bestemmingsplan en dit te koppelen aan een persoonsgebonden vergunning voor (steeds) drie jaar.

Reactie gemeente:

Er is sinds enige tijd sprake van de exploitatie van een zwembad op het perceel Oisterwijkseweg 68. Er is geconcludeerd dat deze functie in strijd is met de hiervoor geldende bestemmingsplannen en ook met het ontwerp bestemmingsplan Kom Moergestel. In het nieuwe bestemmingsplan zijn kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten rechtstreeks toegestaan. Hiervoor geldt een aantal voorwaarden. Naar onze mening voldoet de activiteit niet aan de genoemde voorwaarden. Er moet dus afgewogen worden of de functie kan worden toegestaan in het nieuwe bestemmingsplan. Hierbij is geoordeeld dat er gezocht moet worden naar mogelijkheden voor het in stand houden van de mogelijkheid tot beoefening van het instructiezwemmen (zwemles). Reclamant heeft aangegeven dat de bepalingen over het beperken van overlast strikt zullen worden nageleefd en overlast zo mogelijk nog verder beperkt zal worden. Inmiddels is er overeenstemming bereikt tussen reclamant en bewoonster van Oisterwijkseweg 70 over hoe deze overlast zoveel mogelijk beperkt kan worden. Op grond hiervan is besloten om in het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik van het zwembad een persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen zolang de huidige eigenaar op het perceel woont. Hierbij worden de voorwaarden uit de gedoogbeschikking en uit de verklaring die door reclamant en de bewoonster van Oisterwijkseweg 70 is ondertekend overgenomen.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard. Naar aanleiding van de zienswijze wordt in het bestemmingsplan een persoonsgebonden overgangsrecht voor het gebruik van het zwembad voor het geven van zwemlessen opgenomen. De voorwaarden uit de gedoogbeschikking en uit de door reclamant en de bewoonster van Oisterwijkseweg 70 ondertekende verklaring worden hierin overgenomen.

Nummer zienswijze: 13

Adres waarover de reactie gaat: Prinses Christinastraat 2

Naam: D. Donkers en B. Van der Dussen

Datum binnengekomen: 12 december 2012

Samenvatting zienswijze:

Twee bestaande gebouwen zijn niet in het bouwvlak van het perceel Prinses Christinastraat opgenomen. Reclamanten hebben begrepen dat zij niet op het zijperceel mochten bouwen, maar hiervan waren zij zich niet bewust. Het perceel wordt al begrensd door een groene tuinafscheiding, de gebouwen worden hierachter gebouwd. De regels in het ontwerp bestemmingsplan zijn overgenomen uit het bestaande bestemmingsplan, dat 20 jaar oud is. Als er met de gemeente overeenstemming kan worden bereikt is reclamant bereid de zienswijze in te trekken.

Reactie gemeente:

Het klopt dat er al gedurende enige tijd bebouwing op het zijperceel (hoek Prinses Christinastraat – Krijttestraat) aanwezig is. Deze bebouwing was in strijd met het vorige

bestemmingsplan en met het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan. De bebouwing op de zijerven van hoekpercelen hoeft niet altijd ruimtelijk ongewenst te zijn, maar dit moet aan de hand van een concreet verzoek getoetst worden. Er moet dan onder meer bekeken worden of het gebouw niet in strijd is met de verkeersveiligheid en of het niet leidt tot onevenredige hinder bij omwonenden. Wij willen daarom in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opnemen waarbij bebouwing op zijerven van hoekpercelen mogelijk is, maar pas als blijkt dat dit voldoet aan de gestelde voorwaarden en als de procedure hiervoor is gevoerd. Als het bestemmingsplan in werking is getreden kan door reclamant een verzoek worden ingediend. Als meegewerkt kan worden aan de gewenste bouw en de procedure hiervoor is afgerond kan het gebouw worden toegestaan.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard. Op grond van deze zienswijze wordt in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee, onder voorwaarden, bebouwing op zijerven van hoekpercelen is toegestaan.

Nummer zienswijze: 14

Adres waarover de reactie gaat: Raadhuisstraat 11

Naam: J.C.F. Van Heezewijk de Rooij en H.G.J.C.M. Van Heezewijk

Datum binnengekomen: 12 december 2012

Samenvatting zienswijze:

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen het mogelijk maken van horeca-activiteiten in het plan, voor zover er op bestaande panden geen horecabestemming rust. Dit omdat er in de huidige situatie al voldoende horeca aanwezig is en dat uitbreiding hiervan vanwege verloedering, geluids- en afvaloverlast ongewenst is.
- b. Reclamant wenst dat er ter plaatse van het perceel Raadhuisstraat 11 een kantoorfunctie mogelijk moet worden gemaakt, dit is ook toegestaan voor de panden Raadhuisstraat 9 en 17a.
- c. Reclamant ziet niet in waarom er slechts twee logiesmogelijkheden worden geboden terwijl het pand Raadhuisstraat 11 5 slaapkamers telt.

Reactie gemeente:

- a. Reclamant woont in het centrum van Moergestel. Wij vinden het gewenst dat in een centrumgebied functies aanwezig zijn die daarbij horen en dat een flexibele invulling van panden mogelijk is. Daarom hebben we op de gronden met de bestemming Centrum – 1 een aantal functies rechtstreeks mogelijk gemaakt, waaronder horeca tot en met de categorie 1b. Dit is horeca die naar onze mening inpasbaar is in een centrumgebied en geen overlast veroorzaakt. Onder deze categorieën vallen onder andere broodjeszaken, ijssalons, hotels, kookstudio's, restaurants en eetcafés met een oppervlakte tot 400 m². Om voldoende flexibiliteit en een levendig en aantrekkelijk centrum te behouden willen we de mogelijkheid van vestiging van horeca-activiteiten niet onmogelijk maken.
- b. Het perceel Raadhuisstraat 11 valt, net als de panden Raadhuisstraat 9 en 17a, binnen de bestemming Centrum – 1. Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aantal functies rechtstreeks toegestaan, zoals cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening en horeca. Dit is een verruiming ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. In de door reclamant bedoelde panden zijn een bank en een verzekerings/hypotheekadvieskantoor gevestigd. Deze vallen onder dienstverlening (het bedrijfsmatig verlenen van diensten,

waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen). Dit betekent dat dergelijke functies ook op grond van het bestemmingsplan ook op het perceel Raadhuisstraat 11 zijn toegestaan. Een kantoorfunctie, waarbij het publiek niet rechtstreeks te woord wordt gestaan, vinden we echter niet gewenst op de locatie. In een centrumgebied willen we graag ruimte bieden voor functies die een directe relatie hebben met het publiek. Dit om de levendigheid in dit gebied te behouden en waar mogelijk te versterken.

- c. Onder logiesmogelijkheden verstaan we het gebruik als Bed & Breakfast. Dat dus een deel van de woning wordt gebruikt voor het tegen betaling aanbieden van een overnachting. Wij willen dat rechtstreeks toestaan in woningen, maar de functie dient wel ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie. Om de ondergeschiktheid ten opzichte van de woonfunctie te garanderen is onder meer bepaald dat er ten hoogste twee eenheden/kamers voor ieder ten hoogste twee personen is toegestaan per woning. Met een groter aantal logies krijgt de functie een bedrijfsmatiger karakter. Dit is binnen de bestemming toegestaan voor zover dit in de vorm van hotel of pension wordt ingevuld (categorie 1b Staat van Bedrijfsactiviteiten).

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer zienswijze: 15

Adres waarover de reactie gaat: Scheerman ongenummerd

Naam: G.J.H. Willems

Datum binnengekomen: 12 december 2012

Samenvatting zienswijze:

- a. Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming Wa3 toegekend gekregen. In het nieuwe ontwerp bestemmingsplan is de bestemming W-Wo met de functieaanduiding (a). Hiervoor zijn andere regels van toepassing dan in het huidige bestemmingsplan. Reclamant verzoekt de regels die op basis van het bestaande plan golden (bouwmogelijkheden, wijziging naar wonen) over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.
- b. Reclamant verzoekt om op het perceel Scheerman ongenummerd het bouwblok c.q. voorgevelrooilijn aan te geven.
- c. In artikel 19.1 staat onder b. dat dit perceel 'bij woningen' hoort. Dit is niet juist. Verzocht wordt dit aan te passen.

Reactie gemeente

De zienswijzen van reclamant hebben betrekking op de bestemming van het perceel zoals dat was opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. In het ontwerp bestemmingsplan was aan de gronden de bestemming Wonen met de aanduiding agrarisch toegekend. Op grond van deze bestemming konden op de gronden geen woningen worden gebouwd. Reclamant heeft enige tijd geleden een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan Kom Moergestel (oud) ingediend. Deze wijziging houdt in dat er op het perceel twee vrijstaande woningen zijn toegestaan. Deze wijzigingsprocedure heeft gelijktijdig met het bestemmingsplan gelopen. Reeds eerder is door reclamant verzocht tot het opnemen van dit wijzigingsplan in het nieuwe bestemmingsplan Kom Moergestel. Dit konden wij destijds niet doen, omdat wij alleen plannen waarvoor de procedure is afgerond wilden opnemen in het bestemmingsplan. Destijds was de procedure nog niet

afgerond. Inmiddels is het wijzigingsplan door de Raad van State behandeld. Zij hebben alle beroepsgronden van een derde partij ongegrond verklaard, maar hebben het wijzigingsplan wel vernietigd omdat deze niet voldeed aan de voorwaarden van de wijzigingsregels die in het oude bestemmingsplan Kom Moergestel stonden. Het plan zelf werd wel als aanvaardbaar beschouwd. Er is inmiddels een nieuw wijzigingsbesluit door het college genomen die wel in overeenstemming is met de wijzigingsregels van het oude bestemmingsplan Kom Moergestel. Wij willen dit wijzigingsplan vertalen in het vast te stellen nieuwe bestemmingsplan Kom Moergestel, waarmee de beoogde woningen kunnen worden gerealiseerd.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard. Naar aanleiding van de gevoerde wijzigingsprocedure en de behandeling hiervan door de Raad van State wordt het perceel van reclamant bestemd voor Wonen. Op grond hiervan zijn op de gronden twee woningen toegestaan. Voor dit perceel wordt aan de verbeelding een aanduiding toegevoegd, waarbij in de regels wordt bepaald dat de voorgevels van de woningen binnen 2 meter van de voorste bouwgrens moeten worden gebouwd. Daarmee wordt recht gedaan aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangevuld.

