

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Bestemmingsplan "Raadhuisstraat ong, Moergestel"

d.d. 7 september 2021

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Raadhuisstraat, Moergestel" ten behoeve van de realisatie van maximaal 21 middeldure koopappartementen aan de Raadhuisstraat (naast nummer 32) in Moergestel heeft van 11 december 2020 tot en met 21 januari 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen de genoemde termijn 13 zienswijzen ingediend op het ontwerpplan.

Twee reclamanten hebben op resp. 23 december 2020 en 18 januari 2021 gevraagd om uitstel van de zienswijzentermijn om de zienswijzen aan te mogen vullen. De vraag om aanvulling is ingediend binnen de zienswijzetermijn en daarmee ontvankelijk verklaard. De aanvulling moest uiterlijk 4 februari jl. zijn ingediend. Beide aanvullende zienswijzen zijn voor die datum ingebracht. Daarmee zijn alle zienswijzen ontvankelijk.

In deze nota van zienswijzen geven wij een inhoudelijke reactie op de ingebrachte zienswijzen en geven wij aan of de betreffende zienswijze(n) hebben geleid tot een aanpassing van het plan.

Wij benadrukken dat de zienswijze volledig is beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken. Er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

Beantwoording zienswijzen

Zienswijze: 1

Binnengekomen op: 18 januari 2021, aangevuld op 4 februari 2021

1. Reclamanten kunnen zich niet vinden in de voorgenomen ontwikkeling op de plek waar zich altijd een weiland met leibomen heeft bevonden. Zij hebben in een eerdere procedure (ten tijde van de afbraak van het voormalig zusterklooster, waar nu het medisch centrum gesitueerd is) nadrukkelijk van de gemeente bevestigd gekregen dat er grondgebonden woningen gebouwd zouden worden.
2. Het gaat om een stuk grond met een unieke rij iepen, met een belangrijke ruimtelijke uitstraling. Het plan zorgt voor een toename van 85%, van park naar betegeling. De Raadhuisstraat wordt gekenmerkt door veel groen en vrijstaande (grote) woningen. Het gebouw zal grote afbreuk doen aan de open en parkachtige omgeving. De iepen dienen behouden te blijven.
3. Moergestel is dorps qua maat en schaal met een sterke verbinding met de natuur. Deze kernwaarden moeten ook behouden blijven. In plaats van de afname van groen zou het groen juist versterkt moeten worden.
4. Er is een Quicksan uitgevoerd waarin alleen gekeken is naar de "mogelijke" aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Het kan voorkomen dat soorten niet worden waargenomen tijdens het veldbezoek aangezien een Quicksan een momentopname betreft. Er hadden volgens reclamanten meerdere veldbezoeken moeten plaatsvinden. Er kan nu namelijk slechts in beperkte mate uitsluitend worden gegeven over de aan- of afwezigheid van beschermde soorten.
5. Naar de geluidsbelasting vanuit het onderhavige pand richting de woning van reclamanten is in het geheel niet gekeken. Gezien de belangenafweging welke dient te worden voorafgegaan, kan dit niet worden gevolgd.
6. Reclamanten vragen zich af waarom er maar 29 parkeerplaatsen op eigen terrein hoeven te worden gerealiseerd, terwijl er 40 benodigd zijn. Ze vrezen (extra) parkeerhinder in de omliggende straten. Ook wordt gesteld dat de norm van 0,3 voor bezoekers onnodig hoog is, maar niet onderbouwd is dat er een lagere norm gehanteerd kan worden.
7. Reclamanten vrezen voor een extra inbreuk op de privacy vanwege inkijk vanuit het nieuwe gebouw. Ook belemmert het gebouw het uitzicht, waar men in de huidige situatie vrij uitzicht heeft.
8. Gesteld wordt dat gelet op de situering en afstand van de nieuwbouw ten opzichte van het perceel van reclamanten, kan worden geconcludeerd dat sprake is van schaduwwerking cq. zonlichtvermindering op hun perceel. Dit kan leiden tot een waardevermindering van het perceel.

Reactie gemeente:

1. In het verleden was Leystromen voornemens om grondgebonden koopwoningen te realiseren op het braakliggende perceel naast het Medisch centrum (Antoniushuis) aan de Raadhuisstraat. Het realiseren van koopwoningen is voor corporaties op grond van de nieuwe Woningwet niet meer mogelijk. Dit zette Leystromen voor het vraagstuk wat te doen met het perceel. Uiteindelijk heeft de corporatie ervoor gekozen het perceel grond te verkopen tegen een marktconforme prijs. Dit is ook opgenomen in de prestatieafspraken met de gemeente. De opbrengst van de grond wordt door Leystromen maatschappelijk geïnvesteerd door o.a. in het Bommelhof (ook in Moergestel) sociale huurwoningen te realiseren. Omdat het geldt dat door Leystromen

verdiend is op deze locatie alsnog is geïnvesteerd in sociale huurwoningen op een andere locatie in Moergestel, is het college met dit voorstel akkoord gegaan.

2. Voor de locatie wordt een groenplan opgesteld, dat na de bouw van de appartementen tot uitvoering wordt gebracht. De ontwikkelaar is voornemens zoveel mogelijk bestaande iepen in de erfgrans te behouden om het complex in te passen in het groen en zicht op de belendende tuinen weg te nemen.
3. Het plan om 21 middeldure appartementen te realiseren is mede naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. Het gewijzigde plan voorziet in de bouw van 15 appartementen; waarvan 9 in het dure koopsegment en 6 in het middeldure koopsegment. De woningdichtheid gaat dus ten opzichte van het 'oude' plan omlaag. Daarnaast kijken wij niet alleen naar dit perceel, maar ook naar het grotere geheel, waarbij in de toekomst vier woongebouwen (inclusief de te verbouwen pastorie) in het groen ('Pastoriepark') staan. Beide ontwikkellocaties aan de Raadhuisstraat en Postelstraat zien wij als één ruimer opgezet geheel, met een woningdichtheid passend bij Moergestel.

Het wordt in de toekomst mogelijk om het 'Pastoriepark' in te lopen. Er wordt daarmee kwaliteit toegevoegd aan dit deel van Moergestel en het groen en De Reusel worden meer beleefbaar gemaakt. Het gebied is nu niet of maar zeer beperkt toegankelijk. In de toekomst wordt het gebied (semi-) openbaar toegankelijk. Niet alleen toekomstige bewoners maar ook inwoners van Moergestel hebben baat bij de ontwikkelingen.

