

Bestemmingsplan Kom Moergestel

NOTA ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN BIJ VASTSTELLING

GEMEENTE OISTERWIJK

4 oktober 2018

1. 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. Deze reacties zijn beantwoord waarna het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld. Dit ontwerp heeft van 20 april tot en met 31 mei 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 4 zienswijzen ingediend. In deze nota worden de zienswijzen beantwoord. Daarnaast wordt ingegaan op enkele ambtshalve aanpassingen.

2. Beantwoording zienswijzen

Nummer zienswijze: 1

Betreft: mogelijkheid woning bij supermarkt Jumbo

Binnengekomen op: 1 mei 2018

Samenvatting zienswijze:

Indiener is eigenaar van een viertal appartementen boven de Jumbo-supermarkt. Tot de verbouwing van de supermarkt in 2016 was aan de voorzijde op de begane grond ook een woning aanwezig. Als gevolg van de uitbreiding van de winkel is die woning tijdelijk vervallen. Op grond van het 'oude' bestemmingsplan zijn 5 wooneenheden bij recht toegestaan. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan is dit recht om de vijfde woning te kunnen realiseren vervallen. Indiener is het hier niet mee eens en verzoekt om in dit gebied vijf woningen toe te laten.

Reactie gemeente:

Het doel van zowel het 'oude' als het nieuwe bestemmingsplan is om nieuwe woningen niet rechtstreeks toe te staan. Dit kon, zoals ook uit deze situatie blijkt, op basis van het oude bestemmingsplan wel het geval zijn. In dit geval is een woonfunctie vervangen door een winkelruimte. Op basis van het 'oude' bestemmingsplan zou het hierna mogelijk zijn om een nieuwe woning te realiseren zonder dat een toetsing op een aantal aspecten plaats zou vinden. Dit vonden wij niet gewenst en dit is mede een reden voor het aanpassen van de regeling. Op grond van de nu voorgestelde regeling kunnen er nog steeds (na afwijking) extra woningen worden gerealiseerd, maar pas als deze passen binnen de voorwaarden. Wij willen dit blijven hanteren. Als indiener de winkelruimte weer wil omzetten naar een woonruimte dan is dat op basis van het nu vast te stellen bestemmingsplan niet onmogelijk. Alleen vindt er eerst een toets op een aantal aspecten plaats.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Nummer zienswijze: 2

Betreft: mogelijkheden op diverse percelen Moergestel

Binnengekomen op: 29 mei 2018, aangevuld op 14 juni 2018

Samenvatting zienswijze:

1. Indiener wil in de toekomst de bouwkaders van de bestaande woning op het perceel Oisterwijkseweg 54 aanpassen. Hierbij zal de dakhelling worden veranderd waarmee de bouwhoogte wordt verhoogd naar 9,5 à 10 meter. Indiener verzoekt om een binnenplanse afwijkmogelijkheid op te nemen voor het veranderen van de goot- en bouwhoogte en doet hier een voorstel voor.
2. Beoogd wordt om een nieuwe vrijstaande woning te realiseren in de brede tuin op het perceel van Oisterwijkseweg 52, ten noorden van de bestaande woning. Voor deze ontwikkeling verzoekt indiener om de afwijkingsbevoegdheid voor het toevoegen van nieuwe woningen te handhaven.
3. Indiener beoogt om de bestaande woning aan de Oisterwijkseweg 56 met één bouwlaag en kap te wijzigen naar twee bouwlagen zonder kap. Verzocht wordt om een afwijkingsmogelijkheid op te nemen om een hogere goot- en bouwhoogte mogelijk te maken.