Nummer zienswijze: 16

Adres waarover de reactie gaat: hoek Schoolstraat – Kerkstraat 23

Naam: J. v. Velthoven, Schoolstraat 1, 5066 ZC Moergestel

Datum binnengekomen: 23 november 2012

Samenvatting zienswijze:

De inrit van reclamant staat per abuis opgenomen bij het plan voor de Ermelindishof. Deze inrit hoort echter bij het perceel Schoolstraat 1.

Reactie gemeente:

De inrit is per abuis opgenomen bij het project Ermelindishof, dat als Wonen is bestemd. De toerit behoort echter bij het perceel Schoolstraat 1. Het plan zal hierop aangepast worden. De inrit van reclamant zal worden opgenomen binnen de bestemming Centrum-2 zoals dat in het concept ontwerp bestemmingsplan ook was opgenomen. Overigens is de bouwvergunning voor het project Ermelindishof ingetrokken. Deze gronden worden daarom tevens (weer) bestemd als Centrum-2.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de verbeelding zodanig aangepast dat het de inrit van reclamant niet als Wonen wordt bestemd.

Nummer zienswijze: 17

Adres waarover de reactie gaat: Schoolstraat 46d

Naam: Jonkers Advies, namens M.C.J. Van Esch

Datum binnengekomen: 12 december 2012

Samenvatting zienswijze:

Reclamant is mede eigenaar van het perceel Schoolstraat 48. Hierop staat een schuur. Reclamant wil deze schuur bij het perceel Schoolstraat 46d betrekken. Hierbij is het de wens om de schuur verder naar voren te herbouwen. Deze herbouw past niet binnen de regels van het

bestemmingsplan, omdat deze te ver naar voren wordt gebouwd en groter is dan de toelaatbare oppervlakte. Reclamant is bereid om grond aan de voorzijde onder bepaalde condities aan de gemeente te verkopen als meegewerkt wordt aan de herbouw van de schuur. Reclamant verzoekt dan ook om het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

Reactie gemeente:

De bestemmingsregeling bevat een bepaling die het mogelijk maakt om gebouwen groter dan de toegestane oppervlakte, te herbouwen. Dit moet dan op dezelfde plaats. Dat is bijvoorbeeld ook van toepassing bij woningen die op een grotere afstand dan 2 meter of 5 meter uit de voorste bouwgrans staan, bijvoorbeeld op 10 meter (situaties komen aan de Schoolstraat voor). Het is gewenst om bij dit voorbeeld op een kortere afstand te kunnen herbouwen, bijvoorbeeld op 7 meter uit de voorste bouwgrans. Om dat mogelijk te maken wordt aan de bepaling (hoofdstuk 3, artikel 28, lid 28.2) een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd op grond waarvan gebouwen die groter zijn dan de toegestane oppervlakte, ook op een andere plek op het perceel kunnen worden herbouwd. Hierbij moet wel worden voldaan aan een aantal voorwaarden. Als het bestemmingsplan geldig is, kan reclamant hiervoor een verzoek indienen. Deze wordt op dat moment getoetst en beoordeeld.

Wij vinden het inderdaad gewenst als het trottoir aan de Schoolstraat ter plaatse van het perceel van reclamant doorgetrokken wordt, maar we vinden dat deze discussie los gezien moet worden van het bestemmingsplan en de ingediende zienswijze. De zienswijze willen wij op de eigen merites beoordelen. Als reclamant wil meewerken aan het mogelijk maken van een trottoir, dan willen wij hem vragen hiervoor contact op te nemen met ons.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard. In de regels wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan herbouw van gebouwen die groter zijn dan de toegestane oppervlakte ook op een andere plek op het perceel te kunnen herbouwen.

Nummer zienswijze: 18

Adres waarover de reactie gaat: Schoolstraat 48

Naam: Jonkers Advies, namens de ervan Van Esch

Datum binnengekomen: 12 december 2012

Samenvatting zienswijze:

Reclamanten zijn eigenaar van het perceel Schoolstraat 48. Zij overwegen om dit perceel in de verkoop te brengen. Herontwikkeling van het perceel zal dan eerder aan de orde zijn dan het opknappen van het huidige gebouw. Hiervoor hebben zij de volgende wensen:

- a. In het ontwerp bestemmingsplan is een woning toegestaan met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 7 meter. Het is gewenst om deze hoogte te verruimen. Verzocht wordt om voor dit perceel, in aansluiting op de overige percelen, een goot- en nokhoogte van 6 respectievelijk 10 meter mogelijk te maken.
- b. De toegelaten oppervlakte aan bijgebouwen (75 m²) is te gering. Op het perceel is al een grotere oppervlakte aan bijgebouwen aanwezig. Reclamanten willen dit oppervlakte behouden. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan een bepaling op te nemen, waarmee de bestaande vierkante meters op het perceel als bijgebouw mogen worden herbouwd op een andere locatie dan de bestaande locatie.

Reactie gemeente:

- a. Het gebouw aan de Schoolstraat 48 bevindt zich op een afstand van circa 130 meter van de molen. Om de molen te kunnen laten draaien is het behoud van voldoende windvang essentieel. In het bestemmingsplan zijn daarom in artikel 26 regels opgenomen ter bescherming van de molen. Onder andere is hierin aangegeven dat er geen bebouwing mag worden opgericht met een hoogte van meer dan 5 meter, waarbij bestaande rechten zijn uitgezonderd. Op basis van de bestaande rechten is een bouwhoogte toegestaan van 7 meter. Op grond van deze regel kunnen wij een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 7 meter toelaten. Dit zullen wij op de verbeelding verwerken.
- b. De bestemmingsregeling bevat een bepaling die het mogelijk maakt om gebouwen groter dan de toegestane oppervlakte, te herbouwen. Dit moet dan op dezelfde plaats. Dat is bijvoorbeeld ook van toepassing bij woningen die op een grotere afstand dan 2 meter of 5 meter uit de voorste bouwgrens staan, bijvoorbeeld op 10 meter (situaties komen aan de Schoolstraat voor). Het is gewenst om bij dit voorbeeld op een kortere afstand te kunnen herbouwen, bijvoorbeeld op 7 meter uit de voorste bouwgrens. Om dat mogelijk te maken wordt aan de bepaling (hoofdstuk 3, artikel 28, lid 28.2) een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd op grond waarvan gebouwen die groter zijn dan de toegestane oppervlakte, ook op een andere plek op het perceel kunnen worden herbouwd. Hierbij moet wel worden voldaan aan een aantal voorwaarden. Als het bestemmingsplan geldig is, kan reclamant hiervoor een verzoek indienen. Deze wordt op dat moment getoetst en beoordeeld.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard. Naar aanleiding van de zienswijze onder a. wordt de goothoogte van de woning verhoogd naar 5 meter. Naar aanleiding van de zienswijze onder b. wordt in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan herbouw van gebouwen die groter zijn dan de toegestane oppervlakte, ook op een andere plek op het perceel kunnen worden herbouwd.

Nummer zienswijze: 19

Adres waarover de reactie gaat: St. Jansplein 9

Naam: H.G.J.C.M. van Heesewijk, namens het parochiebestuur

Datum binnengekomen: 12 december 2012

Samenvatting zienswijze:

Door de aanstaande fusie van de parochies Oisterwijk, Haaren en Moergestel zal het parochiecentrum de huidige functie verliezen. Reclamant heeft er bezwaar tegen dat het parochiehuis nu al niet voor andere doeleinden kan worden aangewezen, zoals kantoor. Verzocht wordt om meer invullingen mogelijk te maken.

Reactie gemeente:

Het kerkkantoor staat naast de kerk. Het maakt deel uit van de centrumbebouwing. Het pand staat iets verscholen achter de kerk en ook ten opzichte van de panden aan het Sint Jansplein. Vandaar dat het pand niet direct tot de bebouwing van het Sint Jansplein hoort. Dit is in feite al zo gelet op het kantoorgebruik van het pand. Vandaar dat het inpasbaar is om aan dit pand de bestemming Centrum-2 toe te kennen. Dit laat het gebruik als kantoor toe evenals voor andere centrumfuncties.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard. Naar aanleiding van de zienswijze wordt aan het parochiehuus de bestemming Centrum-2 toegekend.

B. Zienswijzen die betrekking hebben op meerdere percelen of op onderwerpen die niet gebonden zijn aan een perceel

Nummer zienswijze: 20

Adres/onderwerp waarover de reactie gaat: diverse

Naam: Provincie Noord Brabant

Datum binnengekomen: 17 december 2012 (verzonden 13 december 2012)

Samenvatting zienswijze:

- a. Aan verschillende plandelen die liggen buiten het bestaand stedelijk gebied zijn nieuwe woonbestemmingen toegekend en zijn bestaande woonbestemmingen uitgebreid. Daarmee zijn deze strijdig met de Verordening Ruimte. Het college kan de provincie wel verzoeken om de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied te wijzigen.
- b. Voor de percelen Molenstraat 1, 1a, 3 en 3a zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor wonen. Hiervoor dient het plan een verantwoording te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het gebied. Een verantwoording ontbreekt. Hiermee ontstaat strijdigheid met de Verordening Ruimte.
- c. Het Beekdal van de Reusel heeft in de Verordening Ruimte de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen'. Hiervoor moeten volgens de Verordening Ruimte beperkingen worden gesteld aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen voor zover het nodig is om te voorkomen dat dit gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, behoud en beheer van een ecologische verbindingszone. Ook geldt eenzelfde soort regeling voor de bescherming van zoekgebieden voor behoud en herstel van watersystemen. Binnen het bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen ter voorkoming dat het gebied minder geschikt wordt voor de realisering van de doelen zoals deze zijn geformuleerd in de artikelen 4.3. en 5.7. van de Verordening Ruimte.
- d. Aan weerszijden van het beekdal van de Reusel ligt de aanduiding 'attentiegebied EHS'. Volgens de Verordening Ruimte mogen in deze zone geen bestemmingen worden aangewezen of regels worden vastgesteld die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de ecologische hoofdstructuur. In het bestemmingsplan is een aantal nieuwe woonbestemmingen opgenomen en vindt een uitbreiding van een aantal woonbestemmingen plaats binnen deze zone. Er zijn geen regels opgenomen welke ervoor zorgen dat er geen negatieve effecten op de waterhuishouding optreden. Hiermee ontstaat strijd met de Verordening Ruimte.