4. Het klopt dat een quickscan flora en fauna een momentopname is welke bestaat uit een veldinspectie en een bronnenonderzoek c.q. bureaustudie naar bekende ecologische data. Tijdens de veldinspectie wordt door een deskundig ecooloog een inschatting gemaakt van de ecologische potentie van de locatie. Binnen het plangebied zijn geen geschikte verblijfplaatsen en/of essentieel leef- en foerageergebied voor beschermde soorten aanwezig. Voor, bijvoorbeeld de steenmarter zijn er géén geschikte verblijfplaatsen aanwezig in de vorm van bebouwing of voldoende dichte natuurlijke schuilmogelijkheden. Tevens zijn er geen sporen aangetroffen (zoals pootafdrukken, vraatsporen, prooiresten of uitwerpselen) die duiden op de aanwezigheid van beschermde soorten. Ook zijn er beperkte natuurlijke schuilmogelijkheden aanwezig waar, bijvoorbeeld de steenmarter, gebruik kan maken tijdens het foerageren. Gezien het voorgaande, de kleinschaligheid van het plangebied en geschiktere leefgebieden die in de directe omgeving aanwezig zijn (zoals de agrarische omgeving ten zuidoosten van het plangebied, rondom de Reusel en het gebied rondom het volkstuincomplex) verwachten wij niet dat het perceel aan de Raadhuisstraat in Moergestel onderdeel zal zijn van essentieel leefgebied van de steenmarter, of andere soorten die beschermd zijn volgens de Wet natuurbescherming. Het terrein maakt na realisatie onderdeel uit van een bebouwde omgeving en zal, mede met de beoogde groene invulling op en om het terrein, beschikbaar blijven als foerageer- en leefgebied voor algemeen voorkomende (niet beschermde) soorten.
5. In het gewijzigde plan worden achter het nieuwe gebouw 14 parkeerplaatsen gepositioneerd. Vrijwel alle andere parkeerplaatsen bevinden zich aan de voorzijde, aansluitend aan de bestaande parkeerplaats van het Antoniushuis. Parkeerplaatsen en dus ook het verkeer wordt zodoende over het perceel verdeeld. Geluid door het verkeer zal ten opzichte van de huidige situatie iets toenemen, maar van onevenredige hinder is wat ons betreft geen sprake. In de huidige situatie is er sprake van circa 5000 verkeersbewegingen per etmaal op de Raadhuisstraat. Bij een verdubbeling van het aantal verkeersbewegingen neemt het geluidsniveau met 3 dB toe. Ten gevolge van het plan neemt het aantal verkeersbewegingen op de Raadhuisstraat met circa 109 bewegingen toe. Dit is dermate gering dat van een (significante) toename van geluidbelasting geen sprake is.
6. Het plan is aangepast naar aanleiding van de zienswijzen. Het programma wijzigt van 21 middeldure koopappartementen naar in totaal 15 koopappartementen, waarvan 9 duur

en 6 middelduur. Op basis van dit nieuwe programma is de parkeerbehoefte berekend op (in hele getallen naar boven afgerond) 31 parkeerplaatsen. Met het creëren van 2 extra parkeerplaatsen op het perceel kan de volledige parkeerbehoefte van het initiatief, inclusief bezoekersparkeren, op eigen terrein worden opgevangen. Hiermee wordt aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2016 voldaan.

7. Binnen bestaande bebouwde omgeving is er geen recht op blijvend vrij uitzicht in Nederland. Dit blijkt ook uit recente jurisprudentie. In die zin is het aannemelijk dat uitzicht en privacy enigszins wordt beperkt, maar niet in onredelijke mate. Zeker gelet op de afstand van het bouwvlak ten opzichte van belenende woonpercelen. Bovendien zal er een groenplan opgesteld worden om de ontwikkeling (landschappelijk) in te passen, waarbij ook privacy een belangrijk aandachtspunt vormt. Daarnaast valt het gebouw met 3 bouwlagen (maximaal 10 meter hoog) ook niet dermate uit de toon in Moergestel, dat daarmee het dorpse karakter wordt aangetast. Ter vergelijking: bij een 'standaard' rijtjeshuis met tweelagen + een kap komt de nokhoogte ook uit op zo'n 10 meter. Het gebouw is bovendien lager dan het naastgelegen Antoniushuis. Het aangepaste plan krijgt daarnaast een set-back (terug liggende tweede verdieping), waardoor het volume van het appartementengebouw kleiner wordt.
8. Tussen perceel Postelstraat 11 en het beoogde appartementengebouw zit ongeveer 12 meter afstand, de woning ligt op meer dan 30 meter afstand. Omdat het perceel ten zuidwesten van het onderhavige bouwplan ligt, zal er van (nadelige) schaduwwerking nauwelijks sprake zijn. Indien reclamant van mening is dat er waardedaling als gevolg van het vaststellingsbesluit optreedt, dan kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van dit verzoek een verzoek tot planschade worden ingediend bij het college van B&W van Oisterwijk.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan: gewijzigd programma met 15 appartementen met parkeerbehoefte en het bouwvolume wordt verkleind.

Zienswijze: 2**Binnengekomen op: 20 januari 2021**

Bij de bouw van het Antoniushuis/MCM is door de gemeente en woningstichting Leystromen bepaald dat de zichtlijnen bij binnenkomst van het dorp vanuit Oirschot behouden moeten blijven. Daarom waren er grondgebonden woningen gepland. Door dit veel te hoge bouwwerk zijn de zichtlijnen naar de oude pastorie volledig weg, inclusief het dorpse aanzicht. Reclamant is van mening dat het bouwwerk ook niet past in de authentieke, verbindende omgeving.

Reactie gemeente:

De geplande nieuwbouw ligt ten opzichte van de Raadhuisstraat met een kleine 40 meter relatief ver achterop het perceel. Dit zorgt voor een minder grote massa direct aan de straat zelf. De openheid aan de Raadhuisstraat blijft daarmee grotendeels in tact, evenals de zichtlijnen vanuit het openbaar gebied. Ook vanaf het grootste deel van het parkeerterrein aan de voorzijde van het Antoniushuis (privaat terrein) zullen de zichtlijnen richting bijvoorbeeld de kerk langs het toekomstige gebouw heen lopen. De achterzijde van de voormalige pastorie aan de Postelstraat 15 is vanaf de Raadhuisstraat zichtbaar. Hoewel de zichtbaarheid van de pastorie minder wordt, blijft er een zichtlijn aanwezig. Tussen het Antoniushuis en de nieuwbouw blijft namelijk een strook van ruim 20 meter breed vrij van bebouwing.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Zienswijze: 3**Binnengekomen op: 18 januari 2021**

1. Het perceel wordt bijna volledig verhard. De waterberging (infiltratie) van het hemelwater op het eigen terrein voldoet niet aan de normen en ook zijn er geen garanties dat de naastliggende percelen geen probleem krijgen (bijv. verdroging).
2. In de toelichting staat daarnaast dat het gebied na bebouwing nog steeds gebruik kan worden door (zoog)dieren. Dit wordt zeer in twijfel getrokken.

Reactie gemeente

1. Mede op basis van de zienswijzen is er een aanvullend doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd. Dit aanvullende onderzoek heeft bijgedragen aan een oplossingsrichting voor de benodigde waterberging, welke reeds civieltechnisch is uitgewerkt in een rioleringsplan. In het rioleringsplan zijn relatief ondiepe kratten voorzien. Beoogd wordt om het oorspronkelijke bodemprofiel te verbeteren tot aan de freatische grondwaterspiegel (gemiddeld peil circa 1,2 m-mv) zoals geadviseerd in het doorlatendheidsonderzoek. Boven de GHG zal vervolgens ter plaatse van de parkeerplaatsen, en waar nodig om te kunnen voorzien in voldoende capaciteit eveneens ter plaatse van de rijbaan binnen het plangebied, infiltratiekratten (van beperkte diepte) worden geplaatst. Deze bergingsvoorziening biedt ruimte aan in ieder geval de berekende maatgevende berging van 135,84 m³.
2. Tijdens de veldinspectie wordt door een deskundig ecooloog een inschatting gemaakt van de ecologische potentie van de locatie. Binnen het plangebied zijn geen geschikte verblijfplaatsen en/of essentieel leef- en foerageergebied voor beschermde soorten aanwezig. Voor, bijvoorbeeld de steenmarter zijn er géén geschikte verblijfplaatsen aanwezig in de vorm van bebouwing of voldoende dichte natuurlijke schuilmogelijkheden. Tevens zijn er geen sporen aangetroffen (zoals pootafdrukken, vraatsporen, prooiresten of uitwerpselen) die duiden op de aanwezigheid van beschermde soorten. Ook zijn er beperkte natuurlijke schuilmogelijkheden aanwezig waar, bijvoorbeeld de steenmarter, gebruik kan maken tijdens het foerageren. Gezien het voorgaande, de kleinschaligheid van het plangebied en geschiktere leefgebieden die in de directe omgeving aanwezig zijn (zoals de agrarische omgeving ten zuidoosten van het plangebied, rondom de Reusel en het gebied rondom het volkstuincomplex) verwachten wij niet dat het perceel aan de Raadhuisstraat in Moergestel onderdeel zal zijn van essentieel leefgebied van de steenmarter, of andere soorten die beschermd zijn volgens de Wet natuurbescherming.

