

Nota zienswijzen

**Bestemmingsplan Kom Moergestel,
partiele herziening Postelstraat 15**

Inhoudsopgave

	Pagina
1. Inleiding	3
2. Zienswijzen.....	4
2.1 Waterschap De Dommel.....	4
2.2 Stichting Olivier	6
2.3 Stichting Dorpsraad Moergestel.....	9
2.4 Reclamant Raadhuisstraat	14
2.5 Reclamant Postelstraat	19

1. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Kom Moergestel, partiële herziening Postelstraat 15 met bijbehorende stukken heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 15 oktober 2021 tot en met 25 november 2021 bij de centrale publieksbalie in het gemeentekantoor van Oisterwijk. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar gemaakt via de gemeentelijke website en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de periode van tervisielegging zijn 5 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk. In deze nota van zienswijzen en wijzigingen geven wij een inhoudelijke reactie op de ingebrachte zienswijzen en geven wij aan of de betreffende zienswijzen leiden tot aanpassingen aan het plan.

2. Zienswijzen

2.1 Waterschap De Dommel

Het Waterschap De Dommel vraagt aandacht voor de volgende punten:

2.1.1 Reservering ruimte voor beekherstel en/of aanpassing waterkering

Het waterschap geeft een negatief wateradvies, omdat nog onduidelijk is hoe met water wordt omgegaan in het plan en er onvoldoende wordt geanticipeerd op toekomstige ontwikkelingen in het watersysteem. Voor de Reusel gelden twee belangrijke opgaven: beekherstel en aanpassing van de overige waterkeringen Moergestel. Zowel de wateropgaven als de nieuwbouwontwikkeling vragen ruimte in het beekdal. Het waterschap heeft het standpunt dat voor vaststelling van het bestemmingsplan meer zekerheid nodig is dat de nieuwbouw geen belemmering vormt voor de wateropgaven.

Beantwoording:

Er is op 5 juli 2022 een overleg geweest tussen de gemeente, initiatiefnemer en het waterschap. In dit overleg is ingegaan op de waterschapsbelangen en op welke wijze het bestemmingsplan hier rekening mee dient te houden. Het belangrijkste uitgangspunt is dat binnen de zogenaamde 'profiel van vrije ruimte' vanuit de Keur van het waterschap geen onomkeerbare gevolgen plaatsvinden die een toekomstig beekherstel of aanpassing van de waterkering ter plaatse onmogelijk maakt.

Tijdens het overleg is geconcludeerd dat de beoogde appartementengebouwen reeds zijn voorzien buiten het 'profiel van vrije ruimte' en ook correct zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Er is ook een aanpassing in het inrichtingsplan gedaan zodat alle parkeervoorzieningen buiten deze beschermingszone komen te liggen. Op deze manier is vastgesteld dat er geen onomkeerbare gevolgen plaatsvinden.

Aanvullend is afgesproken om straks de uitwerking van het inrichtingsplan in samenspraak met het waterschap uit te voeren. Dit om met elkaar te kunnen bekijken of er koppelkansen zijn ten aanzien van de waterberging en/of de overgang naar de Reusel. Om deze werkafpraak ook planologisch te verankeren is besloten om een voorwaardelijke verplichting op te nemen in het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot onderstaande aanpassing van het bestemmingsplan.

- Het voorlopig inrichtingsplan wordt toegevoegd aan paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan;
- In artikel 3.3.6 van de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie en instandhouding van het inrichtingsplan.

2.1.2 Ophoging van de bouwlocaties

Om ook in toekomstige situaties de kans op wateroverlast te beperken, raden we aan om de bouwhoogte te laten aansluiten bij de bouwhoogte van de vlakbij gelegen bebouwing (ca. 11,2-11,4 m +NAP). Eerder heeft het waterschap gevraagd om het terrein rondom de bebouwing, richting de Reusel, niet op te hogen, zodat er een natuurlijke overgang richting het beekdal ontstaat. Of dit advies is overgenomen, blijkt niet uit het plan en ik verzoek u dit alsnog te motiveren.

Beantwoording:

In de regels van het bestemmingsplan is het peil voor gebouwen vastgesteld als de kruin van de weg waaraan deze zijn gelegen. De Postelstraat ligt op een hoogte van ongeveer 11,25 +NAP. Het is voorstelbaar dat het terrein ter plaatse van de toegangen tot de 2 appartementengebouwen wordt opgehoogd, rekening houdend met het bouwpeil. Voor het deel van het plangebied richting de Reusel zal rekening worden gehouden met dit advies om een natuurlijke overgang naar de Reusel te behouden.

Conclusie:

De zienswijze is ter kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.3 Opmerkingen op de plantoelichting en waterparagraaf

Voor de nieuwbouw zelf spelen er ook nog verschillende andere wateraspecten. De plantoelichting en de watertoets maken nog onvoldoende duidelijk of dit plan rekening houdt met deze wateraspecten. De opmerkingen die het waterschap op het voorontwerp heeft gemaakt zijn in het ontwerpbestemmingsplan slechts gedeeltelijk verwerkt. Het waterschap vraagt deze opmerkingen alsnog te verwerken voor het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Beantwoording:

In de tussenliggende periode zijn de ingediende opmerkingen tussen de gemeente en het waterschap afgestemd. De conclusie hiervan zijn vertaald in een geactualiseerde versie van de waterparagraaf alsmede een aanvullende memo, die allebei als bijlagen bij de toelichting zijn opgenomen.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot onderstaande aanpassingen van het bestemmingsplan.

