

BESTEMMINGSPLAN

KOM MOERGESTEL

NOTA VAN INSPRAAK, VOOROVERLEG EN WIJZIGINGEN

GEMEENTE OISTERWIJK

APRIL 2018

Inleiding

Op 27 juni 2013 is het bestemmingsplan Kom Moergestel vastgesteld. Er is gebleken dat in dit bestemmingsplan een aantal fouten zat. Daarnaast waren de regels niet altijd even goed leesbaar. Dit heeft er, samen met een aantal ontwikkelingen die hebben plaatsgevonden, toe geleid dat een nieuw bestemmingsplan is opgesteld. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met betrokkenen. Het voorontwerp bestemmingsplan Kom Moergestel is in de tweede helft van 2017 afgerond. Van 10 november tot en met 21 december 2017 heeft het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden er inspraakreacties worden ingediend. Daarnaast zijn enkele instanties geïnformeerd over de ter inzage legging. In dit stuk wordt verslag gedaan van de inspraak en het gevoerde vooroverleg. Ook wordt ingegaan op enkele ambtshalve wijzigingen.

Binnengekomen reacties

In totaal zijn er 7 reacties binnengekomen. Deze reacties worden onderstaand samengevat weergegeven en van een reactie voorzien.

Nummer reactie: 1

Naam: Provincie Noord-Brabant

Onderwerp/perceel waar de reactie over gaat: algemeen

Samenvatting reactie:

De provinciale belangen op basis van het ruimtelijk beleid zijn niet in het geding. De provincie heeft geen opmerkingen.

Reactie gemeente:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer reactie: 2

Naam: Waterschap de Dommel

Onderwerp/perceel waar de reactie over gaat: begripsomschrijving

Samenvatting reactie:

In de begripsomschrijving ontbreekt het begrip 'Water'. Verzocht wordt deze toe te voegen.

Reactie gemeente:

De regels worden op de door het Waterschap voorgestelde wijze aangepast.

Conclusie

Op grond van de reactie wordt in het bestemmingsplan een begripsomschrijving 'Water' opgenomen.

Nummer reactie: 3**Naam: Veiligheidsregio Midden- en West Brabant****Onderwerp/perceel waar de reactie over gaat: veiligheid**Samenvatting reactie:

1. Uit analyse blijkt dat er een PR 10^{-6} contour aanwezig is van 12 m¹ aan weerszijden van de buisleiding van Sabric Pipeline. Deze veiligheidscontour zou in het plan moeten worden opgenomen.
2. De benodigde bluswatercapaciteit voor de adequate bluswatervoorziening is afhankelijk van de mogelijke scenario's. In principe zijn in Moergestel voldoende brandkranen voor A Water aanwezig. Het B Water is afhankelijk van het type object en zal redelijkerwijs op een aantal plaatsen niet conform de Beleidsregels bluswater en bereikbaarheid aanwezig zijn. De bluswatervoorziening voor C water is in ruime mate voorradig.
Het dekkings- en spreidingsplan in Midden en West Brabant voor de WTS systemen zijn zodanig gepositioneerd in de regio dat de opkomsttijden van de systemen in de gemeente ingezet kunnen worden binnen de noodzakelijke opbouwtijd.
3. De opkomsttijd is in het plangebied waarschijnlijk deels meer dan 8 minuten. Hiermee wordt niet geheel voldaan aan de norm die door de veiligheidsregio is gesteld.

Reactie gemeente:

1. De PR 10^{-6} contour van 12 m¹ aan weerszijden van de buisleiding valt voor een groot deel buiten het bestemmingsplan Kom Moergestel; deze is in het bestemmingsplan buitengebied opgenomen en geregeld. Alleen in het zuidwestelijk deel van Moergestel, bij het bedrijventerrein De Sonman, ligt de veiligheidszone van de leiding voor een klein deel in het plangebied. Deze zone is in het bestemmingsplan aangewezen als 'Leiding – Koolwaterstof' en 'veiligheidszone – koolwaterstof'. Daarmee is de leiding met bijbehorende veiligheidszone voldoende geborgd in het plan. Op de risicokaart is een bredere zone aangegeven waarbij maatwerk nodig is. In hoofdstuk 4 van de toelichting op het bestemmingsplan is een paragraaf externe veiligheid opgenomen waar ook met betrekking tot deze zone een analyse en afweging heeft plaatsgevonden. Binnen deze zone zijn geen kwetsbare objecten zoals scholen, ziekenhuizen etc. toegestaan (zie artikel 30.2 uit het voorontwerpbestemmingsplan). De tekst in de toelichting op het bestemmingsplan en de gegevens van de brandweer/veiligheidsregio lijken op onderdelen niet overeen te komen. In de toelichting zullen de afstanden en de verschillende zones nadrukkelijker worden benoemd en beschreven.
2. Van deze reactie wordt kennis genomen. Het betreft hier geen zaak die van belang is voor het bestemmingsplan.
3. Van deze reactie wordt kennis genomen. Het betreft hier geen zaak die van belang is voor het bestemmingsplan.

Conclusie:

Op grond van de reactie wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan de tekst over externe veiligheid op onderdelen aangevuld.

Nummer reactie: 4**Onderwerp/perceel waar de reactie over gaat: gronden bij perceel De Hoefkens 35**Samenvatting reactie:

Inspreker verzoekt om de gronden die hij in 1984 heeft verworven te bestemmen als Wonen-Woningen. Het betreft een strook grond aan de noordzijde van het perceel.

Reactie gemeente:

Het klopt dat inspreker deze gronden van de gemeente heeft gekocht en dat deze in gebruik zijn als tuin. Wij zullen daarom de bestemming van deze gronden wijzigen van Verkeer naar Wonen – Woningen (zonder bouwvlak).