Het terrein maakt na realisatie onderdeel uit van een bebouwde omgeving en zal, mede met de beoogde groene invulling op en om het terrein, beschikbaar blijven als foerageer- en leefgebied voor algemeen voorkomende (niet beschermde) soorten.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijze: 4**Binnengekomen op: 18 januari 2021**

De leefbaarheid in het dorp wordt ondermijnd doordat dit planvoornemen de onbalans in leeftijdsopbouw van de gemeenschap onnodig en ongewenst vergroot omdat er alleen voor senioren wordt gebouwd. Gemeente heeft afgesproken te sturen op de bouw van woningen voor jonge huishoudens als dit binnen haar vermogen ligt. Reclamant verwijst naar het plan van Leystromen en een afspraak van meer dan 10 jaar geleden om op het perceel grondgebonden woningen te realiseren.

Op het betreffende perceel is de antidubbeltelbepaling van toepassing. Daarnaast past het planvoornemen ook op geen enkele manier in het landelijke karakter dat volgens de regio gewenst is. Het plan wijkt extreem af van de mate van stedelijkheid in Oisterwijk (ca. 998 adressen per m²).

De woonkwaliteit wordt voor veel inwoners ernstig aangetast, onder andere door toenemende geluidsbelasting, ontgroening, aantasting privacy en de verkeersaantrekkende werking. De kwaliteiten zoals geformuleerd in de omgevingsvisie worden teniet gedaan evenals de identiteit van het dorp die volgens de woonvisie behouden moet blijven.

De vrees bestaat dat de bereikbaarheid van het medisch centrum verder zal verslechteren, omdat niet aan de parkeernorm wordt voldaan. Nu is het al vaak te druk. Intensivering van parkeren is verder ongewenst, daar dit de dorpsentree verstoort en tevens de verkeersveiligheid in negatief beïnvloed. Daarnaast is het volgens het planvoornemen acceptabel om 250 meter van de bestemming verwijderd te parkeren. Dit is voor de bereikbaarheid van het medisch centrum onacceptabel. Dit gaat extra parkeerdruk veroorzaken voor het Sint Jansplein. Van een gezellig dorpsplein is dan geen sprake meer.

Gesteld wordt dat het plan strijdig is met aspecten zoals genoemd in het bestemmingsplan "Kom Moergestel", waaronder (1) het streven naar verbetering van de identiteit en herkenbaarheid van Moergestel, (2) de constatering dat de groene uitstraling van de kernen zeer waardevol is, (3) dat ruimtelijk ontwikkelingen als kans worden gezien voor het versterken van de groenstructuur en (4) entrees als visitekaartje kunnen worden met landschappelijke elementen.

Reclamant stelt dat een dergelijke bouwintensiteit en verharding het naastgelegen beschermd dorpsgezicht van Moergestel verstoort. Tevens wordt het zicht vanaf de doorgaande Raadhuisstraat op de pastorie weggenomen. Ook de beleving van lopen/fietsen door het monumentale Simonnepadje wordt door het complex ernstig verstoord.

Gevreesd wordt dat met het toestaan van dit plan een fout wordt gemaakt, net als bij de sloop van het voormalige klooster op de plek van het huidige medisch centrum. Een omgevingsdialoog om tot inpasbare plannen in harmonie met de omgeving te komen is alsnog noodzakelijk.

Reactie gemeente:

Ongeveer 10-12 jaar geleden was Leystromen voornemens om grondgebonden koopwoningen te realiseren op het braakliggende perceel naast het Medisch centrum (Antoniushuis) aan de Raadhuisstraat in Moergestel. Het realiseren van koopwoningen is voor corporaties op grond van de nieuwe Woningwet niet meer mogelijk. Dit zette Leystromen voor het vraagstuk wat te doen met het perceel. Uiteindelijk heeft de corporatie ervoor gekozen het perceel grond te verkopen tegen een marktconforme prijs. Dit is ook opgenomen in de prestatieafspraken met de gemeente. De opbrengst van de grond wordt door Leystromen maatschappelijk geïnvesteerd door o.a. in het Bommelhof (ook in Moergestel) sociale huurwoningen te realiseren. Omdat het geld dat door Leystromen verdiend is op deze locatie alsnog is geïnvesteerd in sociale huurwoningen op een andere locatie in Moergestel, is het college met dit voorstel akkoord gegaan.

Gewijzigd programma n.a.v. ingekomen zienswijzen

Ontwikkelaar PPO heeft de grond van Leystromen gekocht. Aanvankelijk was PPO voornemens om hier 21 middeldure koopappartementen te realiseren. Omdat het plan op veel onrust stuitte in de directe omgeving en leidde tot diverse zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, is besloten het programma aan te passen. Voorzien is nu in 15 koopappartementen; 9 in de dure sector (vanaf 320.000 euro) en 6 in de middeldure sector (tussen 210.000 en 320.000).

Woningbehoefte

Uit het kwalitatief woningbehoefteonderzoek dat verricht is in opdracht van de regio Hart van Brabant blijkt dat er in Moergestel veel vraag is middeldure koopappartementen. Tegelijk toont het onderzoek aan dat er een (klein) overschot is aan dure appartementen in het dorp.

Toch vinden wij het voorstelbaar c.q. zien wij mogelijkheden om in te stemmen met het (nieuwe) programma.

Lokale behoefte aan dure appartementen

Er is nauw contact tussen ontwikkelaar PPO en de seniorenvereniging Oisterwijk (SVO) over het plan voor appartementen op de onderhavige locatie. De SVO peilt ook zelf onder haar achterban de woningbehoefte. Hiervoor is recent een enquête uitgezet (d.d. 27 juni 2021). Uit deze enquête, ingevuld door meer dan 520 mensen, komt naar voren dat ook voor de dure koopappartementen voldoende interesse is.

Bijna 30% van de respondenten geeft aan binnen nu en 10 jaar te willen verhuizen. Van de mensen die aangeven bereid te zijn om te verhuizen geeft ruim 28% aan graag naar een appartement te willen. Opvallend is dat verreweg de meeste respondenten nu nog in een grondgebonden woning wonen (circa 88%).

Het merendeel van de respondenten zou het appartement het liefste kopen. De middeldure sector is daarbij verreweg het populairst, gevolgd door de dure koopsector. Er blijkt dus wel degelijk vraag te zijn naar dure appartementen in Moergestel.

De gemeente Oisterwijk zet in op het stimuleren van de doorstroming door de bouw van woningen en appartementen die geschikt zijn voor senioren te faciliteren. Daarmee komen gezinswoningen vrij die geschikt zijn voor starters en (jonge) gezinnen. Veel senioren die nu nog in een gezinswoning willen graag doorstromen naar een appartementen met lift.

Er wordt in Moergestel voor verschillende doelgroepen gebouwd. Het klopt dat het daar veelal om appartementen gaat. Dit is vooral om de doorstroming op de woningmarkt aan te wakkeren. De projecten vallen bovendien in verschillende segmenten (koop, huur) en prijsklassen. Het Van Bommelhof voorziet volledig in sociale huurappartementen (met een zorgcomponent). Dat er om de doorstroming te bevorderen vooral voor senioren wordt gebouwd wil overigens niet zeggen dat er geen starters of gezinnen in deze appartementen mogen wonen.

Het plan om 21 middeldure appartementen te realiseren is mede naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. Het gewijzigde plan voorziet in de bouw van 15 appartementen; waarvan 9 in het dure koopsegment en 6 in het middeldure koopsegment. De woningdichtheid gaat dus ten opzichte van het 'oude' plan omlaag. Daarnaast kijken wij niet alleen naar dit perceel, maar ook naar het grotere geheel, waarbij in de toekomst vier woongebouwen (inclusief de te verbouwen pastorie) in het groen ('Pastoriepark') staan. Beide ontwikkellocaties aan de Raadhuisstraat en Postelstraat zien wij als één ruimer opgezet geheel, met een woningdichtheid passend bij Moergestel.