- Vervanging van bijlage 4 in de toelichting door de geactualiseerde waterparagraaf;
- Opnemen van de aanvullende memo als bijlage bij het bestemmingsplan;
- Actualisatie van paragraaf 4.5 in de toelichting van het bestemmingsplan;
- Concretisering van de voorwaardelijke verplichting in artikel 3.3.5 van de regels ten aanzien van de waterbergingsseisen.

2.2 Stichting Olivier

Stichting Olivier vraagt aandacht voor de volgende punten:

2.2.1 Woningprogramma

Het plan telt 39 appartementen in de geliberaliseerde huur. De gemeente heeft het beleid om 35% van de nieuwbouw te realiseren in de betaalbare huur of koop vooral om jonge starters op de woningmarkt voor Moergestel te behouden.

Beantwoording:

De gemeenteraad heeft een motie aangenomen, waarin aangegeven is om gemeentebreed te streven naar 35% sociale huur of koopwoningen in de woningrealisatieplannen. Er kunnen dus ook plannen zijn met geen of minder sociaal in het programma. Dit plan is doorgezet op basis van toezeggingen uit het verleden (2018). In dat jaar is principemedewerking verleend aan de restauratie en transformatie van de pastorie, een rijksmonument, naar meerdere appartementen. Het verzoek voorzag ook in de bouw van twee bouwvolumes in de pastorietuin.

Zoals ook in de woonzorgvisie 2022-2027 staat beschreven is in Moergestel het streven om nieuwbouw te realiseren voor een mix van doelgroepen. De gemeente Oisterwijk zet daarbij onder meer in op het stimuleren van doorstroming door de bouw van aantrekkelijke nieuwbouw en geclusterde woningen voor senioren. Daarmee komen elders in Moergestel woningen vrij die geschikt zijn voor starters en (jonge) gezinnen. Dat er om de doorstroming te bevorderen op deze locatie vooral voor senioren wordt gebouwd wil overigens niet zeggen dat er geen starters of gezinnen in deze appartementen mogen wonen.

Er is wel besloten om naar aanleiding van deze zienswijze het woonprogramma aan te passen. In het ontwerpbestemmingsplan was nog uitgegaan van een mix van dure koop- en huurwoningen. Na overleg met de gemeente heeft de initiatiefnemer echter besloten om in de pastorie negen appartementen in de middeldure sector (tot €1.000,-) te realiseren en de dertig nieuwbouwappartementen aan te bieden in de dure huursector.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan.

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het aangepaste woonprogramma beschreven in de relevante paragrafen.

2.2.2 Bouwvolume

De gemeente wenst het dorpse karakter van Moergestel te handhaven en wil dat nieuwbouw niet hoger is dan drie bouwlagen met een schuine kap. Bij het bouwplan Raadhuisstraat heeft de gemeente een setback van de derde bouwlaag bedongen. Dit plan laat twee rechte woontorens zien van vier bouwlagen met een plat dak. Het ontwerpbestemmingsplan laat een bouwhoogte van 13 meter toe.

Beantwoording:

De realisatie van twee bouwvolumes met elk vier lagen en een alzijdige oriëntatie is op deze locatie, aan de rand van het dorp, stedenbouwkundig goed inpasbaar. Het perceel is ruim opgezet en door de situering en afstand van de bouwvolumes ten opzichte van elkaar en van de pastorie doet de nieuwbouwontwikkeling geen afbreuk aan het rijksmonument en/of het monumentale karakter van de Postelstraat. De pastorie en het naastgelegen Antoniushuis hebben een bouwhoogte van circa 11 meter. De maximale bouwhoogte van 13 meter valt hierbij niet uit de toon. Bovendien zijn er in Moergestel meerdere voorbeelden te noemen van (woon)gebouwen die hoger zijn dan de toekomstige nieuwbouw, zoals Park Stanislaus en delen van MoersMidden aan de Schoolstraat.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.3 Inrichtingsplan

In de raadsinformatiebrief van 28 september 2021 schrijft de gemeente dat voor de bouwplannen Postelstraat en Raadhuisstraat een integraal inrichtings/groenplan wordt opgesteld om het groene, parkachtige karakter van het gebied te waarborgen. Het ontwerpbestemmingsplan laat echter alleen een plan zien voor de inrichting van de Postelstraat. Van samenwerking tussen beide ontwikkelaars lijkt geen sprake, ondanks de nadrukkelijke uitspraak van de gemeente.

Beantwoording:

Het is de bedoeling dat er in gezamenlijkheid een integraal inrichtingsplan wordt opgesteld. Afspraken zijn hierover vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Gelet op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan zullen wij echter in het vast te stellen bestemmingsplan ook een voorwaardelijke verplichting in de regels opnemen. De aanleg en instandhouding van het inrichtingsplan wordt hiermee in het bestemmingsplan zelf geregeld. Dit is voor belanghebbenden transparanter en biedt extra borging dat een inrichtingsplan wordt uitgevoerd en in stand gehouden.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot onderstaande aanpassing van het bestemmingsplan.

- In artikel 3.3.6 van de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie en instandhouding van het inrichtingsplan.