Conclusie

Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt een stuk grond ten noorden van het perceel De Hoefkens 35 bestemd als Wonen – Woningen (zonder bouwvlak).

Nummer reactie: 5**Onderwerp/perceel waar de reactie over gaat: Kerkstraat 14**Samenvatting reactie:

Op de Kerkstraat 14 is volgens de BAG een bovenwoning en op de begane grond een winkel aanwezig. Dat is echter niet juist. De begane grond wordt reeds 15 jaar als benedenwoning verhuurd. Daarvan zijn huurcontracten te overleggen. Het aantal woningen dient in het bestemmingsplan ter plaatse worden aangepast. In het vigerende bestemmingsplan was de woning wel toegestaan (6 woningen in het bouwblok waarin Kerkstraat 14 valt terwijl er volgens de BAG 4 woningen aanwezig zijn).

Reactie gemeente:

Het doel van zowel het 'oude' bestemmingsplan als het plan dat nu voorligt is dat er niet zonder meer nieuwe woningen mogen worden toegevoegd. Het is gebleken dat het bestaande aantal woningen in het 'oude' bestemmingsplan niet altijd juist was aangegeven. Vandaar dat deze regeling is aangepast. In het nieuwe bestemmingsplan staat dat het toevoegen van nieuwe woningen niet is toegestaan. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om nieuwe woningen toe te voegen. Hierbij moet worden voldaan aan een aantal voorwaarden.

Volgens inspreker zijn op het perceel Kerkstraat 14 al gedurende lange tijd twee woningen aanwezig. Dit is echter niet zo vastgelegd in het BAG. Bovendien is er volgens onze gegevens geen vergunning afgegeven voor de realisatie van een tweede woning. Ook is er sprake van één huisnummer. Als inspreker echter aan kan tonen dat er twee woningen op het perceel zijn vergund dan zijn deze toegestaan. Inspreker kan dit nog onderbouwen.

Overigens wordt de begripsomschrijving nog aangepast in die zin dat onder aanwezige woningen de legaal aanwezige woningen worden bedoeld.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

Nummer reactie: 6**Onderwerp/perceel waar de reactie over gaat: Oisterwijkseweg 34 Moergestel**Samenvatting reactie:

Inspreker verzoekt de bestemming van het perceel Oisterwijkseweg 34 te wijzigen naar de bestemming Bedrijventerrein vanwege de wens op dit perceel een bedrijfsgebouw te realiseren.

Reactie gemeente:

Dit perceel heeft al gedurende lange tijd de bestemming Wonen. Wij hebben in de omgeving van de Oisterwijkseweg 34 meerdere verzoeken ontvangen over bestemmingswijzigingen. Wij willen in de komende tijd samen met de betreffende eigenaren verder gaan onderzoeken wat de wensen zijn en of er een totale visie voor deze zone gemaakt kan worden. Zolang dit nog niet duidelijk is gaan we voornamelijk uit van de bestaande bestemming (Wonen) op het perceel.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer reactie: 7**Onderwerp/perceel waar de reactie over gaat: Perceel achterzijde Coolhof 3**Samenvatting inspraakreactie:

Verzocht wordt de gronden van het weiland direct grenzend aan het eigendom van inspreker deels te bestemmen als Tuin overeenkomstig de bestemming van het weiland aan de Cruydhof.

Reactie gemeente:

Bij het opstellen van het bestemmingsplan uit 2013 is aan een strook grond ten oosten van een aantal percelen aan de Nieuwenhoflaan/Cruydhof de bestemming Wonen – Woningen toegekend. Over het algemeen zijn wij erg terughoudend in het wijzigen van bijvoorbeeld een agrarische bestemming in de bestemming Wonen. Omdat wij echter in het verleden medewerking hebben verleend aan de bestemmingswijziging aan gronden grenzend aan de Cruydhof/Nieuwenhoflaan vinden we het in het kader van rechtsgelijkheid niet terecht om nu geen medewerking te verlenen. Daarom wordt in aansluiting op de overige bestemmingen aan een strook grond, grenzend aan het perceel Coolhof 3 de bestemming Wonen – Woningen toegekend. Deze gronden mogen gebruikt worden als tuin.

Conclusie

Op grond van de reactie wordt de bestemming van de strook grond aansluitend aan het perceel aan de Coolhof 2 gewijzigd in de bestemming Wonen – Woningen (zonder bouwvlak).

Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van ambtshalve overwegingen op een aantal punten gewijzigd. Deze worden onderstaand weergegeven.

Het perceel Prinses Beatrixstraat 21 was in het bestemmingsplan in 2013 per abuis bestemd als Bedrijf. In 2004 is een wijzigingsprocedure gevoerd om deze bestemming te wijzigen in een Woonbestemming. Aan het perceel Prinses Beatrixstraat is daarom nu weer de bestemming Wonen – Woningen toegekend.

Artikel 1.19 (begripsomschrijving bestaand aantal woningen) wordt aangepast in die zin dat onder aanwezige woningen de legaal aanwezige woningen worden bedoeld.

In art. 19.2.3 onder f staat dat aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend achter de achtergevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd. Dit is niet juist. Deze regel is daarnaast overbodig en wordt verwijderd.

In bijlage 1 van de toelichting staat onder B1.3 alleen nog de wijzigingsbevoegdheid opgenomen als mogelijkheid om extra woningen toe te voegen. Met de herziening worden extra woningen ook mogelijk gemaakt met een afwijkingsbevoegdheid. Dit wordt nog waar nodig aangevuld en toegelicht.

Vastgesteld door het college
op 10 april 2018