De woningdichtheid per dorp of stad is bovendien een gemiddelde. De ene locatie is stedelijker van opzet dan de andere. Moergestel kent net als het gros van de andere dorpen en steden in Nederland zowel locaties die stedelijk(er) opgezet zijn als locaties die een dorpser karakter

hebben. Drie bouwlagen is niet vreemd voor Moergestel. Ook in en dicht tegen het centrum van Moergestel zijn talloze voorbeelden te noemen van gebouwen met 3 of meer bouwlagen, waaronder het iets hogere Antoniushuis en Moersmidden.

Het Antoniushuis staat er al. Deze is met een hoogte van 11 meter (bestemmingplan) niet buitenproportioneel. Er zijn ook andere projecten van deze omvang gerealiseerd in Moergestel. De hoogte (10 meter) en het volume van het realiseren appartementengebouw is kleiner dan van het Antoniushuis.

Dat de nieuwbouw een stuk terug ligt (een kleine 40 meter) ten opzichte van de Raadhuisstraat, zorgt voor een minder grote massa aan de straat zelf. De openheid aan de Raadhuisstraat blijft daarmee behouden. Vanaf het Simonnepadje, dat op meer dan 30 meter van de ontwikkellocatie af ligt, wordt het zicht niet verstoord. Daarnaast doet het complex geen afbreuk aan de beleving van dit karakteristieke, intieme padje.

Het plan is aangepast naar aanleiding van de zienswijzen. Het programma wijzigt van 21 middeldure koopappartementen naar in totaal 15 koopappartementen, waarvan 9 duur en 6 middelduur. Op basis van dit nieuwe programma is de parkeerbehoefte berekend op (in hele getallen naar boven afgerond) 31 parkeerplaatsen. Met het creëren van 2 extra parkeerplaatsen op het perceel kan de volledige parkeerbehoefte van het initiatief, inclusief bezoekersparkeren, op eigen terrein worden opgevangen. Hiermee wordt aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2016 voldaan.

Voor deze locatie (en het omliggende gebied) worden vanuit de gemeentelijke Groenvisie de volgende kansen gezien voor een verbetering van de groenstructuur:

- Stimuleren groene dorpse erfafscheidingen en ander particulier groen in oude straatjes en padjes.
- Versterken laanstructuren langs overige wegen.
- Behoud onverharde bermen stimuleren.
- Rand met Reuseldal: recreatieve routes naar pad langs Reusel.

In het op te stellen groenplan, dat na de bouw van de appartementen tot uitvoering wordt gebracht, zal zoveel mogelijk rekening gehouden worden met het bovenstaande. Bijvoorbeeld bij het plaatsen en versterken van de groene (dorpse) erfafscheidingen. Bovendien wordt het perceel aangehaakt op nieuwe (recreatieve) routes naar het pad langs te Reusel. De ontwikkelaar is daarnaast voornemens zoveel mogelijk bestaande iepen in de erfgrans te behouden om het complex in te passen in het groen en zicht op de belendende tuinen weg te nemen.

Het wordt in de toekomst mogelijk om het 'pastoriepark' in te lopen. Er wordt daarmee kwaliteit toegevoegd aan dit deel van Moergestel en het groen en De Reusel worden meer beleefbaar gemaakt. Het gebied is nu niet of maar zeer beperkt toegankelijk. In de toekomst wordt het gebied (semi-) openbaar toegankelijk.

Niet alleen toekomstige bewoners maar ook inwoners van Moergestel hebben baat bij de ontwikkelingen. Het gebied wordt doordringbaar en aantrekkelijker voor iedereen met verbindingen tussen de Postelstraat en Raadhuisstraat en richting De Reusel.

Het complex ligt zelf niet in het beschermd dorpsgezicht, maar is er wel door ingesloten aan drie zijden. De kleinschaligheid, karakter en sfeer van het beschermde dorpsgezicht in Moergestel blijvend onaangetast, vanwege de ligging van het appartementengebouw vrij ver achterop het perceel (bijna 40 meter vanaf de Raadhuisstraat). Er is vanuit het beschermd dorpsgezicht weinig zicht op dit nieuwe complex.

Reclamant acht een nieuwe omgevingsdialoog alsnog noodzakelijk om tot inpasbare plannen te komen. De dialoog heeft echter niet tot doel het met elkaar eens te worden, maar dat er inzicht ontstaat in de wensen van de omgeving in relatie tot de mogelijkheden die de initiatiefnemer heeft. Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het plan alsnog aangepast.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan aan toelichting en regels, geactualiseerd naar aanleiding van nieuw programma met 15 appartementen, parkeren en een verkleining van het bouwvolume.

Zienswijze: 5**Binnengekomen op: 21 januari 2021**

Met de bouw van het complex wordt een niet-proportionele invulling gegeven aan de open groene plek in het dorp, die niet aansluit op de bestaande bebouwing en inrichting van het dorp. Aan de achterzijde van het woonperceel van reclamanten zal over de hele horizon verstenen optreden. In die wand zullen ook vele ramen en balkons zitten. Daarmee wordt ernstig inbreuk gedaan op de bestaande groene en vrije woonbeleving. De bestaande privacy en rust op het hele woonperceel van reclamanten zal ernstig worden aangetast met de nieuwe, moderne, intensieve bebouwing.

Ter voorkoming van een dergelijke ernstige inbreuk op de privacy en deze vergaande verstenen dient de bestaande groene buffer maximaal behouden te blijven. Met de bestaande groene buffer zal zowel het zicht op de enorme lange nieuwbouwwand met ramen en balkons alsook de ontsluitingsweg met auto's, in ieder geval deels aan het zicht worden ontnomen en zal ook de geluidbeleving aan de achterzijde minder zijn.

Voorts geeft reclamant aan dat er in de aanloop naar deze ontwerpprocedure geen omgevingsdialoog heeft plaatsgehad waar hij bij is betrokken, waarmee dit bestemmingsplan op onzorgvuldige wijze tot stand is gekomen.

Verder wordt in de toelichting van het bestemmingsplan getracht te motiveren hoe het gebrek aan het benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein, elders zou moeten worden opgelost. De oplossing die gevonden wordt voor het tekort aan parkeerplaatsen lijkt niet erg aannemelijk door de aanwezigheid van het naastgelegen medisch centrum, waar zich nu reeds vaak parkeerproblemen voordoen.

Tenslotte vreest reclamant, door de verdere verdichting van de bebouwing, tevens voor wateroverlast c.q. verdroging van de tuin aan de achterzijde.

Reactie gemeente:

Voor de locatie is een groenplan opgesteld, dat na de bouw van de appartementen tot uitvoering wordt gebracht. De ontwikkelaar is voornemens zoveel mogelijk bestaande iepen in de erfgrans te behouden om het complex in te passen in het groen en zicht op de belendende tuinen weg te nemen.

Binnen bestaande bebouwde omgeving is er geen recht op blijvend vrij uitzicht in Nederland. Dit blijkt ook uit recente jurisprudentie. In die zin is het aannemelijk dat uitzicht en privacy enigszins wordt beperkt, maar niet in onredelijke mate. De afstand ten opzichte van het woonperceel (7 meter) wordt stedenbouwkundig verantwoord geacht, zeker in relatie tot het groenplan. Daarnaast valt het gebouw met 3 bouwlagen (maximaal 10 meter hoog) ook niet dermate uit de toon in Moergestel, dat daarmee het dorpse karakter wordt aangetast. De Postelstraat en Raadhuisstraat blijven hun kleinschalige karakter en sfeer behouden, omdat het nieuw te bouwen complex relatief ver achterop het perceel ligt.