2.2.4 Parkeren

Volgens de Nota Parkeernormen 2016 zijn er 76 parkeerplaatsen benodigd. Er zijn 48 parkeerplaatsen aanwezig. De betekent een tekort 28 parkeerplaatsen (37%). In het ontwerpbestemmingsplan wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen teruggebracht tot 65, door normen te hanteren die afwijken van de normen in de nota. De nota laat dat niet toe. Er staat ook dat binnen 100 meter 22 alternatieve parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Op de openbare weg aan de kant van de Poststraat/Bosstraat kunnen echter binnen een loopafstand van 100 meter vanaf de eerste deur in een bouwblok (bijlage 5 Nota Parkeernormen) geen 22 extra plaatsen worden gevonden, laat staan 28.

Beantwoording:

Zoals beschreven in de zienswijzebeantwoording onder punt 2.2.1 is het woonprogramma aangepast en is daarom ook een actualisatie van de parkeerbalans verricht. Uit de nieuwe parkeerbalans komt samengevat naar voren dat het maatgevende moment een werkdagavond is. De parkeerbehoefte bedraagt dan afgerond 66 parkeerplaatsen.

Op basis van het huidig inrichtingsplan is voorzien in 48 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee dient nog ruimte gevonden te worden voor 18 parkeerplaatsen. Wanneer niet in voldoende mate kan worden voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein, kan het college ontheffing verlenen van de parkeereis en gebruik laten maken van bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dit kan wanneer de realisatie van de ontwikkeling wenselijk wordt geacht en voldoende opweegt tegen de toegenomen parkeerdruk in het openbaar gebied. Voorwaarde hierbij is dat die parkeerruimte in de openbare ruimte aanwezig is op de voor de functie relevante momenten en dat de bezettingsgraad in de nabije omgeving – inclusief de toename door het plan- niet boven de 75% uitkomt.

Om inzicht in de bezetting te krijgen is in 2018 een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Uit deze meting blijkt dat in de nabijheid van het plangebied voldoende restcapaciteit is om te voorzien in de benodigde parkeervoorzieningen, zonder de bezettingsgraad te overschrijden, en daarmee onevenredige overlast voor de omwonenden te veroorzaken.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot onderstaande aanpassing van het bestemmingsplan.

- Actualisatie van paragraaf 5.1 in de toelichting van het bestemmingsplan;
- De in bijlage 7 van de toelichting opgenomen mobiliteitsnotitie komt te vervallen.

2.2.5 Omgevingsdialoog

De gemeente is voorstander van een gedegen omgevingsdialoog bij bouwplannen. Bij dit plan heeft geen omgevingsdialoog plaats gevonden. Olivier, als naaste buur, is nooit voor een gesprek uitgenodigd. Twee verzoeken om een gesprek van Olivier aan de ontwikkelaar (op 28 juli en 20 september 2021) zijn nooit beantwoord. Olivier is van mening dat gemeentelijk beleid en gemeentelijke uitgangspunten bij bouwplannen moeten worden gevolgd en dat de gemeente daarop moet toezien. Bij het ontwerpbestemmingsplan zijn de afwijkingen zo groot dat het ontwikkelproces moet worden overgedaan.

Beantwoording:

De gemeente heeft een handreiking omgevingsdialoog vastgesteld voor ruimtelijke initiatieven in de fysieke leefomgeving. De gemeente stimuleert initiatiefnemers om deze te gebruiken bij bestemmingsplanprocedures. Echter, is participatie vormvrij en niet verplicht. Is participatie niet goed verlopen in de ogen van belanghebbenden of is met eerdere feedback op de plannen niks of onvoldoende gedaan, dan biedt de wetgever de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze op het ontwerpbesluit.

Overigens was in het kader van de procedure van het ontwerpplan op 11 november 2021 een inloopbijeenkomst georganiseerd in Den Boogaard. Deze kon vanwege de toen aangescherpte coronamaatregelen niet doorgaan. In plaats daarvan is een projectwebsite gelanceerd, waarop reacties konden worden achtergelaten op het plan.

2.2.6 Schaduwwerking

De schaduwwerking van de woontoren die het dichtst bij het gebruiksgedeelte van reclamant staat, is moeilijk te bepalen. Het kan zijn dat die toren schaduw werpt op de tuin, waar de bewoners bij mooi weer buiten zitten. Dat zou onaanvaardbaar zijn. Gevraagd wordt om voor goedkeuring van het bestemmingsplan aan te tonen middels een jaarronde schaduwstudie dat het bouwplan geen schaduw werpt op de zittuin.

Beantwoording:

Er is door de initiatiefnemer een bezonningsstudie gemaakt en gedeeld met reclamant. Uit de studie blijkt dat de nieuwbouw geen schaduw werpt op de zittuin.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.7 Erfafscheiding

Bij het vroegtijdig woonrijp maken van het terrein heeft de ontwikkelaar de erfafscheiding tussen zijn terrein en het terrein van het Antoniushuis verwijderd. Er is vervolgens een zeer provisorische erfafscheiding aangebracht. De ontwikkelaar dient op korte termijn in overleg met Leystromen en de bewoners en gebruikers van het Antoniushuis hier een deugdelijke en definitieve erfafscheiding terug te plaatsen.