Reactie gemeente:

- a. De percelen in het bestemmingsplan Kom Moergestel zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd overeenkomstig de aanwezige functies, zoals wonen, bedrijven en recreatie. In de huidige situatie is geen sprake van een Ecologische Hoofdstructuur of een gebied met waarden zoals door de provincie wordt nagestreefd met de aanduiding groenblauwe mantel. Natuur- en landschappelijke waarden ontbreken op de betreffende percelen. Voor alle

percelen geldt dat realisering van de doelstellingen die horen bij de EHS-aanwijzing en de aanwijzing voor groenblauwe mantel, niet wordt nagestreefd en dat de huidige invulling en het gebruik dit ook niet mogelijk maken. Bovendien is dit in strijd met de gebruiksmogelijkheden van de gronden op grond van het bestaande bestemmingsplan. De geldende bestemmingsregeling biedt de gebruikelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Die zijn in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. De provincie zal separaat worden verzocht om aanpassingen in de begrenzingen in de Verordening door te voeren.

- b. De provincie is tijdens de procedure van de Verordening Ruimte geattendeerd op omissies bij het bepalen van aanduidingen, zoals van de EHS. Dit heeft niet geleid tot bijstelling. Thans blijken diverse gebieden een aanduiding te hebben gekregen die niet overeenkomt met het feitelijk gebruik en de geldende bestemming. De provincie kan dat herstellen. Het college verzoekt de provincie deze onjuistheden te herstellen. Het niet opnemen van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zou naar onze mening leiden tot een onevenredige beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van percelen gelegen in het stedelijk gebied. Zoals aangegeven, er zijn geen waarden aanwezig en die worden ook niet nagestreefd. Op grond hiervan en het hetgeen is overwogen onder a, willen we de geboden ontwikkelingen mogelijk blijven maken in het bestemmingsplan.
- c. Het bestemmingsplan bevestigt ter plaatse van de percelen Molenstraat 1, 1a, 3 en 3a de bestaande en vergunde woningen. Wanneer de provincie de begrenzing van het stedelijk gebied afstemt op de daadwerkelijk aanwezige situatie (toevoegen aan stedelijk gebied), dan is dit ook geen relevant aspect meer. De provincie zal separaat worden verzocht om de aanpassingen in de begrenzingen in de Verordening Ruimte door te voeren.
- d. De gronden die eventueel in aanmerking komen voor realisering van de natte natuurplek conform de Verordening Ruimte (aanduidingsgebied EHS), zijn voor een andere functie in gebruik. Voorbeelden zijn dagrecreatief grondgebruik, een (oorspronkelijke) maatschappelijke functie en voor wonen. De gronden zijn ook als zodanig in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel bestemd. In de huidige situatie is geen sprake van een Ecologische Hoofdstructuur. Natuur- en landschappelijke waarden ontbreken op de betreffende percelen. Voor alle percelen geldt dat realisering van de doelstellingen die horen bij de EHS-aanwijzing, niet wordt nagestreefd en dat de huidige invulling en het gebruik dit ook niet mogelijk maken. Bovendien is dit in strijd met de gebruiksmogelijkheden van de gronden op grond van het bestaande bestemmingsplan. De geldende bestemmingsregeling biedt de gebruikelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Die zijn in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

Rondom de Reusel is diverse malen overleg gevoerd met het waterschap over de invulling van de provinciale aanduidingen. Hierover is correspondentie beschikbaar dat er geen voornemens bestaan. Ingestemd is met planontwikkeling rondom de Reuselhof en de wijzigingsbevoegdheid voor een woonperceel aan de Oirschotseweg. Daaruit blijkt dat het onnodig is om dergelijke aanduidingen op te nemen. Toevoeging van dergelijke wijzigingsbevoegdheden is te prematuur, met name omdat de noodzaak hiervan aantoonbaar ontbreekt gelet op de brieven die het waterschap hierover heeft opgesteld.

Er zijn de afgelopen jaren geen natuurwaarden of andere waarden gerealiseerd. Uit de verordening volgt, zoals uit lid 4.2 onder 2 blijkt, dat een bestemmingsplan in die situatie bepaalt dat de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteit zijn toegelaten. Hieronder worden ook de ontwikkelingsmogelijkheden volgens geldende bestemmingsplannen bedoeld (lid 1.2 onder 3). Daaruit volgt dat er geen reden is een ecologische beschermende regeling of beekdalregeling op te nemen voor de percelen, aangezien die waarden niet zijn en worden gerealiseerd; beleid om dit actief te doen

ontbreekt eveneens, zo ook de financiële middelen. De bestemmingsregeling voor de gronden is vergelijkbaar met de geldende regelingen; er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het gaat om een reeds bestaand stedelijk gebied. Er is geen reden de bestemmingsregeling aan te passen. De groenbestemming voor de oever van de Reusel biedt overigens ruimte voor herinrichting van de oever, zoals het vergroten van het wateroppervlak. Beekherstel is binnen de groenbestemming uitvoerbaar.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nummer zienswijze: 21

Adres/onderwerp waarover de reactie gaat: PRB leiding

Naam: Petrochemical Pipeline Services BV

Datum binnengekomen: 14 december 2012

Samenvatting zienswijze:

In het ontwerp bestemmingsplan is rekening gehouden met de aanwezigheid van de PRB leiding. Volgens reclamant ontbreken echter de volgende zaken:

- Op de verbeelding dient de hartlijn leiding te worden aangegeven.
- De PRB-leiding ligt ten westen van de Goordijk. Plaatselijk is de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone koolwaterstof leiding' binnen het plangebied gelegen. Verzocht wordt de verbeelding hierop aan te passen.

Reactie gemeente:

- Aan de digitale verbeelding zal de hartlijn voor de leiding worden toegevoegd.
- De Goordijk ligt op een afstand van 750 meter van het plangebied. Onduidelijk is welke leiding ten westen van de Goordijk wordt bedoeld. Voor zover de zienswijze zich richt op de leiding die is bestemd direct tegen de Sonman aan, wordt de aanduiding van die leiding op de verbeelding gewijzigd van 'nafta' in 'koolwaterstof', overeenkomstig de regels. Voor de leiding is bijbehorende veiligheidszone als zodanig geregeld. De gebiedsaanduiding "veiligheidszone koolwaterstof leiding" wordt op de verbeelding toegevoegd.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard. Op basis van de zienswijze wordt de hartlijn van de leiding op de verbeelding toegevoegd, evenals de gebiedsaanduiding "veiligheidszone koolwaterstof leiding". Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer zienswijze: 22

Adres/onderwerp waarover de reactie gaat: diverse

Naam: Waterschap de Dommel

Datum binnengekomen: 12 december 2012

Samenvatting zienswijze:

- a. Gevraagd wordt om de toelichting aan te vullen dat de Reusel voor beekherstel in aanmerking komt. Dit betekent dat de bestemming kan wijzigen.

- b. In de omschrijving in de toelichting wordt gesuggereerd dat aan de Reusel de bestemming Water is toegekend, alhoewel de Reusel niet in het plangebied ligt. Verzocht wordt de toelichting hierop aan te passen.
- c. Verzocht wordt de regionale waterkering langs de Reusel op te nemen met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'
- d. Verzocht wordt de natte natuurpleils conform de Verordening Ruimte als attentiegebied EHS op te nemen. Ook wordt verzocht het zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen uit de Verordening Ruimte op te nemen met het bijbehorende aanlegvergunningstelsel. Voor de onderliggende bestemmingen wordt verzocht een wijzigingsbevoegdheid naar water en groen/natuur op te nemen.
- e. Verzocht wordt de rioolwatertransportleiding nabij Kriekenakker op te nemen.
- f. De leggerwatergang RS194 ontbreekt op de verbeelding. Verzocht wordt deze op te nemen.

Reactie gemeente:

- a. In de toelichting zal melding worden gemaakt dat de Reusel voor beekherstel in aanmerking komt en de bestemming op termijn kan wijzigen.
- b. In de toelichting komt te vervallen dat de Reusel voor water is bestemd.
- c. De regionale waterkering langs de Reusel wordt met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen.
- d. De gronden die eventueel in aanmerking komen voor realisering van de natte natuurpleils conform de Verordening Ruimte (attentiegebied EHS), zijn voor een andere functie in gebruik. Voorbeelden zijn dagrecreatief grondgebruik, een (oorspronkelijke) maatschappelijke functie en voor wonen. De gronden zijn ook als zodanig in het geldende bestemmingsplan Kom Moergestel bestemd. In de huidige situatie is geen sprake van een Ecologische Hoofdstructuur. Natuur- en landschappelijke waarden ontbreken op de betreffende percelen. Voor alle percelen geldt dat realisering van de doelstellingen die horen bij de EHS-aanwijzing, niet wordt nagestreefd en dat de huidige invulling en het gebruik dit ook niet mogelijk maken. Bovendien is dit in strijd met de gebruiksmogelijkheden van de gronden op grond van het bestaande bestemmingsplan. De geldende bestemmingsregeling biedt de gebruikelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Die zijn in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

Rondom de Reusel is diverse malen overleg gevoerd met het waterschap over de invulling van de provinciale aanduidingen. Hierover is correspondentie beschikbaar dat er geen voornemens bestaan. Ingestemd is met planontwikkeling rondom de Reuselhof en de wijzigingsbevoegdheid voor een woonperceel aan de Oirschotseweg. Daaruit blijkt dat het onnodig is om dergelijke aanduidingen op te nemen. Toevoeging van dergelijke wijzigingsbevoegdheden is te prematuur, met name omdat de noodzaak hiervan aantoonbaar ontbreekt gelet op de brieven die het waterschap hierover heeft opgesteld.

Er zijn de afgelopen jaren geen natuurwaarden of andere waarden gerealiseerd. Uit de verordening volgt, zoals uit lid 4.2 onder 2 blijkt, dat een bestemmingsplan in die situatie bepaalt dat de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteit zijn toegelaten. Hieronder worden ook de ontwikkelingsmogelijkheden volgens geldende bestemmingsplannen bedoeld (lid 1.2 onder 3). Daaruit volgt dat er geen reden is een ecologische beschermende regeling of beekdalregeling op te nemen voor de percelen, aangezien die waarden niet zijn en worden gerealiseerd; beleid om dit actief te doen ontbreekt eveneens, zo ook de financiële middelen. De bestemmingsregeling voor de gronden is vergelijkbaar met de geldende regelingen; er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het gaat om een reeds bestaand stedelijk gebied. Er is

geen reden de bestemmingsregeling aan te passen. De groenbestemming voor de oever van de Reusel biedt overigens ruimte voor herinrichting van de oever, zoals het vergroten van het wateroppervlak. Beekherstel is binnen de groenbestemming uitvoerbaar.