Daarnaast wijzigt het aantal woningen, mede naar aankleding van de ingediende zienswijzen. Het was de bedoeling om 21 middeldure koopappartementen te realiseren. Dit worden er in het nieuwe plan 15, waarbij 9 appartementen in het duurdere segment worden aangeboden. Door deze wijziging in het programma wordt het ook mogelijk om de tweede verdieping wat terug te leggen (set-back). Hiermee wordt de volume van het gebouw verkleind.

Het klopt dat de woningdichtheid en het percentage aan verharding op het perceel aan de Raadhuisstraat hoog is. Wij kijken echter naar het grotere geheel, waarbij in de toekomst vier woongebouwen (inclusief de voormalige pastorie) in het groen staan. De mate van stedelijkheid klopt dus als sec dit perceel wordt gezien. De woningdichtheid wordt al een stuk lager als er over de perceelsgrenzen heen wordt gekeken. Beide ontwikkellocaties aan de Raadhuisstraat en Postelstraat zien wij als één ruimer opgezet geheel.

Initiatiefnemer heeft in het kader van de Omgevingsdialoog gesproken met de bewonerscommissie (vertegenwoordiging van omwonenden), een vertegenwoordiger van

Stichting Olivier, Woonstichting Leystromen (eigenaar Antoniushuis), de gebruikers van het Medisch centrum, Seniorenvereniging Oisterwijk + Moergestel (doelgroep) en de ontwikkelaar van de naastgelegen Pastorie. De gemeente heeft de uitkomsten van de omgevingsdialoog betrokken bij de besluitvorming rondom het principeverzoek (besluit 26 mei 2020), voorafgaande aan de bestemmingsplanprocedure. Pas als aan alle voorwaarden van de gemeente wordt voldaan besluit het college om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het houden van een Omgevingsdialoog is één van de aspecten waaraan moet zijn voldaan. Met het aanbieden van de rapportage Omgevingsdialoog in januari 2020 heeft initiatiefnemer aan deze voorwaarde voldaan.

Het plan is aangepast naar aanleiding van de zienswijzen. Het programma wijzigt van 21 middeldure koopappartementen naar in totaal 15 koopappartementen, waarvan 9 duur en 6 middelduur. Op basis van dit nieuwe programma is de parkeerbehoefte berekend op (in hele getallen naar boven afgerond) 31 parkeerplaatsen. Met het creëren van 2 extra parkeerplaatsen op het perceel kan de volledige parkeerbehoefte van het initiatief, inclusief bezoekersparkeren, op eigen terrein worden opgevangen. Hiermee wordt aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2016 voldaan.

Mede op basis van de vooroverlegreacties is er een aanvullend doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd. Dit aanvullende onderzoek heeft bijgedragen aan een oplossingsrichting voor de benodigde waterberging, welke reeds civieltechnisch is uitgewerkt in een rioleringsplan. In het rioleringsplan zijn relatief ondiepe kratten voorzien. Beoogd wordt om het oorspronkelijke bodemprofiel te verbeteren tot aan de freatische grondwaterspiegel (gemiddeld peil circa 1,2 m-mv) zoals geadviseerd in het doorlatendheidsonderzoek. Boven de GHG zal vervolgens ter plaatste van de parkeerplaatsen, en waar nodig om te kunnen voorzien in voldoende capaciteit eveneens ter plaatse van de rijbaan binnen het plangebied, infiltratiekratten (van beperkte diepte) worden geplaatst. Deze bergingsvoorziening biedt ruimte aan in ieder geval de berekende maatgevende berging van 135,84 m³.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. De Waterparagraaf is aangepast met de uitgangspunten uit het doorlatendheidsonderzoek en het uitgewerkte rioleringsplan.

Zienswijze: 6**Binnengekomen op: 19 januari 2021**

Er wordt – mede door gebruik te maken van de parkeergelegenheid van het Antoniushuis (Leystromen) – ten onrechte geconcludeerd dat voldaan wordt aan de Nota parkeernormen.

Het parkeerterrein van de het Antoniushuis wordt nagenoeg volledig gebruikt door bezoekers en personeel van het Antoniushuis. Er is al een tekort aan parkeerplaatsen in de huidige situatie. In de avond en nachtelijke uren is er minder parkeerdruk, maar in de ochtend raakt het parkeerterrein snel vol door gebruikers en bezoekers van het Medisch centrum. In geval van 'medegebruik' betekent dit dat bewoners van de voorgenomen nieuwbouw alle gelegenheid hebben om 's avonds de auto op het terrein te zetten. Hetgeen ervoor zorgt dat gebruikers en bezoekers van het medisch centrum 's morgens de plaatsen bezet aantreffen. De parkeerdruk breidt zich dan uit naar de Reuselijde en naar de Raadhuisstraat, dat tot onveilige situaties leidt.

Bij de ontwikkeling van het Antoniushuis/Medisch centrum is extra aandacht gegeven aan het parkeren, vanwege de doelgroepen. Cruciaal is daarbij dat in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Dit komt nu door 'medegebruik' in het gedrang.

De nota parkeernormen 2016 bevat mogelijkheden om in bepaalde gevallen in vervangende parkeerruimte te voorzien, indien niet (volledig) aan het uitgangspunt van parkeren op eigen terrein kan worden voldaan. Het parkeerterrein bij het Antoniushuis is geen vervangende parkeergelegenheid in het openbaar gebied, omdat het een privaat terrein betreft (en er is geen toestemming van eigenaar Leystromen voor 'medegebruik'). Ook wordt de parkeereis niet afgekocht of wordt er voor andere vervangende parkeergelegenheid in het openbaar gebied gezorgd.

Tot slot is ten onrechte de bezoekersnorm omlaag bijgesteld. De parkeernorm dient per aangevraagd plan beoordeeld te worden. In de Nota parkeernormen 2016 is opgenomen dat met dubbelgebruik alleen rekening mag worden gehouden wanneer de parkeerplaatsen vrij toegankelijk zijn voor alle mogelijke parkeerders. Omdat het parkeerterrein bij het Antoniushuis een privaat terrein betreft, gaat dat hier niet op.

Reactie gemeente:

Het plan is aangepast naar aanleiding van de zienswijzen. Het programma wijzigt van 21 middeldure koopappartementen naar in totaal 15 koopappartementen, waarvan 9 duur en 6 middelduur. Op basis van dit nieuwe programma is de parkeerbehoefte berekend op (in hele getallen naar boven afgerond) 31 parkeerplaatsen. Met het creëren van 2 extra parkeerplaatsen op het perceel kan de volledige parkeerbehoefte van het initiatief, inclusief bezoekersparkeren, op eigen terrein worden opgevangen. Hiermee wordt aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2016 voldaan.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de regels en/of verbeelding van dit bestemmingsplan. Wel wordt de toelichting met betrekking tot parkeren geactualiseerd aan het nieuwe programma met 15 appartementen.

Zienswijze: 7**Binnengekomen op: 20 januari 2021**

1. Er wordt melding gemaakt in de toelichting dat de locatie van het plan is gelegen naast het terrein van sportvereniging "Roef". Dit is niet juist.
2. De verkeerssituatie wordt gebaseerd op gegevens van 2006 voor de Postelstraat, voor de Raadhuisstraat waren geen gegevens beschikbaar.
3. Het natuuronderzoek wordt gebaseerd op literatuur en niet op eigen waarneming.
4. Het ontbreekt aan een integrale visie voor ontwikkelingsmogelijkheden in de kern Moergestel. Deze postzegel-aanpak werk versnippering en verrommeling in de hand.
5. Uit een door de Dorpsraad gehouden enquête blijkt dat er behoefte bestaat aan grondgebonden woningen voor starters. Appartementen voor senioren voldoen daarmee niet aan de woningbehoefte. Ook zal het beperkte aantal woningen dat de gemeente volgens de provincie mag bouwen, met de nieuwbouw van deze appartementen, de nieuwbouw van Oostelvoortjes II bemoeilijken. Omdat dit project niet aan de door de raad vastgestelde eisen voldoet wat betreft het percentage te realiseren sociale huur/koopwoningen, zal dit belastend zijn voor andere projecten, waarmee deze doelstelling gerealiseerd kan worden.
6. Door het beleid van inbreiding wordt het dorpse karakter van Moergestel ernstig aangetast. De toegepaste bouwwijze en intensiteit van bebouwing passen niet in deze dorpse omgeving. Zichtlijnen die in een dorp van belang zijn met name om monumenten en het beschermde dorpsgezicht in stand te houden, worden door dit plan teniet gedaan.