Beantwoording:

De initiatiefnemer heeft contact opgenomen met de eigenaar van het Antoniushuis, Leystromen en reclamant om de erfafscheiding gezamenlijk vorm en invulling te geven.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Stichting Dorpsraad Moergestel

Stichting Dorpsraad Moergestel vraagt aandacht voor de volgende punten:

2.3.1 Woningprogramma

Het plan bestaat uit het realiseren van 38 dure appartementen en voldoet daarmee niet aan het vastgestelde bestuursakkoord waarbij sprake is van 35% sociale woningbouw. Om te komen tot een evenwichtige bevolkingsopbouw zou prioriteit gegeven moeten worden aan de bouw van woningen voor jongeren en starters. De gemeente heeft immers afgesproken alles te doen wat in haar vermogen ligt om te sturen op een evenwichtige leeftijdsopbouw in de bevolkingssamenstelling. Met voorliggende plannen zou volstrekt het tegenovergestelde bewerkstelligd worden.

Beantwoording:

Deze zienswijzebeantwoording is inhoudelijk identiek aan hetgeen beschreven onder punt 2.2.1. Voor de volledigheid wordt hier naar verwezen voor een nadere toelichting.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan.

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het aangepaste woonprogramma beschreven in de relevante paragrafen.

2.3.2 Woonbehoefte

Voor Oisterwijk is op 6 oktober 2016 de herijkte Woonvisie door het college vastgesteld. De hoofddoelstelling van het woonbeleid in Oisterwijk is "zorgdragen voor een zodanig groot en gedifferentieerd aanbod van woningen dat dit aansluit bij primair de vraag van de Oisterwijkse woonconsument en secundair de vraag van woonconsumenten elders uit de regio". Onderhavig plan voldoet niet aan deze doelstelling omdat uit diverse onderzoeken blijkt dat er behoefte is aan betaalbare koop en huurwoningen.

Beantwoording:

In 2021 heeft Companen in opdracht van de gemeente Oisterwijk de rapportage "huisvestingsopgave wonen en zorg" opgesteld. Deze rapportage (d.d. 15 oktober 2021) gaat specifiek in op de veranderende vraag naar woonvormen voor mensen met een zorgvraag in de gemeente Oisterwijk, als gevolg van de sterke vergrijzing, in combinatie met de trend van 'langer en weer thuis wonen'.

De verwachte vraag naar wonen met zorg is gebaseerd op het huidige zorggebruik en demografische prognoses. Gebruikte aannames over verschuivingen in de vraag naar wonen met zorg zijn getoetst in een werksessie met zorgaanbieders, corporaties en andere betrokkenen. Ook een enquête van de Senioren Vereniging Oisterwijk (2021) is bij deze analyse betrokken.

De vergrijzing in de gemeente Oisterwijk leidt tot een stijgende vraag naar woonvormen voor ouderen. Er is daarbij steeds meer vraag naar geclusterd wonen, doordat meer ouderen voorsorteren op een eventuele zorgvraag of mogelijke vereenzaming, en daarom de keuze zullen maken om te verhuizen vanuit een reguliere woning naar een geclusterde woonvorm voor ouderen. Voor geclusterd wonen geldt dat er relatief weinig aanbod is in Moergestel.

Het realiseren van 30 levensloopbestendige appartementen in de pastorietaanplant past volledig in het beeld van een geclusterde woonvorm voor ouderen én voldoet aan de algemene woningbehoefte alsmede de meer specifieke behoefte van ouderen. Het is bovendien te verwachten dat sommige ouderen juist zullen kiezen voor deze locatie vanwege de nabijheid van een zorgvoorziening, namelijk het naastgelegen Medisch centrum Moergestel in het Antoniushuis.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3.3 Het Brabants Manifest

Op 25 november 2014 heeft de gemeente Oisterwijk het Brabants Manifest ondertekend. In dit document wordt gewezen op het belang van participatie en het betrekken van de burger bij initiatieven. Onderhavig plan voldoet niet aan deze uitgangspunten omdat de plannen al in een ver gevorderd stadium zijn en de burgers hierover nauwelijks zijn geïnformeerd laat staan medezeggenschap hebben gekregen over de invulling van de locatie.

Beantwoording:

Door reclamant wordt verwezen naar het Brabants Manifest voor Samenwerking. Dit manifest ziet op de samenwerking tussen burgers en gemeente bij initiatieven die vanuit de gemeenschap worden geïnitieerd. Voor ruimtelijke initiatieven in de fysieke leefomgeving stimuleren wij initiatiefnemers om gebruik te maken van de gemeentelijke Handreiking omgevingsdialoog.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3.4 Parkeernorm

De parkeernorm van de gemeente Oisterwijk komt op 76 te realiseren parkeerplaatsen. Door een sterk beroep te doen op de mogelijke toekomstige ontwikkelingen en vermeende parkeercapaciteit in de omgeving mee te rekenen wordt dit onterecht weggeredeneerd tot 48 parkeerplaatsen. Waarbij 6 daarvan aangewend worden voor het aanbieden van deelmobiliteit. Feitelijk wordt het parkeerprobleem ongewenst afgewenteld op de omgeving.

Beantwoording:

Deze zienswijzebeantwoording is inhoudelijk identiek aan hetgeen beschreven onder punt 2.2.4. Voor de volledigheid wordt hier naar verwezen voor een nadere toelichting.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot onderstaande aanpassing van het bestemmingsplan.