- e. De rioolwatertransportleiding nabij Kriekenakker wordt toegevoegd aan de regeling.
- f. De watergang wordt als zodanig bestemd. Duidelijk is dat het waterschap eigenaar is van de betreffende gronden. Ook de Keur zorgt voor een eigen, afdoende beschermingsregeling.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard. Op basis van de zienswijze onder a en b wordt de toelichting op de feitelijke situatie en het beleid voor de Reusel aangepast. Op basis van de zienswijze onder c. wordt een dubbelbestemming Waterstaat toegekend aan de waterkering. Op basis van de zienswijze onder e. wordt de rioolwatertransportleiding aan de regeling toegevoegd (bestemming Leiding – Riool) en naar aanleiding van de zienswijze onder f. wordt de leggerwatergang als zodanig bestemd (bestemming Water). Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer zienswijze: 23

Adres/onderwerp waarover de reactie gaat: diverse

Naam: Ondernemersvereniging De Sonman

Datum binnengekomen: 10 december 2012

Samenvatting zienswijze:

- a. Door de ondernemers wordt een bestemmingsplan gewenst dat op een flexibele manier (nieuwe) bedrijfsontwikkelingen mogelijk maakt. Het nu voorliggende bestemmingsplan voldoet daar volgens reclamant niet aan. Een actueel probleem vormt het ontstaan van webwinkels (annex showrooms) op industrieterreinen. Dit vraagt om een adequate regeling die nu ontbreekt.
- b. In de regels wordt de maximale hoogte van buitenopslag aangegeven, zijnde 4 meter. De bedrijfsvoering vraagt dat er hoger wordt gestapeld, bijvoorbeeld tot maximaal 6 meter. Gevraagd wordt om deze hoogte toe te staan voor buitenopslag mits dat niet zichtbaar is vanaf de openbare weg.
- c. Bij de aan huis gebonden beroepen geldt de voorwaarde dat er maximaal 1 personeelslid mag zijn. Volgens reclamant is een maximale oppervlaktemaat voldoende.
- d. Er zijn meerdere bedrijven die onder de noemer Perifere volumineuze detailhandel moeten vallen, zoals PVS meubelen, Becx tuinmachines, Kruyssen sanitair en Burgers Verhuur. Daarnaast moet de opgenomen ontheffingsmogelijkheid worden losgekoppeld van de oppervlakte en/of het percentage van de omzet. Deze bepaling blijkt in de praktijk niet werkbaar. Een brancheadviescommissie zou kunnen beoordelen of deze vestigingen een bedreiging vormen van het bestaande detailhandelsaanbod in de kern van Moergestel.
- e. Verzocht wordt de bepaling voor de vereiste groenstroken te schrappen. Dit is volgens reclamant een nodeloze beperking van de gebruiksmogelijkheden van de percelen in het toch al zeer groene bedrijventerrein.

Reactie gemeente:

- a. Internetdetailhandel (waarbij ook sprake is van een afhaalmogelijkheid en het ter plaatse bekijken van de goederen) is toegestaan op plekken waar ook detailhandel is toegestaan. Buiten deze locaties willen we uitsluitend verkoop via internet toestaan waarbij alleen een

elektronische transactie tot stand komt en met opslag- en verzendfunctie. Dit betreft dus handel zonder showroom, waarvan de bestelling en betaling voornamelijk via internet loopt en bezorging per post, alsmede opslag zonder dat producten ter plaatse worden afgehaald, bekeken of betaald. Wij stellen deze regeling voor om het aantal verkeersbewegingen en de daaruit voortvloeiende hinder te beperken. Tevens leidt deze regeling tot behoud van de bestaande detailhandelsstructuur en de functie van het bedrijventerrein. Omdat de termen en de mogelijkheden onduidelijk kunnen zijn, wordt ter verduidelijking het begrip 'internetdetailhandel' in het bestemmingsplan veranderd in 'internethandel'. Ook worden in de toelichting de verschillende mogelijkheden van internetdetailhandel toegelicht.

- b. Volgens het huidige bestemmingsplan is geen buitenopslag toegestaan. Die mogelijkheid wordt nu verruimd. Een hoogte van 4 meter is aanvaardbaar. Die hoogte is relevant lager dan de gemiddelde hoogte van gebouwen, waardoor dergelijke opslag niet overheersend is voor het straatbeeld. Een hoogte van 6 meter is vergelijkbaar met de hoogte van reguliere gebouwen, die wel bepalend zijn voor het straatbeeld. Het is gewenst dat de regeling wordt aangevuld met de bepaling dat opslag achter de voorgevel en binnen het bouwvlak plaatsvindt. Het is het ruimtelijk beleid van de gemeente opslag niet voor de gebouwen toe te staan, omdat dit de ruimtelijke kwaliteit van De Sonman en van Stokeind aantast of zou verslechteren. Het is niet aangetoond dat buitenopslag alleen bij een hoogte van 6 meter nuttig is. Dit is ook te ingrijpend voor de karakteristiek van het bedrijventerrein Sonman. Een eventuele toevoeging dat dit alleen uit het zicht mag plaatsvinden zorgt voor grootschalige opslag achter gebouwen. Vanuit brandveiligheid is dat ongewenst. De opzet van het bedrijventerrein zorgt er overigens ook voor dat veel achterkantsituaties altijd nog vanuit een andere richting zichtbaar is. Op grond hiervan willen wij dan ook niet meewerken aan het verzoek van reclamant.
- c. Volgens de destijds geldende inzichten was het aantal medewerkers bij aan-huis-gebonden beroepen niet doorslaggevend of relevant voor de aanvaardbaarheid hiervan. Op zich heeft tot nog toe de oppervlaktebepaling zodanig gewerkt dat geen excessen zijn ontstaan. Uit diverse inspraakreacties blijkt nu wel dat wanneer ook op andere percelen een dusdanig intensieve activiteit wordt gevestigd, er een andere situatie kan ontstaan. Als er in een woonbuurt vijf aan-huis-gebonden beroepen aanwezig zijn dan zouden hier in totaal 30 tot 40 personen (6 tot 8 personen per adres) kunnen werken. Dit is gelet op de oppervlakte van 80 m² een intensief gebruikte oppervlakte, intensiever dan op een regulier bedrijfsperceel op een bedrijventerrein. In jurisprudentie is meermalen aangegeven dat bijvoorbeeld het aantal stoelen in een aan huis gevestigde kapsalon en het aantal cursusplaatsen in een naaiatelier ruimtelijk relevant is. In de opzet van de nieuwe regeling wordt het aantal medewerkers dan ook als mee te wegen aspect opgenomen. Door het aannemen van één medewerker mogelijk te maken, naast de bewoner zelf, wordt het voor (startende) ondernemingen mogelijk gemaakt om bij een beperkte omvang van de activiteiten deze nog steeds vanuit huis uit te kunnen voeren. Bij het inzetten van nog meer medewerkers wordt de schaal van de activiteiten van een dusdanige aard dat de hoofdfunctie van de woning (wonen) overschaduwd wordt. Grotere bedrijven horen niet meer thuis in de woning, maar in een kantoor- of bedrijfspand. In de huidige situatie is op twee locaties sprake van een destijds toelaatbaar gesteld beroep aan huis, waarbij het aantal medewerkers groter is dan in de nieuwe regeling wordt voorzien. In verband daarmee worden die situaties specifiek aangeduid. Daarmee wordt de bestaande situatie specifiek bevestigd. Voor andere (nieuwe) situaties gelden de nieuwe, stringentere, bepalingen wel.
- d. Voor zover noodzakelijk zijn de PDV-zaken als zodanig aangeduid. In het algemeen vallen bedrijven ook al snel onder het begrip groothandel. In de zienswijze wordt louter gesteld dat

de oppervlakte en/of het percentage van de omzet geen adequate onderdelen van een regeling zijn. Waarom dat zo is, is niet aangetoond. Het is juist een bestendige lijn in jurisprudentie en het verzoek komt met name vanuit het bedrijfsleven, om bij de toelaatbaarheid van dergelijke te kiezen voor het objectiveren van gebruiksmogelijkheden door een maatvoering op te nemen, als uitwerking van het begrip 'ondergeschikt'. In de Structuurvisie bedrijventerreinen is onder de uitwerking van het juridisch instrumentarium gekozen voor de opgenomen maatvoering. Hierop zijn de bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen in de gemeente Oisterwijk afgestemd. Er is geen reden om dat voor De Sonman en Stokeind niet te doen. In het verleden zijn ongewenste situaties ook beëindigd op basis van de in de bestemmingsregeling gekozen maatvoering.

In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om ondergeschikte detailhandel bij bedrijven toe te laten. In het ontwerp bestemmingsplan waren groothandels hiervan uitgezonderd. Dit betekent dat bij groothandels geen detailhandel was toegestaan. Wij hebben echter besloten om dit te wijzigen en om ondergeschikte detailhandel, na gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid, ook bij groothandels toe te staan. Dit betekent dat deze afwijking ook afgewogen kan worden voor andere groothandels op de bedrijventerreinen in Moergestel. Hierbij gelden wel de voorwaarden die staan in de afwijkingsbevoegdheid. Daarnaast is een extra bepaling opgenomen dat de vestiging geen ontoelaatbare gevolgen mag hebben voor de verkeersafwikkeling. Bovendien geldt deze mogelijkheid alleen voor ondergeschikte detailhandel in volumineuze goederen. Dit biedt meer ruimte voor de vestiging van ondergeschikte detailhandel in volumineuze goederen voor groothandels.