Reactie gemeente:

1. De eerste opmerking over sportvereniging "Roef" is juist. Dit is aangepast.
2. De Raadhuisstraat is aangemerkt als erftoegangsweg en ingericht als 30km-zone. De weg is bedoeld ter ontsluiting van (nieuwe) erven. Op de Raadhuisstraat is sprake van een normale verkeerssituatie. Bewoners en bezoekers van het nieuwe appartementengebouw doen aan dat verkeersbeeld niets af.
3. Wat reclamant stel over het natuuronderzoek is niet juist. Het onderzoek bestaat uit twee onderdelen; een bureauonderzoek én een veldonderzoek. De conclusie hiervan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De Quicksan Flora & Fauna maakt onderdeel uit van de bijlagen.
4. Er spelen rond het Antoniushuis en de Postelstraat twee ontwikkelingen, waarvan het onderhavige initiatief er één is. Deze ontwikkelingen spelen zich af in een afgebakend gebied. Beide ontwikkelingen moeten op elkaar worden afgestemd, om een ruimtelijke meerwaarde voor Moergestel te creëren. En dat gebeurt ook. Beide ontwikkelingen komen tot stand onder toezicht oog van een door de gemeente ingehuurd stedenbouwkundig adviseur.
5. Aanvankelijk was de initiatiefnemer voornemens om 21 middeldure koopappartementen te realiseren. Omdat het plan op veel onrust stuitte in de directe omgeving en leidde tot diverse zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, is besloten het programma aan te passen. Voorzien is nu in 15 koopappartementen; 9 in de dure sector (vanaf 320.000 euro) en 6 in de middeldure sector (tussen 210.000 en 320.000).

Woningbehoefte

Uit het kwalitatief woningbehoefteonderzoek dat verricht is in opdracht van de regio Hart van Brabant blijkt dat er in Moergestel veel vraag is middeldure koopappartementen.

Tegelijk toont het onderzoek aan dat er een (klein) overschot is aan dure appartementen in het dorp.

Toch vinden wij het voorstelbaar c.q. zien wij mogelijkheden om in te stemmen met het (nieuwe) programma.

Lokale behoefte aan dure appartementen

Er is nauw contact tussen ontwikkelaar PPO en de seniorenvereniging Oisterwijk (SVO) over het plan voor appartementen op de onderhavige locatie. De SVO peilt ook zelf onder haar achterban de woningbehoefte. Hiervoor is recent een enquête uitgezet (d.d. 27 juni 2021). Uit deze enquête, ingevuld door meer dan 520 mensen, komt naar voren dat ook voor de dure koopappartementen voldoende interesse is.

Bijna 30% van de respondenten geeft aan binnen nu en 10 jaar te willen verhuizen. Van de mensen die aangeven bereid te zijn om te verhuizen geeft ruim 28% aan graag naar een appartement te willen. Opvallend is dat verreweg de meeste respondenten nu nog in een grondgebonden woning wonen (circa 88%).

Het merendeel van de respondenten zou het appartement het liefste kopen. De middeldure sector is daarbij verreweg het populairst, gevolgd door de dure koopsector. Er blijkt dus wel degelijk vraag te zijn naar dure appartementen in Moergestel.

Wij zetten in op het stimuleren van de doorstroming door de bouw van woningen en appartementen die geschikt zijn voor senioren te faciliteren. Daarmee komen gezinswoningen vrij die geschikt zijn voor starters en (jonge) gezinnen. Het genoemde onderzoek toont aan dat er een tekort is aan appartementen met lift en zeker niet naar gezinswoningen. Veel senioren die nu nog in een gezinswoning wonen, willen graag doorstromen naar een appartementen met lift.

De provincie geeft daarnaast ruim baan als het gaat om de realisatie van woningbouwprojecten binnen de bebouwde kom. Hun voorkeur gaat dan ook uit naar het benutten van locaties binnen de bebouwde kom boven uitbreidingslocaties.

6. De geplande nieuwbouw ligt ten opzichte van de Raadhuisstraat met een kleine 40 meter relatief ver achterop het perceel. Dit zorgt voor een minder grote massa direct aan de straat zelf. De openheid aan de Raadhuisstraat blijft daarmee grotendeels in tact, evenals de zichtlijnen vanuit het openbaar gebied. Ook vanaf het grootste deel van het parkeerterrein voor het Antoniushuis (privaat terrein) zullen de zichtlijnen richting bijvoorbeeld de kerk langs het toekomstige gebouw heen lopen. De achterzijde van de voormalige pastorie aan de Postelstraat is vanaf de Raadhuisstraat zichtbaar. Hoewel de zichtbaarheid van de pastorie minder wordt, blijft er een zichtlijn aanwezig. Tussen het Antoniushuis en de nieuwbouw blijft namelijk een strook van ruim 20 meter breed vrij van bebouwing. Daarnaast blijven de Postelstraat en de Raadhuisstraat hun kleinschalige karakter behouden door de positionering van het gebouw achterop het perceel. De ontwikkeling doet daarmee geen afbreuk aan de sfeer en karakter van het beschermde dorpsgezicht. Het plan om 21 middeldure appartementen te realiseren is mede naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. Het gewijzigde plan voorziet in de bouw van 15 appartementen; waarvan 9 in het dure koopsegment en 6 in het middeldure koopsegment. De woningdichtheid gaat dus ten opzichte van het 'oude' plan omlaag. Daarnaast kijken wij niet alleen naar dit perceel, maar ook naar het grotere geheel, waarbij in de toekomst vier woongebouwen (inclusief de te verbouwen pastorie) in het groen ('Pastoriepark') staan. Beide ontwikkellocaties aan de Raadhuisstraat en Postelstraat zien wij als één ruimer opgezet geheel, met een woningdichtheid passend bij Moergestel.

Het wordt in de toekomst mogelijk om het 'Pastoriepark' in te lopen. Er wordt daarmee kwaliteit toegevoegd aan dit deel van Moergestel en het groen en De Reusel worden

meer beleefbaar gemaakt. Het gebied is nu niet of maar zeer beperkt toegankelijk. In de toekomst wordt het gebied (semi-) openbaar toegankelijk. Niet alleen toekomstige bewoners maar ook inwoners van Moergestel hebben baat bij de ontwikkelingen.

Drie bouwlagen is bovendien niet vreemd voor Moergestel. Ook in en dicht tegen het centrum van Moergestel zijn talloze andere voorbeelden te noemen van appartementengebouwen met 3 of meer bouwlagen.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan de regels en/of verbeelding van het bestemmingsplan. Wel wordt de toelichting aangepast naar aanleiding van de eerste opmerking over "Roef".

Zienswijze 8

Binnengekomen op: 20 januari 2021

Het huidige plan geeft onvoldoende inzicht in het functioneren van het watersysteem in de huidige en toekomstige situatie en op welke wijze regenwater vastgehouden wordt in het plangebied. Het is niet duidelijk of de waterhuishouding in het plangebied na de uitvoering van dit plan optimaal gaat functioneren en er geen sprake is van (in)directe beïnvloeding op het watersysteem van de omliggende percelen en de Reusel. Er is onvoldoende aangetoond dat het plan kan voldoen aan de waterhuishoudkundige uitgangspunten zoals opgenomen in de toelichting. Dit maakt dat er twijfels zijn of het plan tot uitvoering kan komen omdat onbekend is of het plan kan voldoen aan de verordening Keur van Waterschap De Dommel.