- Actualisatie van paragraaf 5.1 in de toelichting van het bestemmingsplan;
- De in bijlage 7 van de toelichting opgenomen mobiliteitsnotitie komt te vervallen.

2.3.5 Verkeersproblematiek

Reclamant verwacht een toenemende verkeersproblematiek en druk op de omgeving/dorpskern. In de kern Moergestel met een grondoppervlak van ruim 28 km² en ongeveer 6.000 inwoners is dit volstrekt onnodig. In de Raadhuisstraat, Rootven en Tilburgseweg wordt de grens van de maximale toelaatbare intensiteit overschreden.

Beantwoording:

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is specifiek ingegaan op het aspect verkeersgeneratie en is een verkeersanalyse als bijlage opgenomen. De verwachting is dat door komst van het plan geen verkeersproblemen op de ontsluitingswegen, zowel binnen de wijk als op de doorgaande wegen richting de Rijksweg A58 zijn te verwachten. De conclusie is derhalve dat het aantal verkeersbewegingen dat door de voorgenomen ontwikkeling wordt gegenereerd zonder bezwaren afgewikkeld kan worden via het bestaande wegennet.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3.6 Antidubbeltelbepaling

De antidubbeltelbepaling is van toepassing. Er wordt met deze plannen niet gehandeld in de geest zoals deze bepaling bedoeld is. Ook treedt er met deze plannen ongewenste zichtbare verdichting op.

Beantwoording:

Het staat de gemeente vrij om nieuwe ruimtelijke afwegingen te maken als die zich voordoen. Initiatieven dienen te voldoen aan het principe van een goede ruimtelijke ordening. Aan dat principe wordt via dit bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken getoetst. Wij zijn van mening dat het bouwplan op een goede manier is ingepast in de omgeving en dat het programma en de bouwvolumes passen op deze locatie.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3.7 Aantasting van het groene en dorpse karakter

Bij de oppervlakteverdeling neemt de ruimte die voor groen voorzien wordt, af met 43% ten opzichte van de huidige situatie. Dit vormt een ernstige aantasting van de groene omgeving. Daarnaast tast deze verharding het dorpse karakter, met voornamelijk laagbouw en een geringe bouwdichtheid, sterk aan. Het plan is dan ook in strijd met de gemeentelijke visie waarin cultuurhistorische waardevolle elementen in hun context beschermd dienen te worden.

Beantwoording:

Het klopt dat de verharde/bebouwde oppervlakte toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Ontwikkelruimte wordt geboden om de pastorie, een rijksmonument, in ere te herstellen en Moergestel krijgt er een (semi)openbaar park voor terug op een locatie die tot nu toe nooit opengesteld is geweest. Het gebied langs de Reusel én het rijksmonument worden daarmee beter ervaren.

De realisatie van twee bouwvolumes met elk vier lagen en een alzijdige oriëntatie is op deze locatie, aan de rand van het dorp, stedenbouwkundig goed inpasbaar. Het perceel is ruim opgezet en door de situering en afstand van de bouwvolumes ten opzichte van elkaar en van de pastorie doet de nieuwbouwontwikkeling geen afbreuk aan het rijksmonument en/of het monumentale karakter van de Postelstraat. Het aanzicht en de centrale rol die de pastorie op het perceel vervult, blijft intact.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3.8 Bouwhoogte

De bouwhoogte van de op het terrein te realiseren woontorens van 4 verdiepingen wijkt sterk af van de door de gemeente gehanteerde norm voor nieuwbouw. De beoogde bouwhoogte is dan ook bezwaarlijk, zowel gezien vanuit het wandel-/buitengebied als vanuit het dorp. Het gebied wordt bij realisatie van dergelijke stadse bebouwing gedomineerd door bebouwing en verharding waardoor het dorpskarakter ernstig zal worden aangetast, specifiek in het deel van Moergestel dat als de "ziel van het dorp" gezien wordt.

Volgens de gemeentelijke visie/het gemeentelijke beleid dient dit karakter juist behouden te blijven.

Beantwoording:

Deze zienswijzebeantwoording is inhoudelijk identiek aan hetgeen beschreven onder punt 2.2.2. Voor de volledigheid wordt hier naar verwezen voor een nadere toelichting.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3.9 Omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog waarnaar verwezen wordt dateert van 2019. De opzet was toen om een combinatie van zorg en wonen op het terrein tot stand te brengen. Deze plannen zijn voldoende gewijzigd om opnieuw een omgevingsdialoog op gang te brengen. Wij wijzen u nog op de raadsinformatiebrief van 21 november 2018 waaruit duidelijk wordt dat de doelstelling zodanig is gewijzigd dat er sprake is van een nieuw plan.

Beantwoording:

Deze zienswijzebeantwoording is inhoudelijk identiek aan hetgeen beschreven onder punt 2.2.5. Voor de volledigheid wordt hier naar verwezen voor een nadere toelichting.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3.10 Ontbreken totaalvisie

Ontwikkelingen dienen vormgegeven te worden vanuit een totaalvisie voor de gehele kern. Daar is geen sprake van, hetgeen onwenselijk is en de belangen van Moergestel schaadt. Is er bijvoorbeeld al nagedacht over waar een Oisterwijkwaardige hoeveelheid centraal gelegen (gemeentelijk) groen is gepland in de kern Moergestel?