- e. Het vereiste van groenstroken aan de voorzijde van bedrijven maakt deel uit van het beeldkwaliteitsplan en had als doel om ook op de bedrijfspercelen te voorzien in een groene uitstraling. Diverse bedrijven hebben onderkend dat de aankleding van het terrein een gezamenlijke verantwoordelijkheid is en dat niet alleen de gemeente hiervoor moet zorgen. Wij staan nog steeds achter deze maatregel, maar erkennen ook dat de parkeerdruk op de Sonman hoog is. Om deze parkeerbehoefte op eigen terrein op te kunnen blijven vangen stellen we voor om de regels zodanig aan te passen dat op het onbebouwde deel van de gronden gelegen tussen het hoofdgebouw en de voorgevelrooilijn niet minimaal 50% voor groenvoorzieningen gebruikt moet worden, maar minimaal 25%.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard. Naar aanleiding van de zienswijze onder a. wordt aan de regeling voor het bedrijventerrein en de bedrijfspercelen opgenomen dat internethandel is toegestaan. Aan lid 5.5.1 (aanhef) wordt toegevoegd dat afwijking ook mogelijk is van lid 5.4.1. Daarnaast wordt ondergeschikte volumineuze detailhandel ook toegestaan bij groothandels na afwijking. Naar aanleiding van de zienswijze onder e. moet op de onbebouwde gronden voor de voorgevel van bedrijfsgebouwen geen 50% maar 25% voor groenvoorzieningen worden gebruikt. Opslag van goederen mag niet tussen de voorste perceelsgrens en de voorste bouwgrens. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer zienswijze: 24**Adres/Onderwerp waarover de reactie gaat: Aan huis gebonden beroep****Naam: L.A.G.M. De Leijer****Datum binnengekomen: 4 december 2012**Samenvatting zienswijze:

In het ontwerp bestemmingsplan is onder een aantal voorwaarden beroep aan huis mogelijk. Een van de voorwaarden is dat de beroepsuitoefening niet mag plaatsvinden in een (vrijstaand) bijgebouw. In de bijlage staat geen motivering hiervoor aan. Reclamant is het oneens dat de beroepsuitoefening niet mag plaatsvinden in een vrijstaand bijgebouw. Voor de toelaatbaarheid is het van geen belang of de ruimte aan huis vastzit of niet. Een vrijstaand bijgebouw kan door een overgang te bouwen tussen hoofdgebouw en bijgebouw een aangebouwd bijgebouw worden. Uiterlijk verandert er weinig, maar dan zijn aan huis gebonden beroepen wel mogelijk. Het verkleinen van het risico op zelfstandige bedrijvigheid wordt volgens reclamant al voldoende tegen gegaan door de bepaling dat het beroep uitsluitend mag worden uitgevoerd door de bewoner en een medewerker. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

Reactie gemeente:

Een aan huis gebonden beroep is toegestaan bij woningen. Omdat dergelijke activiteiten worden uitgevoerd in woningen en in woonomgevingen gelden een aantal voorwaarden. De activiteit moet daarbij inpasbaar zijn in de woonomgeving en niet tot overlast leiden. Een belangrijk punt daarbij is dat de activiteit ondergeschikt is aan de woonfunctie en dat deze niet uitgroeit tot een zelfstandige functie. Daarom was in het ontwerp bestemmingsplan bepaald dat aan huis gebonden beroepen niet zijn toegestaan in vrijstaande bijgebouwen. Wij erkennen echter ook dat het gewenst kan zijn om een duidelijke scheiding tussen een woon- en een werkgedeelte aan te brengen bij aan huis gebonden beroepen. Op grond hiervan hebben wij besloten om, na afwijking, deze activiteiten ook toe te staan in vrijstaande bijgebouwen. Hierbij moet verzekerd worden dat er geen zelfstandige activiteiten komen. Daarom worden aan de afwijkingsbevoegdheid specifieke voorwaarden gekoppeld.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard. Aan huis gebonden beroepen, dienstverlening en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten worden ook, na afwijking en mits voldaan wordt aan de hierbij aangegeven voorwaarden, toegelaten in vrijstaande bijgebouwen bij woningen.

Nummer zienswijze: 25**Onderwerp/adres waarover de reactie gaat: Van Rijckevorssellaan e.o.****Naam: Vereniging Van Rijckevorssellaan en omgeving****Datum binnengekomen: 10 december 2012**Samenvatting zienswijze:

- a. Geldt voor alle panden waar een aan huis gebonden beroep wordt uitgeoefend de voorwaarde dat op eigen terrein moet worden geparkeerd?
- b. Geldt dat meerdere bedrijfsactiviteiten – uitgeoefend op 1 adres – niet worden toegestaan binnen een aan huis gebonden beroep?

Reactie gemeente:

- a. Voor de (zelfstandige) uitoefening van aan huis gebonden beroepen, dienstverlening en kleinschalige activiteiten geldt een aantal voorwaarden. Voor het gebied Van Rijckevorssellalaan e.o. staan deze voorwaarden in de artikelen 18.4.2 en 18.4.3 van de regels. Eén van deze voorwaarden is dat er voorzien moet worden in parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers. Dit kan op eigen terrein zijn of op het openbaar gebied als hier voldoende parkeerplaatsen zijn. Dit zal per geval worden beoordeeld. Duidelijk is dat de uitoefening van deze functies niet gepaard mag gaan met parkeeroverlast.
- b. Het aantal activiteiten of deelactiviteiten is niet bepalend voor de effecten op de omgeving. De oppervlakte en de aard van de activiteiten zijn veel meer van invloed, zoals uit de parkeernormen ook blijkt. Dit maakt het niet aannemelijk dat er meerdere bedrijfsactiviteiten zullen worden uitgeoefend. Om meer duidelijkheid hierover te geven worden de regels op dit punt aangevuld. Er wordt aangegeven dat alles wat ter plaatse van het aan-huis-gebonden beroep gebeurt terug te voeren moet zijn op één hoofdactiviteit.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard. Naar aanleiding van de zienswijze wordt aan de regeling bij aan huis gebonden beroepen toegevoegd dat er sprake is van één activiteit. Bij de zelfstandige beroepen aan huis (twee situaties in het gebied Van Rijckevorssellalaan), wordt benadrukt dat het moet gaan om activiteiten die samenhangen met één hoofdactiviteit en derhalve niet meerdere zelfstandige functies worden gevestigd. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer zienswijze: 26

Adres waarover de reactie gaat: diverse

Naam: Heemkundekring de Kleine Meijerij, Plataanlaan 6, 5076 ED Haaren

Datum binnengekomen: 10 december 2012

Samenvatting zienswijze:

- a. De toezegging dat de begraafplaats aan de Molenstraat als zodanig zou worden bestemd is niet in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt.
- b. Gepleit wordt voor het aanwijzen van de oude Kerkpaden als gemeentelijk monument. Reclamant vraagt aan de raad om de invloed hiervoor aan te wenden.
- c. Met het bestemmingsplan worden de oorspronkelijke uitgangspunten van de wijk de Hoefkens zwaar onder druk gezet, bijvoorbeeld door het ophogen van de bebouwingspercentages. Ook wordt een zware wissel getrokken op de open structuur vanuit het binnengebied naar het achtergebied. Een begin met de 'ontmanteling' hiervan is nu aan de gang. Aan de raad wordt gevraagd dit tij te keren.

Reactie gemeente:

- a. Op zich is aan de gronden de aanduiding voor begraafplaats toegekend. Ter verduidelijking en tegemoetkoming aan het verzoek om expliciet een bestemming te kiezen voor een begraafplaats, wordt de bestemming veranderd in Gemengd-Voorzieningen (inclusief aanduiding begraafplaats), zoals dat ook voor de begraafplaats aan de Bosstraat/Het Brieltje is opgenomen.
- b. Voor het aanwijzing van de Oude Kerkpaden als gemeentelijk monument zijn afzonderlijke procedures opgestart in het kader van de gemeentelijke Monumentenverordening. Het Pastoorspadje is inmiddels aangewezen als gemeentelijk monument. Dit wordt op de

verbeelding weergegeven. Voor de aanwijzing van het Torenpad en het Simonnepadje zijn de procedures nog niet afgerond. Deze paden kunnen nog niet worden aangeduid als gemeentelijk monument.

- c. Naar onze mening is in het gebied De Hoefkens nog steeds sprake van een goed woonklimaat. Binnen het gebied zijn het stratenpatroon, de lagere hoogte van de bungalowbebouwing, de aankleding van tuinen en de straatprofielen bepalend voor het beeld. Achter de bebouwing ligt een groengebied verscholen. Deze heeft een zodanig oppervlak, ook na afstoting van een hoek van het groengebied, dat nog steeds sprake is van een grootschalige groenvoorziening (1.500 m²). Sinds de jaren '80 zijn in het gebied kleine percelen gemeentegrond verkocht aan omwonenden. Iedere keer als er gronden worden verkocht wordt beoordeeld of dit inpasbaar is. Zo is op 20 december 2011 door ons college besloten om de bedoelde gronden, met een oppervlakte van circa 354 m², aan de eigenaren van het perceel De Hoefkens 39 te verkopen. Bij de verkoop is geoordeeld dat dit niet ten koste gaat van de mogelijkheid om te wandelen of honden uit te laten. De keuze voor de begrenzing van het te verkopen gedeelte is daarnaast zodanig gemaakt, dat door de verkoop geen aantasting ontstaat voor de beleving van de omgeving. Naar onze mening is nog steeds sprake van een goed woon- en leefklimaat in het gebied. Wij hebben wel besloten om aan de verkochte gronden de aanduiding tuin te geven waarvoor specifieke bouw- en gebruiksregels gelden. Daarnaast is besloten om aan het groengebied de bestemming 'Groen' in plaats van 'Verkeer' toe te kennen.

Conclusie

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard. Op grond van de zienswijze genoemd onder a. wordt de begraafplaats aan de Molenstraat specifiek bestemd. Het Pastoorspadje is aangeduid als gemeentelijk monument; voor de niet aangewezen paden komt deze aanduiding te vervallen. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Bij het behandelen van het ontwerpbestemmingsplan zijn er nog een aantal punten ontdekt in het plan, die gewijzigd worden:

1. De toelichting wordt op een aantal ondergeschikte onderdelen verduidelijkt en in overeenstemming gebracht met de regels.
2. In de toelichting stond nog een verwijzing naar de bedrijfssilo van de Boerenbond, die niet meer bestaat. Deze verwijzing wordt verwijderd.
3. De figuren in hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2 van de toelichting zijn aangepast en in overeenstemming gebracht met de feitelijk aanwezige situatie.
4. In paragraaf 1.2 en 3.19 van de toelichting komt te vervallen dat aan de Bosstraat percelen zijn gelegen die vergelijkbaar zijn met percelen voor bungalows en villa's, zoals aan de Van Rijckevorssellaan.
5. In de toelichting wordt in paragraaf 3.9 verduidelijkt dat de bestaande winkels ter plaatse van de bestemming Gemengd afzonderlijk worden aangeduid. Nieuwe winkels moeten worden gevestigd in het centrumgebied. Vervanging van bijvoorbeeld een bestaand kantoor door een winkel is niet mogelijk.
6. In bijlage 1 van de toelichting is het provinciaal beleid aangevuld en geactualiseerd.
7. De bouwvergunning voor de Ermelindishof is ingetrokken. Hiermee komt ook de verleende vrijstelling te vervallen. De gronden zullen in het bestemmingsplan worden bestemd als Centrum-2.
8. Voor de bouw van twee woningen aan de Scheerman is een wijzigingsprocedure gevoerd. De Raad van State heeft hierover geoordeeld. Het beroep is daarbij gegrond verklaard op basis van een geringe afwijking van de wijzigingsregels. Voor het overige hebben de beroepsgronden geen stand gehouden. Inmiddels is een nieuw wijzigingsbesluit genomen. Omdat er inhoudelijk niet afwijzend is geoordeeld over het plan, wordt de bouw van de twee woningen verwerkt in het bestemmingsplan.
9. Bij een perceel aan de Krijtestraat zijn gronden verkocht die al sinds lange tijd bij dat perceel in gebruik waren. Hieraan wordt overeenkomstig de gemaakte afspraken een passende bestemming toegekend.
10. De plangrens wordt ter hoogte van het plan Avang in overeenstemming gebracht met de plangrens van het bestemmingsplan Centrum, fase 1. De situering en begrenzing van de langzaam verkeersverbinding wordt aangepast op grond van het ingediende plan voor het Avangterrein.