Regels

Wij vragen u het begrip 'water' in de begrippenlijst op te nemen. Het volgende tekstvoorstel kan voor dit begrip worden gehanteerd: *"Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen."*

Toelichting

- Paragraaf 4.4 Water, Oppervlaktewater: Wij vragen u te beschrijven of en op welke wijze het grondwatersysteem wordt beïnvloed door het oppervlaktewatersysteem van de Reusel.
- Paragraaf 4.4 Water, Grondwaterstanden: In dit plan wordt geen inzicht gegeven in de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstanden (GHG) in het plangebied. De grondwaterstanden zijn bepalend voor de keuze van de infiltratievoorzieningen en de hoogten van de verschillende functies in het plangebied. Wij vragen u dit nader te concretiseren.
- Paragraaf 4.4 Water, Infiltratiecapaciteit bodem: Vanwege de aanwezigheid van veen en kwel is de infiltratiemogelijkheid van de bodem onzeker. Het is daarom opmerkelijk, dat zonder nader onderzoek, de suggestie wordt gewekt dat hemelwater van daken en terreinverharding direct in de bodem kan infiltreren. Wij vragen u dit op basis van nader (infiltratie)onderzoek te onderbouwen.
- Paragraaf 4.4, Water, Waterbergingsopgave: Kunt u de verdeling van het verhard oppervlak op basis van de onderstaande tabel nader concretiseren?
- Paragraaf 4.4 Water, Waterbergingsopgave: De waterbergingsopgave gaat uit van 100% verhard oppervlak. Hiermee voldoet deze opgave aan het gemeentelijk beleid. De oplossingsrichting voor de hemelwaterbergingsvoorziening is onvoldoende uitgewerkt. Wij vragen u alvorens het bestemmingsplan vast te stellen aan te geven op welke wijze de maatgevende hoeveelheid regenwater in het plangebied wordt geborgen. Met ten minste een onderbouwing van onderstaande punten:
 - Situatieschets/dwarsprofiel van de oplossingsrichting en dat voldoende ruimte beschikbaar is in het plangebied;
 - Op welke wijze het dakoppervlak en verharding afwatert op de voorziening(en);
 - Aantonen dat berging boven de GHG plaatsvindt;
 - Op welke wijze de voorziening leegloopt/overloopt op het gemeentelijk riool, oppervlaktewatersysteem of bodem.
 - Dat de voorziening geen negatief effect heeft op de directe omgeving/omwonenden.

Reactie gemeente

Mede op basis van de zienswijzen is er een aanvullend doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd. Dit aanvullende onderzoek heeft bijgedragen aan een oplossingsrichting voor de benodigde waterberging, welke reeds civieltechnisch is uitgewerkt in een rioleringsplan. In het rioleringsplan zijn relatief ondiepe kratten voorzien. Beoogd wordt om het oorspronkelijke bodemprofiel te verbeteren tot aan de freatische grondwaterspiegel (gemiddeld peil circa 1,2 m-mv) zoals geadviseerd in het doorlatendheidsonderzoek. Boven de GHG zal vervolgens ter plaatse van de parkeerplaatsen, en waar nodig om te kunnen voorzien in voldoende capaciteit eveneens ter plaatse van de rijbaan binnen het plangebied, infiltratiekratten (van beperkte diepte) worden geplaatst. Deze bergingsvoorziening biedt ruimte aan in ieder geval de berekende maatgevende berging van 135,84 m³.

Het begrip 'water' is voorts, zoals gevraagd, aan de begrippenlijst in de regels van het bestemmingsplan toegevoegd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de regels (begrip 'Water' is opgenomen) en toelichting (waterparagraaf) van het bestemmingsplan.

Zienswijze 9

Binnengekomen op: 20 januari 2021

Er heeft in de ogen van reclamant geen fatsoenlijke omgevingsdialoog plaatsgevonden.

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 dorpse maat en schaal. Ook de beschreven verbinding met "buiten" wordt met zoveel verharding en bouw, specifiek op deze verbindingslocatie tussen dorp/dorpsentree en het gebied rond de Reusel, geblokkeerd.

Afspraak is te streven naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Differentiatie in het woningaanbod is noodzakelijk. Vanuit de provincie (voortgangsrapportage wonen) is aangegeven dat gemeente Oisterwijk reeds (te) veel appartementen heeft.

Met dit planvoornemen (wordt in strijd met het streven naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling gehandeld. De gemeente stelt zelf in de (herijkte) woonvisie: "Waar het in ons vermogen ligt zal de gemeente sturen op de toegankelijkheid van de woningmarkt voor deze doelgroep" (alineea 2.3 van de (herijkte) woonvisie). De betreffende doelgroep is jonge huishoudens uit de gemeente. Het ligt in het vermogen van de gemeente om niet in te stemmen met deze bestemmingsplanwijziging en dit planvoornemen. Voorts kan de gemeente sturen op het alsnog uitvoeren van fase 2 (behoort namelijk bij reeds uitgevoerde fase 1, te weten het Medisch Centrum Moergestel) 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.

- De gemeente heeft toentertijd met woonstichting Leystromen afgesproken dat deze grondgebonden woningen gerealiseerd zouden worden (met realisatieverplichting binnen 10 jaar). Op deze wijze stimuleert gemeente Oisterwijk indirect om afspraken niet na te komen.

-Het wegnemen 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, Het voorkómen van hittestress is, belangrijk. Met zoveel bouw, ontgroening en verharding wordt hittestress juist in de hand gewerkt. Het planvoornemen frustreert ook op deze zichtlocatie het creëren van een omgeving die uitnodigt tot gezond gedrag (regionaal gezondheidsbeleid).

- De aantrekkelijkheid van Moergestel is van vitaal belang, zeker die bij deze dorpsentree. Bij binnenkomst aan de linkerzijde net voorbij het medisch centrum is het (zicht op het) groen en de monumentale oude pastorie een enorme meerwaarde inzake de aantrekkingskracht van Moergestel. Deze aantrekkingskracht zal zich vertalen in meer bedrijvigheid voor met name de horeca, recreatiesector en detailhandel en daarmee de leefbaarheid van het dorp verbeteren. Het planvoornemen frustreert de (dorpse en landelijke) aantrekkelijkheid van Moergestel.

-Groen en natuur zijn van essentieel belang voor de gezondheid van mensen en de samenleving. Het kan toch niet zo zijn dat door inbreiden in Moergestel leefruimte en groen nagenoeg geheel verdwijnen. Inbreiden zal daarnaast onvoldoende perspectief bieden om in alle woonbehoefte te voorzien.

In de toelichting op het bestemmingsplan staat dat ten westen van het plangebied sportvereniging 'Roef!' ligt. Dit is onjuist.

De bebouwings- en verhardingsgraad van het MCM-terrein is tegen de toen gemaakte afspraken in, extreem fors toegenomen. De teller voor de mogelijke bebouwing op het afgesplitste plangebied staat hiermee ook niet op nul (Antidubbeltelbepaling: artikel 29, blz. 59 bestemmingsplan Kom Moergestel).

Tevens wordt door uitsluitend deze vermelding de natuur-/groenwaarde en aantrekkelijkheid van/bij de dorpsentree, de zichtlijnen naar het rijksmonument de Pastorie, het zicht op dit rijksmonument, de omgevingswaarde voor Moergestel en de waarde als context voor de omliggende monumenten en beschermde dorpsgezichten alsook de directe impact op de migratieroute langs de Reusel verzwegen.

De visuele impressie is ook misleidend, omdat het groen verdwijnt. Er wordt gecommuniceerd dat gebouwd wordt in een parkachtige setting, maar met uitvoering van het plan zal de parkachtige setting juist teniet gedaan worden.

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.