Beantwoording:

Er spelen rond het Antoniushuis twee ontwikkelingen, waar het onderhavige initiatief er één van is. Deze ontwikkelingen spelen zich af in een afgebakend gebied. Beide ontwikkelingen zijn zowel qua bebouwing als groeninpassing op elkaar afgestemd om een ruimtelijke meerwaarde voor Moergestel te creëren.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3.11 Ontbreken onderzoeken

Onderzoeken en gegevens om tot evenwichtige ontwikkelingen te komen ontbreken. Onderzoeken en gegevens mogen ook niet meer dan 2 jaar oud zijn.

Beantwoording:

Het is onduidelijk wat reclamant met deze zienswijze bedoeld doordat niet is verduidelijkt op welke aspecten er gegevens ontbreken. In ieder geval is naar mening van de gemeente sprake van een evenwichtige ontwikkeling en is het bestemmingsplan zorgvuldig tot stand gekomen.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3.12 Rijksmonument

Het in bezit hebben van een Rijksmonument brengt verplichtingen met zich mee over onderhoud van het monument. Wij gaan er vanuit dat de gemeente erop toeziet dat aan deze verplichtingen wordt voldaan. Deze verplichtingen geven geen recht op het plaatsen van stadse bebouwing in de groene context van dit Rijksmonument.

Beantwoording:

Voor de restauratie en transformatie van de pastorie naar een kleinschalig appartementengebouw is op 6 mei 2022 een omgevingsvergunning verleend, waarbij zowel de monumentencommissie als de Rijksdienst Cultureel Erfgoed zijn betrokken. Een vergunning geeft daarbij niet recht op extra bebouwingsmogelijkheden in de bijbehorende tuin. Voor de twee nieuwe bouwvolumes in de tuin wordt middels dit bestemmingsplan een aparte afweging gemaakt.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4 Reclamant woonachtig aan de Raadhuisstraat

Reclamant vraagt aandacht voor de volgende punten:

2.4.1 Ontbreken totaalvisie

Een totaalvisie is nodig om tot voor Moergestel waardevolle plannen te komen, die passen in de dorpsmaat en schaal.

Beantwoording:

Deze zienswijzebeantwoording is inhoudelijk identiek aan hetgeen beschreven onder punt 2.3.10. Voor de volledigheid wordt hier naar verwezen voor een nadere toelichting.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4.2 Zorgvuldige voorbereiding

Het plan is in strijd met de eis van een zorgvuldige voorbereiding. Zoals bijvoorbeeld het rücksichtsloos verwijderen van de groene context van het rijksmonument. Tevens zijn de impressies, schetsen en plannen niet eenduidig.

Beantwoording:

Hoewel de initiatiefnemer vrij resoluut te werk is gegaan bij het ontdoen van het groen op het perceel, waren zij niet gebonden aan regels vanuit het gemeentelijk groen- en kapbeleid. De opgenomen impressieschetsen bieden daarnaast slechts een mogelijk beeld van de toe te passen architectuur en inrichting van het perceel. In het kader van het bestemmingsplan hoeft er nog geen uitgewerkt bouwplan of definitief inrichtingsplan te liggen.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4.3 Woonvisie

Volgens de (herijkte) woonvisie moet Moergestel zijn eigen identiteit behouden. Een dergelijke bouwintensiteit en -stijl hebben niets te maken met deze identiteit en doen op geen enkele manier recht aan de dorpsmaat en schaal. Ook de beschreven verbinding met "buiten" wordt met zoveel verharding en bouw, specifiek nabij de Reusel, geblokkeerd. Tevens wordt het dorpskarakter gezien vanuit het (extensieve recreatie beogende) buitengebied om zeep geholpen.

Beantwoording:

De realisatie van twee bouwvolumes met elk vier lagen en een alzijdige oriëntatie is op deze locatie, aan de rand van het dorp, stedenbouwkundig goed inpasbaar. Het perceel is ruim opgezet en door de situering en afstand van de bouwvolumes ten opzichte van elkaar en van de pastorie doet de nieuwbouwontwikkeling geen afbreuk aan het rijksmonument en/of het monumentale karakter van de Postelstraat.

De pastorie en het naastgelegen Antoniushuis hebben een bouwhoogte van circa 11 meter. De maximale bouwhoogte van 13 meter valt hierbij zeker niet uit de toon. Bovendien zijn er in Moergestel meerdere voorbeelden te noemen van (woon)gebouwen die hoger zijn dan de toekomstige nieuwbouw, zoals Park Stanislaus en delen van MoersMidden aan de Schoolstraat.

Verder wordt het perceel landschappelijk ingericht, met semi-openbare wandelpaden. Daarbij wordt ook de Reusel beter beleefbaar gemaakt.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4.4 Woonprogramma

Afspraak is te streven naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Differentiatie in het woningaanbod is noodzakelijk. Vanuit de provincie (voortgangsrapportage wonen) is overigens ook aangegeven dat gemeente Oisterwijk reeds (te) veel appartementen heeft. Tevens is er reeds een overschot aan dure appartementen in Moergestel.

Beantwoording:

Deze zienswijzebeantwoording is inhoudelijk identiek aan hetgeen beschreven onder punt 2.2.1. Voor de volledigheid wordt hier naar verwezen voor een nadere toelichting.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan.

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het aangepaste woonprogramma beschreven in de relevante paragrafen.