11. Door leegstand aan Schoolstraat 4 ontstaat in theorie de mogelijkheid voor toevoeging van een extra woning ter hoogte van Schoolstraat 2; om dit te voorkomen wordt per perceel het maximum aantal woningen aangegeven.
12. Voor de zelfstandige uitoefening aan huis gebonden beroep aan de Van Rijckevorssellaan 8 wordt de aanduiding (sgd-1) vervangen door (sgd-2). In de regels wordt bepaald dat de maximale oppervlakte ten hoogste 120 m² bedraagt.
13. De aanduiding 'agrarisch – 1' op de verbeelding voor percelen met de bestemming Wonen-Woningen en zoals opgenomen in artikel 19 (Wonen-Woningen) wordt veranderd in de aanduiding 'agrarisch-2'.
14. 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 hiervan kan plaatsvinden via artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht. In de bestemmingsregels wordt vermeld dat de gronden bestemd zijn voor wonen in een woning.
15. Voor aaneengebouwde woningen wordt in artikel 1 een begripsbepaling toegevoegd, luidende 'woningen waarbij meer dan twee hoofdgebouwen direct met elkaar zijn verbonden'.
16. 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 dezelfde bepalingen wordt daaraan voorafgaand vermeld dat eenzijdige opbouw van de buurt betrekking heeft op het woningtype.
17. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid om nieuwe woningen toe te staan wordt externe veiligheid als toetsingscriterium toegevoegd (al dan niet op grond van bevi; specificatie van bevi vervalt).
18. Ter regulering van kamerverhuur en logies voor arbeidsmigranten, worden aan de bestemmingen regels toegevoegd dat wonen plaatsvindt in een woning dat bedoeld is voor bewoning door een huishouden. Hiermee wordt voorkomen dat woningen zonder meer worden omgezet naar logies of kamerverhuurpanden.
19. Aan de regels voor *Huisvesting voor mantelzorg* wordt toegevoegd: subregel d: "mantelzorg is toegestaan indien sprake is van medische noodzaak, onderschreven door een zorgdeskundige en uitsluitend gedurende de periode dat mantelzorg noodzakelijk is". Deze regels voor mantelzorg zijn op deze manier ook opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied en voorkomt misbruik van de regeling.

20. Bij de bestemming Agrarisch wordt in lid 3.2.2 de bouwmogelijkheid van een agrarische veldschuur toegevoegd (één gebouw per perceel, waarvan de oppervlakte ten hoogste 20 m² bedraagt en de bouwhoogte ten hoogste 3 meter, op gronden zonder de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1';).
21. Voor de delen van percelen die in de bestemming Centrum-1 zijn aangewezen voor 'parkeerterrein', wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat die gedeelten kunnen worden bebouwd op voorwaarde dat elders op het perceel of in de directe omgeving in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.
22. In de bouwregels van de bestemming Wonen-Woningen wordt in lid 19.2 sub f 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.
23. In de bouwregels van de bestemming Wonen-Woningen komt de afstandsmaat voor gestapelde woningen tot de achterste perceelsgrens te vervallen. Deze regel is niet nodig.
24. In de bestemming Wonen-Woningen wordt de afstandsbepaling van de voorgevel van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen tot aan hoofdgebouw (1 meter) verduidelijkt.
25. de bouwregels van de bestemming Wonen-Woningen worden aangepast, zodat de toegestane afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de voorgevelrooilijn eenduidig staat omschreven.
26. Ter verduidelijking wordt in de bestemming Wonen-Woningen daar waar 'aaneen' is opgenomen, dit veranderd in 'aaneengebouwd'.
27. In de bestemming Wonen-Woningen wordt in 19.2 onder f sublid 3c (nieuwe nummering) als volgt veranderd 'achtergevel aaneengebouwd ten opzichte van achtergevel aangebouwd hoofdgebouw'.
28. In de bestemming Wonen-Woningen wordt lid 19.2 onder g sublid 4 aangevuld met bouwregels voor de gronden die zijn aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - 2'. De bouwmogelijkheden worden hiermee in overeenstemming gebracht met de mogelijkheden die in het hiervoor geldende bestemmingsplan Kom Moergestel waren opgenomen.
29. In lid 19.2 onder h1 en h2 worden enkele woorden weggelaten omdat die overbodig zijn.
30. De huidige situatie op de woningmarkt zal tot gevolg hebben dat bewoners eerder de woning verbouwen dan te kiezen voor verhuizen. Vandaar dat bouwplannen die eerder niet werden ingediend (door hoge investeringskosten), in de toekomst wel actueel worden. Om hierop in te spelen is in de bestemming Wonen-Woningen een

afwijkingsbevoegdheid toegevoegd op grond waarvan uitbreiding/verlenging van het hoofdgebouw op een hoekperceel mogelijk is.

31. In artikel 31 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'. Hiermee wordt voorkomen dat een beroep kan worden gedaan op toepassing van de algemene afwijkingsbevoegdheid, terwijl in de regeling van de bestemming zelf, bewust is gekozen voor het niet opnemen van een afwijkingsbevoegdheid.
32. bij de regels wordt een nieuwe Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' en Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerreinen' toegevoegd, waarin de meest actuele SBI-codering voor bedrijfsactiviteiten is opgenomen.
33. In artikel 19 Wonen – Woningen wordt het lid 19.5 Afwijken van de gebruiksregels' ingevoegd en wordt lid 19.5.2 als volgt vastgesteld.

'19.5 Afwijken van de gebruiksregels

19.5.2. Logies en ontbijt in een bijgebouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.4.4 onder g voor het toestaan van activiteiten in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voldaan wordt aan het bepaalde in lid 19.4.4 onder a tot en met f;
- b. de logieseenheden voldoen tevens aan het bouwbesluit inzake logiesfunctie;
- c. afwijking mag worden verleend voor bijbehorende voorzieningen voor verblijf, zoals sanitaire voorzieningen;
- d. verzekerd wordt dat geen verzelfstandiging van de activiteit plaatsvindt;
- e. onder het bepaalde als bedoeld onder b wordt aangemerkt een bijgebouw op een afstand van ten minste 3 meter van de bestemming Verkeer of een gesloten privaatrechtelijke overeenkomst waarin is overeengekomen dat geen zelfstandige activiteit of logies voor arbeidsmigranten gaat plaatsvinden.'

de daarop volgende leden en subleden worden vernummerd.

34. De onder 4. weergegeven aanpassing wordt tevens ingevoegd in de artikelen 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 14, 18, 19 en 20 (toevoegen lid 3.4 en 3.4.2, lid 4.4.4, 5.5.5, 7.3.7, toevoegen lid 8.4 en 8.4.2, toevoegen lid 9.4 en 9.4.2, toevoegen lid 10.4 en 10.4.2, 14.5.5, toevoegen lid 18.5 en 18.5.2, toevoegen lid 19.5 en 19.5.2, toevoegen lid 20.4 en 20.4.2.) . De subleden worden waar nodig vernummerd.

Aldus vastgesteld door de raad in de vergadering van 27 juni 2013

Het bestemmingsplan Kom Moergestel is gewijzigd vastgesteld. In het overzicht hieronder zijn de nummers van de artikelen, artikelleden en subleden vermeld zoals in het raadsbesluit zijn opgenomen. De wijzigingen zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Dit heeft geresulteerd in het bestemmingsplan dat na vaststelling ter inzage ligt.

Er zijn meerdere wijzigingen vastgesteld. Dit heeft bij het verwerken soms geleid tot hernummering van artikelen, artikelleden of subleden ten opzichte van het raadsbesluit of ontwerpbestemmingsplan. In die situaties is in het overzicht de vermelding '(nieuw)' opgenomen. Het nieuwe nummer verwijst naar het vastgestelde bestemmingsplan.

Dit document is te beschouwen als een werkdocument voor de wijzigingen van de regels.

Wat betreft de regels wijzigingen aan te brengen zoals hierna wordt vermeld en zoals verwerkt in het bijgevoegde concept vast te stellen bestemmingsplan Kom Moergestel:

1. In artikel 1 wordt de begripsbepaling voor aaneengebouwde woningen (lid 1.7) gewijzigd en komt als volgt te luiden: 'woningen waarbij meer dan twee hoofdgebouwen direct met elkaar zijn verbonden'.
2. Aan artikel 1 worden begripsbepalingen toegevoegd voor huishouden, kamerverhuur, logies voor arbeidsmigranten en voor woning, luidende:

'1.50 huishouden

de bewoning door een persoon of meerdere personen in de vorm van een vast samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur, logies voor arbeidsmigranten of een bijzondere woonvorm, van een woning.

1.52 kamerverhuur

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.

1.59 logies voor arbeidsmigranten

het bedrijfsmatig verblijf en/of nachtverblijf (altijd voor meerdere nachten) aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft, waarbij geen sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en onderlinge verbondenheid, ongeacht of arbeidsmigranten hetzelfde werk verrichten, dezelfde nationaliteit delen en gezamenlijk de huishouding doen.

1.89 woning

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.'

De nummering van de overige begripsbepalingen wordt hierop aangepast.