4. Beoogd wordt om circa 5 woningen achter de bestaande woningen aan de Prinses Margrietstraat te realiseren. Hiervoor zou de afwijkingsmogelijkheid kunnen worden toegepast, maar het is nog niet zeker of de beoogde ontwikkeling voldoet aan het bepaalde in artikel 19.3.2 sub b (het woningtype dient overeen te komen met de bestaande woningen op de aangrenzende percelen). Verzocht wordt om deze bepaling te schrappen.
5. Indiener beoogt om maximaal vier woningen te realiseren op het perceel grenzend aan het Torenpad. Hiervoor zou de afwijkingsbevoegdheid kunnen worden toegepast, maar het is nog niet zeker of de beoogde ontwikkeling voldoet aan artikel 7.3 onder b (het woningtype dient overeen te komen met de bestaande woningen op de aangrenzende percelen). Verzocht wordt om deze bepaling te schrappen.
6. Beoogd wordt om de maatschappelijke functie bij het klooster Nieuwenhof te verbreden naar zorg, onderwijs en wonen. Daarnaast wordt beoogd om de bestemming van de omliggende gronden te wijzigen naar wonen. Deze ontwikkeling past niet helemaal binnen de regels van de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen'. Verzocht wordt om deze bestemmingsomschrijving uit te breiden met de term zorg. Daarnaast wordt verzocht om de woningbouw mogelijk te maken.
7. Indiener beoogt om aan de Kloosterlaan 51 drie woningen te realiseren. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt verzocht om de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.5.1. te handhaven.
8. Beoogd wordt om binnen het pand van de voormalige basisschool de Bienekbolders aan de Bosstraat de mogelijkheid tot vestiging aan commerciële zorgdienstverleners te bieden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt verzocht om de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' zodanig aan te passen dat hieronder ook commerciële zorgdienstverleners onder vallen.

Reactie gemeente:

0. Algemeen: reclamant is niet de eigenaar van een aantal locaties maar geeft aan namens een aantal eigenaren te spreken (niet alle). Het doel van deze zienswijze is mede om de herontwikkeling van een aantal locaties onder de aandacht te brengen.
1. Een uitgangspunt van het bestemmingsplan is om zo weinig mogelijk afwijkingsbevoegdheden op te nemen. Wat betreft de hoogtematen zijn de bestaande hoogtes als uitgangspunt genomen en deze zijn (met vaak enige uitbreidingsmogelijkheid) als maximale hoogtes op de verbeelding opgenomen. Deze hoogtes zijn vaak ook passend binnen het straatbeeld en in aansluiting op de hoogtes van de naastgelegen gebouwen. Dit wil niet zeggen dat een grotere hoogte nooit aanvaardbaar kan zijn. Reclamant kan hiervoor een verzoek indienen. Wij kunnen afwegen of dit passend is en als dat het geval is dan kan er met een kleine procedure, gelijktijdig met het verlenen van de omgevingsvergunning, hieraan medewerking worden verleend. Dit is een procedure op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de 'oude' kruimelgevallenregeling).
2. De afwijkingsbevoegdheid blijft gehandhaafd.
3. Zie hiervoor onze reactie zoals weergegeven onder punt 1.
4. Over dit initiatief is nog geen plan bij ons ingediend. De afwijkingsbevoegdheid om meer woningen toe te kunnen staan is opgenomen voor relatief overzichtelijke aanpassingen van de bestemmingen, bijvoorbeeld het in beperkte mate verhogen van het aantal woningen. Daarbij worden geen grootschalige aanpassingen van de stedenbouwkundige structuur beoogd. De voorwaarde dat het woningtype moet aansluiten bij het woningtype in de

omgeving zorgt voor inpassing van een nieuw initiatief in de bestaande stedelijke structuur. Deze is bewust opgenomen. Het bedoelde initiatief gaat uit van bebouwing achter de Prinses Margrietstraat. Wij betwifelen of hiervoor de afwijkingsbevoegdheid kan worden toegepast, mede omdat er een nieuwe ontsluiting moet worden aangelegd. Aan reclamant wordt gevraagd om een concreet plan hiervoor in te dienen, dat wij zullen toetsen. Als hieraan kan worden meegewerkt wordt op dat moment bekeken welke procedure het meest geëigend is hiervoor. Wij zien geen aanleiding om de voorwaarde uit de afwijkingsregels te schrappen, mede gelet op het feit dat deze bewust is opgenomen en wij de inpassing van nieuwe woningen in een bestaande structuur wenselijk vinden.