2.4.5 Evenwichtige bevolkingssamenstelling

Met dit planvoornemen wordt in strijd met het streven naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling gehandeld. De gemeente kan beter sturen op een bij het dorp passend plan met grondgebonden woningen in harmonie met de omgeving. 94% van de millennials die in een dorp wil wonen wenst immers een grondgebonden woning blijkt uit onderzoek van Bouwfonds Property Development (BPD) 2019. Uit de onlangs door de Dorpsraad Moergestel gehouden enquête blijkt dat 73% van de respondenten wil dat er gebouwd wordt voor starters en/of jongeren.

Beantwoording:

Deze zienswijzebeantwoording is inhoudelijk identiek aan hetgeen beschreven onder punt 2.3.2. Voor de volledigheid wordt hier naar verwezen voor een nadere toelichting.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4.6 Verstoring Rijksmonument

Het verstoren van het zicht op het Rijksmonument de Pastorie en de verstoring die optreedt voor de omliggende beschermde dorpsgezichten en monumenten zijn strijdig met het beschermen van cultuurhistorische waarden in hun context. Parel in 't Groen verandert bij uitvoering van dit plan in Parel in beton. Het voorkómen van hittestress is, ook op kleine schaal, belangrijk. Met zoveel bouw, ontgroening en verharding wordt hittestress juist in de hand gewerkt. Het planvoornemen frustreert ook op deze locatie het creëren van een omgeving die uitnodigt tot gezond gedrag (regionaal gezondheidsbeleid).

Beantwoording:

Het klopt dat de verharde/bebouwde oppervlakte toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Ontwikkelruimte wordt geboden om de pastorie, een rijksmonument, in ere te herstellen en Moergestel krijgt er een (semi)openbaar park voor terug op een locatie die tot nu toe nooit opengesteld is geweest. Het gebied langs de Reusel én het rijksmonument worden daarmee beter ervaren.

De realisatie van twee bouwvolumes met elk vier lagen en een alzijdige oriëntatie is op deze locatie, aan de rand van het dorp, stedenbouwkundig goed inpasbaar. Het perceel is ruim opgezet en door de situering en afstand van de bouwvolumes ten opzichte van elkaar en van de pastorie doet de nieuwbouwontwikkeling geen afbreuk aan het rijksmonument en/of het monumentale karakter van de Postelstraat. Het aanzicht en de centrale rol die de pastorie op het perceel vervult, blijft intact.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4.7 Aantrekkelijkheid van Moergestel

De beoogde ontwikkelingen aangaande toerisme en recreatie tussen de Oirschotseweg en de Oirschotsebaan bieden mooie kansen. De monumentale voormalige pastorie en de groene context hiervan kunnen een enorme meerwaarde bieden inzake de aantrekkingskracht van Moergestel. Het planvoornemen frustreert echter de (dorpse en landelijke) aantrekkelijkheid van Moergestel.

Beantwoording:

Het wordt in de toekomst mogelijk om het nog aan te leggen 'pastoriepark' in te lopen. De monumentale pastorie en de nabij gelegen Reusel worden daarmee meer beleefbaar gemaakt. Er wordt in die zin juist kwaliteit toegevoegd aan (dit deel van) Moergestel. In de huidige situatie is het perceel niet of slechts zeer beperkt toegankelijk.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4.8 Leefruimte en groen

Wetenschappers tonen aan dat groen en natuur van essentieel belang zijn voor de gezondheid van mensen en de samenleving. Gemeente Oisterwijk erkent dit belang en brengt haar omgevingsvisie dan ook lovenswaardig in de praktijk in de kern Oisterwijk. Onder meer middels het groen voor en achter Het Oude Raadhuis en naast en achter het huidige gemeentehuis. Geldt in Moergestel een andere visie? Het kan toch niet zo zijn dat door inbreiden in Moergestel leefruimte en groen nagenoeg geheel verdwijnen?

Beantwoording:

In het op te stellen inrichtingsplan, dat na de bouw van de appartementen tot uitvoering wordt gebracht, zal zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de uitgangspunten uit de gemeentelijke groenvisie.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4.9 Verkeersdrukke

Ook inzake de verkeersdrukke, verkeersveiligheid en parkeerdruk is dit een ongewenst en niet dorpse ontwikkeling. In de Raadhuistraat wordt de grens van de maximale toelaatbare intensiteit overschreden.

Beantwoording:

Deze zienswijzebeantwoording is inhoudelijk identiek aan hetgeen beschreven onder punt 2.3.5. Voor de volledigheid wordt hier naar verwezen voor een nadere toelichting.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4.10 Antidubbeltelling

De antidubbeltelbepaling is van toepassing. Er wordt met deze plannen niet gehandeld naar de geest van deze bepaling.

Beantwoording:

Deze zienswijzebeantwoording is inhoudelijk identiek aan hetgeen beschreven onder punt 2.3.6. Voor de volledigheid wordt hier naar verwezen voor een nadere toelichting.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4.11 Dorpse maat en schaal

Het bouwvolume en de bouwintensiteit passen niet in de omgeving en niet binnen een dorpse maat en schaal.

Beantwoording:

Deze zienswijzebeantwoording is inhoudelijk identiek aan hetgeen beschreven onder punt 2.3.7. Voor de volledigheid wordt hier naar verwezen voor een nadere toelichting.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4.12 Omgevingsdialoog

Een goede omgevingsdialoog is nodig.