3. In de artikelleden 7.1, 8.1, 9.1, 10.1 en 19.1 wordt daar waar de gronden zijn bestemd voor 'wonen' dit veranderd in 'wonen in een woning'.
4. In de bestemmingsartikelen wordt in de leden 3.2.1, 4.2, 5.2, 7.2, 8.2, 9.2, 10.2, 11.2, 13.2, 15.2, 18.2, 19.2 en 20.2 een nieuw sublid toegevoegd met een verwijzing naar de afwijkmogelijkheid in lid 30.2 (nieuwe sublid 30.2).
5. In de artikelleden met specifieke gebruiksregels voor aan-huis-gebonden beroep, dienstverlening en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten wordt in de leden 3.3.2, 4.3.2, 5.4.2, 7.3.2, 8.3.2, 9.3.2, 10.3.2, 10.3.2, 14.4.1, 18.4.2, 19.4.2 en 20.3.2 een nieuw sublid a ingevoegd, luidende: 'a. er is één activiteit per woning toegestaan;'. In sublid j van deze leden (nieuw sublid j) wordt de activiteit in enkelvoud vermeld.
6. Aan de specifieke gebruiksregels voor huisvesting van mantelzorg wordt in de leden 3.3.3, 4.3.3, 5.4.3, 7.3.3, 8.3.3, 9.3.3, 10.3.3, 14.5.3, 18.4.4, 19.4.3 en 20.3.3 een nieuw sublid d toegevoegd, luidende: 'mantelzorg is toegestaan indien sprake is van medische noodzaak, onderschreven door een zorgdeskundige en uitsluitend gedurende de periode dat mantelzorg noodzakelijk is.'.
7. In de wijzigingsregels van de wijzigingsbevoegdheden voor extra woningen of bestemmingswijziging naar Wonen in de leden 4.5.1, 7.4.1, 8.4.1, 9.4.1, 9.4.2, 10.4.1, 10.4.2, 11.5.1 en 19.5.1 wordt een nieuw sublid b4 ingevoegd, luidende 'voor zover een wijzigingsplan in stedenbouwkundig opzicht mogelijk is waarin de hoogte en het woningtype van nieuwe woningen aansluiten op de omgeving als bedoeld onder a, en er geen andere noodzaak voor afwijking hiervan is dan een financieel-economische omstandigheid, kan van dit sublid geen gebruik worden gemaakt;'. In dezelfde bepalingen wordt daaraan voorafgaand vermeld dat eenzijdige opbouw van de buurt betrekking heeft op het woningtype.
8. In de wijzigingsregels van de wijzigingsbevoegdheden voor extra woningen of bestemmingswijziging naar Wonen in de leden 4.5.1, 5.6.1, 7.4.1, 8.4.1, 9.4.1, 9.4.2, 10.4.1, 10.4.2, 11.5.1 en 19.5.1 wordt externe veiligheid als toetsingscriterium toegevoegd (specificatie van bevi vervalt).
9. In lid 3.2.2 wordt onder a toegevoegd, '2. één gebouw per perceel, waarvan de oppervlakte ten hoogste 20 m² bedraagt en de bouwhoogte ten hoogste 3 meter , op gronden zonder de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1';'.
10. Lid 4.3.1 onder a wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden: 'detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen zijn niet toegestaan, met uitzondering van productiegebonden ondergeschikte detailhandel en detailhandel als genoemd in lid 4.1 en als bedoeld onder b, c, d en e;'.

11. Aan lid 4.3.1 wordt een sublid e toegevoegd, luidende 'internetdetailhandel is toegestaan;' (met inachtnaam van het feit dat deze bepaling onder D2 nog wordt aangepast).
12. Aan lid 4.3.1 onder k (nieuwe sublid k) wordt toegevoegd 'tussen de voorste perceelsgrens en voorste bouwgrens is geen opslag van goederen toegestaan;'.
13. In lid 5.1 vervalt sublid g inzake de aanduiding 'tuin'.
14. In lid 5.1. wordt sublid g (nieuw sublid g) gewijzigd en komt als volgt te luiden: 'ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'; tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen, zonder lpg, en een bij een dergelijk verkooppunt behorende andere detailhandel, een en ander deel uitmakend en ondergeschikt aan het aanwezige bedrijf;'.
15. Lid 5.4.1 onder a wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden: 'detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen zijn niet toegestaan, met uitzondering van productiegebonden ondergeschikte detailhandel en detailhandel als genoemd in lid 5.1 en als bedoeld onder b, c, d en e;'.
16. In lid 5.4.1 onder b wordt 'oppervlakte' veranderd in 'verkoopvloeroppervlak' en wordt '125 m²' veranderd in '75 m²'.
17. Aan lid 5.4.1 wordt een sublid e toegevoegd, luidende 'internetdetailhandel is toegestaan;' (met inachtnaam van het feit dat deze bepaling in D3 nog wordt aangepast).
18. Aan lid 5.4.1 onder k (nieuw sublid k) wordt toegevoegd 'tussen de voorste perceelsgrens en voorste bouwgrens is geen opslag van goederen toegestaan;'.
19. In lid 5.4.1 onder l (nieuw sublid l) wordt 50% veranderd in 25%.
20. In lid 5.5.1 wordt aan de aanhef toegevoegd 'lid 5.4.1'.
21. In lid 5.6.1 onder c vervalt het woord 'woonwerkwoning'.
22. Aan artikel 7 wordt een nieuw lid 7.4.3 toegevoegd, luidende:
'7.4.3. Parkeerterrein
Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'parkeerterrein' verwijderen of verplaatsen, waarbij de wijziging wordt getoetst aan de volgende voorwaarden en hieraan wordt voldaan:
 - a. aangetoond wordt dat elders ter plaatse van het perceel of in de directe omgeving voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of wordt aangelegd, zoals dit wordt getoetst aan de Parkeerverordening gemeente Oisterwijk 2010;
 - b. als waarborg van voldoende parkeergelegenheid kan de aanduiding 'parkeerterrein' elders op het perceel worden opgenomen;

- c. bij het toestaan van nieuwe gebouwen mag dit geen onevenredige nadelige gevolgen hebben voor de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.'.
23. In lid 16.1 vervalt sublid c.
24. In lid 18.1 onder c wordt toegevoegd 'en 'specifieke vorm van gemengd - 2''.
25. Aan lid 18.4.3 wordt sublid a ingevoegd, luidende: 'per woning is er tussen de activiteiten naar aard en omvang samenhang, zodanig dat deze behoren tot één zelfstandig aan huis gebonden beroep;'.
26. In lid 18.4.3 wordt sublid c (nieuw sublid c) gewijzigd en komt als volgt te luiden: 'de activiteit naar omvang is ondergeschikt aan het wonen, dus niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van het gebouw en neemt ter plaatse van 'specifieke vorm van gemengd - 1' in totaal niet meer dan 80 m² in beslag en ter plaatse van 'specifieke vorm van gemengd - 2' in totaal niet meer dan 120 m²;'.
27. In lid 19.1 wordt 'specifieke vorm van agrarisch - 1' veranderd in 'specifieke vorm van agrarisch - 2''.
28. In lid 19.2 onder a2 wordt een verwijzing naar de afwijkingsbevoegdheid voor aan- en uitbouwen buiten het bouwvlak (lid 19.3) opgenomen.
29. In lid 19.2 wordt onder e een nieuw sublid 1d toegevoegd, waarin de maximale afstandsmaat van de voorgevel van vrijstaande woningen tot de voorste perceelsgrens is geregeld voor de twee woningen aan Scheerman (ten hoogste 2 meter).
30. In lid 19.2.f komen 2a, 3a en 4a te vervallen; daarop volgende subleden worden vernummerd. Daar waar 'aaneen' (geen twee-aaneen) staat wordt dit gewijzigd in 'aaneengebouwd' (lid 19.2, subleden onder 3).
31. In lid 19.2 onder f. wordt in 1b, 2c en 3b (nieuwe subleden 1a, 2b en 3a) de afstandsmaat van hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrens verkleind van 8 meter tot 5 meter.
32. In lid 19.2 onder f wordt sublid 3c (nieuw sublid 3b) als volgt vastgesteld 'achtergevel aaneengebouwd ten opzichte van achtergevel aangebouwd hoofdgebouw'.
33. Lid 19.2.f.4b komt te vervallen.
34. Lid 19.2f.5 wordt als volgt vastgesteld 'aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen tot voorgevel van het hoofdgebouw'.

35. In lid 19.2 wordt onder g een nieuw sublid 4 toegevoegd met de bepaling dat van een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – 2' de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m.
36. In lid 19.2 onder h.1 komt 'voor zover ... hoofdgebouw' te vervallen; onder 2 vervalt 'ten hoogste'.
37. In lid 19.2 wordt onder h een nieuw sublid 6 toegevoegd met de bepaling dat van een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – 2' de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m².
38. Aan artikel 19 wordt een nieuw sublid 19.3 toegevoegd, luidende als volgt:
'19.3 Afwijken van de bouwregels
 Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 19.2 onder a.2:

1. voor het bouwen van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping bij een woning op een hoekperceel tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens, mits de verkeerskundige en stedenbouwkundige situatie ter plaatse dat mogelijk maakt en met dien verstande dat:
2. de afstand van de aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping tot de voorgevel van het hoofdgebouw ten minste 3 meter bedraagt;
3. de bouwhoogte ten hoogste 3 meter bedraagt;
4. De gezamenlijke oppervlakte voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 19.2 onder h5, en ter plaatse van het gedeelte van het perceel dat ligt tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens mag niet meer bedragen dan het bepaalde in lid 19.2 onder h1 tot en met h4.

De daarop volgende leden worden vernummerd.

39. Aan de regels wordt een nieuw artikel 23 Leiding - Riool toegevoegd, luidende als volgt. De daarop volgende artikelleden worden vernummerd.

Artikel 23 Leiding - Riool

Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 4.1.

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden, zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een rioolwatertransportleiding.

23.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

	gebouwen	bouwwerk, geen gebouw	afwijking

		zijnde	
a. op deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de in lid 22.1 genoemde bestemming	nee	ja	
b. de hoogte bedraagt niet meer dan 1. bouwhoogte van een bouwwerk		3 m	
c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) 1. mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.			lid 23.2

23.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Voor de volgende werken of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op of in de gronden als bedoeld in lid 23.1:

	omgevingsvergunning vereist
a. werken en werkzaamheden	
1. het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen	ja
2. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren	ja
3. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds	ja
4. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage	ja
5. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen	ja
6. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur	ja
7. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties	ja

8. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen	nee
9. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan	nee
10. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor afwijken is verleend, zoals in lid 23.2	nee
b. voorwaarden voor een omgevingsvergunning De werken en werkzaamheden, zoals in lid 23.1 onder a bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens over het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden te beslissen wint het bevoegd gezag hieromtrent schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en).	