5. Zie hiervoor onze reactie zoals weergegeven onder punt 4.
6. Voor de genoemde ontwikkeling is bij ons nog geen plan ingediend. Voor zover wij kunnen zien is de functie zorg nu al onderdeel van de bestemmingsomschrijving. Deze hoeft niet aangepast te worden. Voor de duidelijkheid stellen we wel voor om in de regels het woord 'gezondheidszorg' te vervangen door '(gezondheids)zorg'. Voor realisatie van woningen binnen het bestaande gebouw kan eventueel de afwijkingsmogelijkheid op grond van de Wabo toegepast worden. De wijziging van omliggende gronden naar woningbouw valt niet binnen de reikwijdte van de afwijkingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen. Aangeraden wordt om voor het gebied eerst een plan (namens de eigenaren) in te dienen. We kunnen dan bekijken of hieraan meegewerkt kan worden en zo ja, welke procedure hiervoor gevoerd moet worden.
7. Voor de genoemde ontwikkeling is bij ons nog geen plan ingediend. De genoemde wijzigingsbevoegdheid blijft in het bestemmingsplan opgenomen.
8. Het gebouw van de Bienenkebolders is in eigendom van de gemeente. Voor de verkoop van deze school vindt een afzonderlijk traject plaats, waarbij de gemeente de randvoorwaarden opstelt. Wij zien nu geen aanleiding om de bestemming aan te passen. Mochten de toekomstige functies niet passen binnen de bestemming kan op dat moment worden bekeken op welke wijze daaraan kan worden meegewerkt.

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaard. In artikel 11.1 onder b wordt het woord gezondheidszorg vervangen door (gezondheids)zorg.

Nummer zienswijze: 3

Betreft: diverse opmerkingen

Binnengekomen op: 31 mei 2018

Samenvatting zienswijze:

1. Het waterschap geeft aan dat een deel van de bebouwde kom in een zone ligt die door een nog vast te stellen Verordening Water deels aangewezen wordt als 'regionaal waterbergingsgebied' en deels als 'reserveringsgebied waterberging'. Indiener ziet graag dat deze zones bestemd worden als dubbelbestemming in het plan. Het waterschap doet concrete voorstellen voor de bestemmingslegging. Tevens wil het indienen een begripsbepaling van het waterbergingsgebied toevoegen aan het plan. Ook hiervoor is een tekstsuggestie bijgevoegd. Ook wordt gevraagd om de waterbergingsgebieden en de doelstelling daarvan te omschrijven in de toelichting.
2. In de regels van artikel 17 staat een omschrijving die volgens het waterschap een onduidelijk beeld geeft van wat binnen deze bestemming mogelijk is. In deze regels wordt

bebouwing mogelijk gemaakt die niet ten dienste van water staat (speelvoorzieningen, antennes etc.). Volgens het waterschap wekt dit de impressie dat er op deze gronden meer mag dan de keur toestaat en wordt verzocht om deze bestemming aan te passen conform een aangeleverd tekstvoorstel.

Reactie gemeente:

1. Het bestemmingsplan wordt conform het verzoek van het waterschap aangepast: Er worden dubbelbestemmingen 'regionaal waterbergingsgebied' en het 'reserveringsgebied waterberging' opgenomen in het bestemmingsplan en deze worden kort benoemd in de toelichting.
2. De regels worden op grond van deze opmerking aangepast; in artikel 17 worden geen bouwwerken mogelijk gemaakt die niet ten dienste zijn van de bestemming.

Conclusie:

De zienswijze van het Waterschap wordt gegrond verklaard; het bestemmingsplan wordt op de aangegeven onderdelen aangepast. Hierbij wordt wel vermeld dat de bijgevoegde tekstdelen wat betreft redactie niet volledig passen binnen het bestemmingsplan. De tekstvoorstellen worden daarom zodanig aangepast dat zij passen binnen de opzet en systematiek van het bestemmingsplan.

Nummer zienswijze: 4

Betreft: mogelijkheden weiland ten zuiden woongebied Van Rijckevorssellalaan

Binnengekomen op: 31 mei 2018

Samenvatting zienswijze:

Een deel van de gronden ten zuiden van het woongebied Van Rijckevorssellalaan is in het bestemmingsplan Kom Moergestel opgenomen en heeft daarin de bestemming Agrarisch. Verzocht wordt om de bestemming voor deze gronden te wijzigen naar de bestemming Woningen – Wonen om zo maximaal drie woningen te kunnen bouwen op het perceel. Indiener treedt hierover graag in overleg met de gemeente. Deze invulling is volgens indiener passend, onder meer omdat het aansluit op de invulling van de aangrenzende gronden en het past binnen de Aanduiding Integratie stad- land in de Verordening ruimte.