Beantwoording:

Deze zienswijzebeantwoording is inhoudelijk identiek aan hetgeen beschreven onder punt 2.2.5. Voor de volledigheid wordt hier naar verwezen voor een nadere toelichting.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4.13 Onderzoeken

Er dienen goede onderzoeken te zijn naar hoe een waardevolle invulling voor de kern Moergestel bewerkstelligd kan worden. Courante gegevens dienen gebruikt te worden. Zo mogen gebruikte gegevens en onderzoeken niet ouder zijn dan 2 jaar.

Beantwoording:

Deze zienswijzebeantwoording is inhoudelijk identiek aan hetgeen beschreven onder punt 2.3.11. Voor de volledigheid wordt hier naar verwezen voor een nadere toelichting.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4.14 Parkeren

Parkeren wordt ongewenst afgewenteld op de omgeving. Hiermee wordt dus niet voldaan aan de parkeernormen.

Beantwoording:

Deze zienswijzebeantwoording is inhoudelijk identiek aan hetgeen beschreven onder punt 2.2.4. Voor de volledigheid wordt hier naar verwezen voor een nadere toelichting.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5 Reclamant woonachtig aan de Postelstraat

Reclamant vraagt aandacht voor de volgende punten:

2.5.1 Kaalslag en verlies van de cultuurhistorische pastorietain

Er heeft een volledige kaalslag plaatsgevonden van de oude pastorietain met als gevolg een vertrek van talloze vogels, eekhoorns en egels. Schrijnend hierbij is dat er geen enkele reden was om zo nietsontziend de tuin te ruimen aangezien de aanvraag voor een verandering van het bestemmingsplan nog niet aan de orde was. De pastorietain is aldus zonder oog voor de bijzondere cultuurhistorie verloren gegaan.

Beantwoording:

Hoewel de initiatiefnemer toentertijd vrij resoluut te werk is gegaan bij het ontdoen van het groen op het perceel, waren zij niet gebonden aan regels vanuit het gemeentelijk groen- en kapbeleid. Daarnaast is aan de pastorietain geen cultuurhistorisch beschermde status toegekend waardoor men in overtreding zou zijn geweest.

Conclusie:

De zienswijze is ter kennisgeving aangenomen en valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.

2.5.2 Vernieling monumentale toegangspoort

Tijdens de sloopwerkzaamheden is de toegangspoort tot de tuin opzettelijk vernield. De schampsteen van de linker poortzuil is vernield met een grijper en de resten zijn in de tuin gegooid.

Beantwoording:

De gemeente is via een melding op de hoogte gebracht dat de toegangspoort is beschadigd. Eind augustus gaat een ambtenaar van de gemeente, samen met de monumentencommissie, ter plaatse kijken naar de aard van de schade en bekijken hoe dit het beste kan worden gerepareerd.

Conclusie:

De zienswijze is ter kennisgeving aangenomen en valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.

2.5.3 Situatie kerkhof

Reclamant vreest dat de rust en de privacy op het kerkhof zal verdwijnen door startende en vertrekkende auto's, de bijbehorende conversaties en de hoge appartementengebouwen. Daarnaast is onduidelijk wat de risico's dat voor de graven gaat ontstaan bij opkomend kwelwater.

Beantwoording:

Het klopt dat de situatie ter plaatse als gevolg van deze woningbouwontwikkeling zal veranderen. We delen echter niet de mening van de reclamant dat hiermee de rust op het kerkhof verdwijnt. Dit geldt tevens voor de vrees dat er problemen gaan ontstaan vanuit opkomend kwelwater.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5.4 Beschermd dorpsgezicht

De oude pastorie is weliswaar niet expliciet genoemd als onderdeel van het beschermd dorpsgezicht maar maakt daar wel deel van uit. De komst van de twee urban villa's, in combinatie met een rijtje geparkeerde deelauto's ondermijnt de schoonheid en cultuurhistorische waarde van het beschermd dorpsgezicht.

Beantwoording:

Het is niet duidelijk waar de zorg van de reclamant exact op is gebaseerd. Op basis van de huidige opzet van het inrichtingsplan wordt namelijk de voortuin van de pastoriwoning in ere hersteld waarna op het achterterrein de twee appartementengebouwen en parkeervoorzieningen zijn voorzien.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5.5 Gebruik aan totaal-gebiedsplan

Er zijn allerlei bouwplannen voor woningen in de directe nabijheid binnen een klein gebied van Postelstraat en Bosstraat wat een onderlinge afstemming behoeft, waar nu geen sprake van is.

Beantwoording:

Er zijn in de directe omgeving diverse individuele woningbouwontwikkelingen in voorbereiding. Hiervoor worden weliswaar aparte bestemmingsplantrajecten voor doorlopen maar als gemeente borgen we weldegelijk de onderlinge samenhang en bewaken we de ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5.6 Financiële noodzaak

Reclamant geeft aan dat initiatiefnemer heeft betoogd dat de hoge appartementengebouwen noodzakelijk zijn om de restauratie en verbouwing van de oude pastorie te kunnen bekostigen. Dit kan echter beschouwd worden als een drogreden.

Beantwoording:

Als gemeente hebben we de woningbouwplannen beoordeeld vanuit de gemeentelijke woonbehoefte en de ruimtelijke inpasbaarheid van het initiatief. Uitsluitend op basis van deze uitgangspunten is besloten om mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.