40. Aan de regels wordt een nieuw artikel 28 Waterstaat toegevoegd, luidende als volgt. De daarop volgende artikelleden worden vernummerd.

Artikel 28 Waterstaat

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor onderhoud en beheer van de waterstaatkundige functie van de Reusel en voor de waterkering.

28.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 28.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mogen - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende regels - uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

41. In artikel 30 (nieuw artikel 30) wordt de opgenomen bepaling genummerd als lid 30.2.1 Bouwregels. Toegevoegd wordt een nieuw lid 30.2.2, luidende:

'30.2.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 30 onder b voor:

- a. het toestaan van herbouw van een gebouw met dezelfde oppervlakte of kleiner, indien de afstand tot perceelsgrenzen:
 1. gelijk blijft of wordt verkleind bij een maximummaat;
 2. gelijk blijft of wordt vergroot bij een minimummaat;
- b. het toestaan van uitbreiding van een gebouw tot ten hoogste de maximum diepte of oppervlakte, indien de afstand tot perceelsgrenzen:
 1. gelijk blijft of wordt verkleind bij een maximummaat;
 2. gelijk blijft of wordt vergroot bij een minimummaat;

- c. afwijking is toegestaan voor zover geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
1. de woonsituatie;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.'.

42. In artikel 33 Algemene afwijkingsregels (nieuw artikel 33) 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'.

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

Naar aanleiding van de behandeling van het vast te stellen bestemmingsplan in de commissie Ruimtelijke zaken van 25 april 2013 de volgende wijzigingen aan te brengen (zoals omschreven in de reactie van het college op het standpunt van de commissie Ruimtelijke Zaken):

1. In de toelichting worden de verschillende mogelijkheden van internet(detail)handel nader toegelicht en verduidelijkt.
2. In de regels wordt in artikel 1 lid 1.51 gewijzigd en komt als volgt te luiden:
'1.51 internethandel
verkoop via internet aan particulieren, zonder showroom en waarvan de bestelling en betaling voornamelijk via internet verloopt en bezorging per post, alsmede opslag zonder dat producten ter plaatse worden afgehaald, bekeken of betaald.'.
3. In de regels wordt in aanvulling op de eerder genoemde wijziging genoemd onder B11 in artikel 4.3.1. onder e het woord 'internetdetailhandel' gewijzigd in 'internethandel'.
4. In de regels wordt in aanvulling op de eerder genoemde wijziging genoemd onder B17 in artikel 5.4.1. onder e het woord 'internetdetailhandel' gewijzigd in 'internethandel'.
5. In de regels komt in artikel 11 lid 11.5 het bepaalde onder c. te vervallen. De daarop volgende subleden worden vernummerd.
6. In de regels wordt in artikel 19 lid 19.1 sublid d henummerd naar sublid e en wordt een nieuw sublid d toegevoegd, luidende als volgt: 'ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'tuin' is uitsluitend een tuin toegestaan;'.
7. In de regels wordt in artikel 19 lid 19.2 onder a een nieuw nummer 3 toegevoegd, luidende als volgt:

	hoofdgebouw	aanbouw en	bouwwerk,	afwijk /
--	-------------	------------	-----------	----------

		uitbouw, bijgebouw en overkapping	geen gebouw zijnde	wijz
3. op de gronden met de aanduiding 'tuin'	nee	nee	ja	nee

8. In de regels word in artikel 19 lid 19.2 het bepaalde in de eerste kolom onder g 3d als volgt aangevuld:
'3d. muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel van hoofdgebouwen of ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'tuin'.

9. In de regels wordt in artikel 19 aan lid 19.4 een sublid 19.4.5 toegevoegd, luidende als volgt:

'19.4.5 Aanduiding tuin

Gebruik van gronden met de aanduiding 'tuin' is uitsluitend toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. verharding is niet toegestaan;
- b. deze gronden worden niet aangemerkt als erf als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.'

10. In bijlage 1 van de regels (Staat van Activiteiten) wordt 'webshop' gewijzigd in 'internethandel'.

Naar aanleiding van de behandeling van het vast te stellen bestemmingsplan in de commissie Ruimtelijke zaken van 13 juni 2013 de volgende wijzigingen aan te brengen (zoals omschreven in de reactie van het college op het standpunt van de commissie Ruimtelijke Zaken):

1. In de regels wordt in artikel 5, lid 5.5.1. het sublid h gewijzigd en komt als volgt te luiden:

'h. bij afwijking voor detailhandel bij groothandel is uitsluitend ondergeschikte detailhandel als bedoeld in lid 5.5.1 onder a en b toegestaan in volumineuze goederen;'

en wordt een nieuw sublid i toegevoegd dat luidt als volgt:

'i. er is geen sprake van ontoelaatbare verkeersafwikkeling.'

2. In de regels wordt in artikel 19 Wonen - Woningen een nieuw lid 19.5 tussengevoegd, luidende als volgt:

'19.5. Afwijken van de gebruiksregels

19.5.1. Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen, dienstverlening en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in een bijgebouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.3.2 onder i voor het toestaan van activiteiten in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voldaan wordt aan het bepaalde in lid 19.3.1 onder a tot en met i;
- b. verzekerd wordt dat geen verzelfstandiging van de activiteit plaatsvindt;

- c. onder het bepaalde als bedoeld onder b wordt aangemerkt een bijgebouw op een afstand van ten minste 3 meter van de bestemming Verkeer of een gesloten privaatrechtelijke overeenkomst waarin is overeengekomen dat geen zelfstandige activiteit gaat plaatsvinden.'.

de daarop volgende leden en subleden worden vernummerd.

- 3. In de regels wordt de onder 2. weergegeven aanpassing tevens ingevoegd in de artikelen 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 14, 18, 19, 20 (toevoegen lid 3.4 en 3.4.1, lid 4.4.3, 5.5.4, 7.3.6, toevoegen lid 8.4 en 8.4.1, toevoegen lid 9.4 en 9.4.1, toevoegen lid 10.4 en 10.4.1, 14.5.4, toevoegen lid 18.5 en 18.5.1, toevoegen lid 19.5 en 19.5.1, toevoegen lid 20.4 en 20.4.1.). De subleden worden waar nodig vernummerd.

- 4. In artikel 19 Wonen – Woningen wordt het lid 19.5 Afwijken van de gebruiksregels' ingevoegd en wordt lid 19.5.2 als volgt vastgesteld.

'19.5 Afwijken van de gebruiksregels

19.5.2. Logies en ontbijt in een bijgebouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.4.4 onder g voor het toestaan van activiteiten in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voldaan wordt aan het bepaalde in lid 19.4.4 onder a tot en met f;
- b. de logieseenheden voldoen tevens aan het bouwbesluit inzake logiesfunctie;
- c. afwijking mag worden verleend voor bijbehorende voorzieningen voor verblijf, zoals sanitaire voorzieningen;
- d. verzekerd wordt dat geen verzelfstandiging van de activiteit plaatsvindt;
- e. onder het bepaalde als bedoeld onder b wordt aangemerkt een bijgebouw op een afstand van ten minste 3 meter van de bestemming Verkeer of een gesloten privaatrechtelijke overeenkomst waarin is overeengekomen dat geen zelfstandige activiteit of logies voor arbeidsmigranten gaat plaatsvinden.'.

de daarop volgende leden en subleden worden vernummerd.

- 5. De onder 4. weergegeven aanpassing wordt tevens ingevoegd in de artikelen 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 14, 18, 19 en 20 (toevoegen lid 3.4 en 3.4.2, lid 4.4.4, 5.5.5, 7.3.7, toevoegen lid 8.4 en 8.4.2, toevoegen lid 9.4 en 9.4.2, toevoegen lid 10.4 en 10.4.2, 14.5.5, toevoegen lid 18.5 en 18.5.2, toevoegen lid 19.5 en 19.5.2, toevoegen lid 20.4 en 20.4.2.) . De subleden worden waar nodig vernummerd.

- 6. In de regels wordt aan artikel 36 (nieuwe nummering) een nieuw lid 36.3 toegevoegd, luidende als volgt:

'36.3. Persoonsgebonden overgangsrecht

- a. In afwijking van het bepaalde in lid 36.2 is het gebruik van het gebouw midden op het perceel en direct achter de woning op het perceel Oisterwijkseweg 68 voor het door de heer P.J. Gelden en/of mevrouw E.P.C. Gelden-Koks bieden van beperkte beoefening van instructiezwemmen;
- b. het persoonsgebonden overgangsrecht zoals genoemd onder a eindigt zodra de genoemde personen komen te overlijden dan wel dat genoemde personen het eigendom van het betreffende perceel vervreemden of elders gaan wonen;

- c. onder beperkte beoefening van instructiezwemmen zoals genoemd onder a wordt verstaan een beperkte tijd, beperkte omvang van het zwembad en beperkte effecten voor de omgeving, een en ander voor zover:
1. overlast voor omwonenden tot een minimum wordt beperkt;
 2. het aantal lesuren en lesdagen gedurende de periode 1 april – 1 oktober ten hoogste 16 uur en vijf dagen per week bedraagt en gedurende de periode 1 oktober tot 1 april ten hoogste 12,5 uur en vier dagen per week bedraagt een en ander tot uiterlijk 19.00 uur;
 3. tijdens de weekenden en de schoolvakanties geen zweminstructies worden gegeven;
 4. de oppervlakte van het onder a genoemde gebouw ten hoogste 50 m² bedraagt;
 5. direct voorafgaand en tijdens zweminstructie parkeren door bezoekers plaatsvindt ten noorden en noordoosten van het onder a bedoelde gebouw op een afstand van ten minste 4 meter van de noordgrens van het perceel;
 6. bezoekers voor zweminstructie uitsluitend de in- en uitgang gebruiken aan de oostzijde van het onder a genoemde gebouw en het verblijf/wachten door bezoekers op een te creëren wachtplaats binnen het gebouw of buiten het gebouw binnen een afstand van 15 meter van de oostgrens van het perceel plaatsvindt (aan de achterzijde van het perceel);
 7. direct voorafgaand en tijdens zweminstructie het gebruik van de verharding aan de noordzijde en ter hoogte van de woning Oisterwijkseweg 68 voor parkeren niet mogelijk is.”.