Reactie gemeente:

Tot 2020 mogen wij alleen woningen bouwen op locaties die liggen binnen de contour (die is aangeduid in het kader van de pilot bouwen binnen strakke contouren). Dit is een afspraak die is vastgelegd met de provincie. De locatie waar indiener op doelt is gelegen buiten deze contour. We kunnen hier dus voorlopig niet aan meewerken. We weten nog niet of we na 2020 nog buiten de contouren gaan bouwen, in welke mate en waar. We kunnen dus op dit moment geen medewerking verlenen aan het verzoek. Ook andere opties (zoals ruimte-voor-ruimte woningen) passen niet binnen het geldende beleidskader. We kunnen dit verzoek pas in een later stadium afwegen en daarom niet meenemen in het nu voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

3. Ambtshalve aanpassingen

De afgelopen maanden hebben enkele nieuwe inzichten geleid tot aanpassingen van het plan, die niet samenhangen met de ingediende zienswijzen. Deze aanpassingen worden hier kort toegelicht.

Reactie Rijkswaterstaat

Door Rijkswaterstaat zijn ambtshalve twee aandachtspunten aangegeven:

1. De A58 maakt geen deel uit van het bestemmingsplan, maar de zuidelijke grens van het bestemmingsplan grenst wel aan de A58. In het bestemmingsplan is de vrijwaringszone niet opgenomen. Omdat de bouwgrenzen niet verschuiven richting A58 en de bestemmingen geen tot weinig extra bouw mogelijkheden kennen kan hiermee worden ingestemd. Verzocht wordt om deze overwegingen in de toelichting op te nemen.
2. Er vindt op dit moment een planstudie plaats voor de verbreding van de snelweg. Er is langs de A58 een reserveringszone aan de zuidzijde van de A58 aangeduid. In deze zone gelden restricties voor bestemmingsplanwijzigingen. Verzocht wordt de toelichting hierop aan te vullen.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt op de genoemde onderdelen aangepast.

Bepaling achterzijde woningen

In artikel 19.2.2. onder n. staat dat de afstand van een achtergevel van een aaneengebouwde woning tot de achtergevel van een andere, aangebouwde, woning niet minder dan 2,5 meter mag bedragen. Bedoeld werd echter dat deze afstand niet meer mag zijn dan 2,5 meter. Deze bepaling wordt hierop aangepast.

Afstand van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevel

In het bestemmingsplan stond dat de afstand van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevel ten minste 1 meter dient te bedragen. Bedoeld werd dat deze gebouwen ten minste 1 meter achter de voorgevel moeten worden gebouwd. De regel wordt hierop verduidelijkt.

Bedrijfswoning Industrieweg 21a

In het vigerend bestemmingsplan was de bedrijfswoning op het perceel Industrieweg 21a niet als zodanig bestemd. Per abuis zijn in het ontwerpbestemmingsplan twee bedrijfswoningen aangeduid. Dit wordt gewijzigd; op het perceel is één bedrijfswoning aanwezig en toegestaan.

Parkeernormen/afstemming met bouwverordening

Vanaf 1 juli 2018 is de borging van de gemeentelijke parkeernormen in de bouwverordening komen te vervallen. Door de reparatiewet BZK 2014 dienen vanaf dat moment de parkeernormen via een planregel te zijn opgenomen in alle bestemmingsplannen van de gemeente Oisterwijk. Hiervoor is een bestemmingsplan opgesteld in de vorm van een zogenaamd parapluplan. De bedoeling is dat deze regeling ook in nieuwe bestemmingsplannen wordt overgenomen. Omdat het bestemmingsplan Kom Moergestel nu wordt herzien, kan deze regeling ook in dit bestemmingsplan worden verwerkt. Dit wordt ingevoegd in artikel 35 (oude artikel 33). In dit artikel stond nog een bepaling om de afstand tussen bouwwerken te regelen. Deze regel wordt nooit toegepast dus kan komen te vervallen.

Vastgesteld door de raad op 4 oktober 2018