De verkeergegevens van de Postelstraat dateren uit 2006, van de Oirschotseweg uit 2014, van de Raadhuisstraat wegvak tussen Rootven en Kloosterlaan uit 2018. Meetgegevens uit de Raadhuisstraat in het wegvak tussen Kloosterlaan en Herengoodstraat (waar juist de bouw beoogt is) ontbreken volledig, . Gegevens dienen niet ouder dan 2 jaar te zijn.

Er wordt niet gerekend met het gebruikelijke ophogingspercentage van 2% maar met modelresultaten waarin onder andere de A58 reeds verbreed is, terwijl de planning voor die verbreding onder voorbehoud is. Zo is in 2018 de etmaalintensiteit op Raadhuisstraat wegvak tussen Rootven en Kloosterlaan 6126 voertuigen en is de prognose voor 2030 5060 voertuigen. Met dit laatste aantal wordt onterecht gerekend.

Effecten van obstakels waaronder onder andere de verkeersdrempels, 4 bushaltes vlak bij elkaar en de in-/uitritten (van het Antoniushuis) en zijstraten worden genegeerd. Het woon- en leefklimaat van de nieuwe appartementen wordt bekeken. De impact voor de omgeving wordt buiten beschouwing gelaten. De effecten van onder andere ontgroening, verharding, bebouwing, geluid van mogelijke (21) warmtepompen hoog boven de omgeving uit en toename (verkeers)intensiteit in deze reeds drukke omgeving worden buiten beschouwing gelaten. Er wordt gesteld dat er uit technische overwegingen geen argumenten zijn waarom de aftrek bij 30 km/uur lager zou zijn dan bij 50 km/uur, terwijl het geluidsniveau juist wel varieert door de snelheid van het verkeer. Zodoende is de aftrek van 5dB ongefundeerd.

Bijlage 2: Quickscan Flora en Fauna

De quickscan flora en fauna met 1 kort veldbezoek is slechts een momentopname overdag (nachtdieren worden dan niet waargenomen). Dieren die het gebied als groene verbindingsszone tussen de migratieroute aan de Reusel en het dorp gebruiken of er niet heel recentelijk zijn geweest worden ook niet waargenomen. De negatieve impact voor de migratieroute langs de Reusel, de verbinding tussen de natuur en het dorp/de dorpsmens (via tuin bij pastorie en de thans nog bestaande groenstrook naast het Medisch centrum, het verdwijnen van groen en de geluidseffecten van onder andere ontgroening, verharding, bebouwing, toename van verkeersintensiteit en bijvoorbeeld 21 warmtepompen bovenop een appartementencomplex worden ook hier buiten beschouwing gelaten.

Het is bekend dat de steenmarter het plangebied regelmatig aandoet. De impact op deze beschermde diersoort wordt weggeredeneerd. Zo wordt er gemeld dat het plangebied beschikbaar zal blijven als foerageergebied voor grondgebonden zoogdieren. Hoe reëel is dit met al de beoogde bebouwing en verharding.

Bijlage 3: Berekening stikstofdepositie

Het planeffect kan in AERIUS bepaald worden door de plansituatie te vergelijken met de referentiesituatie. Er zijn ten aanzien van de huidige situatie in het onderhavige onderzoek geen emissies van een referentiesituatie beschouwd. Dan kan het planeffect dus niet vastgesteld worden. De benodigde bronnen kunnen zelf ingevoerd worden bij een AERIUS-berekening. Onbetrouwbare input leidt uiteraard tot onbetrouwbare output.

De input is onbetrouwbaar, doordat: De bijdrage van toekomstige bewoners verwaarloosbaar geacht wordt. Qua aantal verkeersbewegingen wordt gemeld dat uitgegaan wordt van het slechtste geval 5,6 – 6,4. Er wordt echter gerekend met 5,6 i.p.v. 6,4;

Voor de verkeersgeneratie inzake het planvoornemen is de mate van stedelijkheid bepaald aan de hand van het aantal omgevingsadressen van de gemeente Oisterwijk in 2019 (998 per km²), terwijl de mate van stedelijkheid extreem veel hoger ligt.

In de berekening er vanuit gegaan is dat al het verkeer uit westelijke richting aankomt en in westelijke richting vertrekt. Dit is een utopie. Opgaan in het heersend verkeersbeeld kan een heel stuk langer duren dan geschetst;

Er voor het bepalen van de verkeersgeneratie gebruikgemaakt is van een publicatie naar parkeernormen. Aan de parkeernorm wordt niet voldaan, derhalve kun je hier dan ook niet mee gaan rekenen. 0% stagnatie (file), met drempels, drukte, onoverzichtelijke (verkeer)situaties, in-/uitritten en vier bushaltes vlak bij elkaar is een uiterst onrealistische aanname.

De volledige kilometers die het bouwverkeer aflegt in verband met de beoogde bouw uitstoot veroorzaken en meegerekend dienen te worden inzake het planeffect, dus niet alleen de afstand totdat het verkeer opgaat in het heersend verkeersbeeld.

Het project op zichzelf wordt bekeken. Er is echter sprake van één woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen, ruimtelijke en functionele samenhang bestaat. Qua parkeren wordt dit plan samen bekeken met dat van de pastorie. Het plan heeft ook samenhang met het reeds gerealiseerde Antoniushuis. Dit is namelijk als fase 1 uitgevoerd. Fase 2, dat het perceel betreft waar nu dit huidige planvoornemen is, had volgens afspraak reeds uitgevoerd moeten zijn. Deze afspraak is niet nagekomen. De samenhang van het uit 2 fasen bestaande plan is daarmee nog intact.

De AERIUS-berekening wordt evenredig over twee rekenjaren verdeeld wordt. De uitstoot wordt er niet minder om, maar deze wordt zo boekhoudkundig wegberekend.

Er wordt gerekend met toepassing van uitsluitend moderne machines. Toepassing van moderne machines is ook noodzakelijk om stikstofdepositie op een Natura2000 gebied te voorkomen. Er is geen enkele zekerheid dat deze aannames terecht zijn, terwijl er wel zekerheid aangaande de stikstofdepositie dient te zijn.

Bijlage 4: Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, Inzake 'beschermde gebieden' is een betrouwbare AERIUS-berekening nodig. Niet de thans gebruikte berekening met onjuiste ingangswaarden. Natte natuurschap 'Moergestels Broek / De Gement' ligt op circa 110 meter van het plangebied. De effecten van onder meer verkeer en geluid op dit kwetsbare gebied worden buiten beschouwing gelaten.

Aangaande 'cultuurhistorische waardevolle elementen' wordt ten onrechte geschreven dat de Raadhuisstraat een straat is zonder bijzondere cultuurhistorische waarden. Het betreffende gebied van de Postelstraat en Raadhuisstraat is juist aangewezen als beschermd dorpsgezicht met hierin ook diverse monumenten gelegen. Precies in de driehoek tussen Postelstraat en Raadhuisstraat is het hoge appartementencomplex gepland.

Met de beoogde bouw zal het zicht op het rijksmonument de pastorie grotendeels geblokkeerd gaan worden bij de dorpsentree en tevens wordt de groene omgeving van het rijksmonument aangetast, terwijl gesteld wordt dat er geen aantasting plaatsvindt.

Er wordt gesteld dat de ontwikkeling passend is in het dorp, terwijl deze ontwikkeling niets te maken heeft met het karakter en de eigenheid van Moergestel. De cultuurhistorische waarden in de Raadhuisstraat worden ontkend, evenals de effecten op het rijksmonument de pastorie. De betreffende conclusie is derhalve dan ook onterecht.

Aan de parkeernorm wordt niet voldaan, terwijl dit wel gesteld wordt. Tevens wordt naar de werkdagnacht (qua parkeren) gekeken, terwijl het medisch centrum doordeweeks overdag open is.

Qua geluid (en bedrijven en milieuzonering) worden veel effecten buiten beschouwing gelaten.

De conclusies betreffende het woon- en leefklimaat betreffen uitsluitend de beoogde nieuwbouw. Is het woon- en leefklimaat van de omgeving van ondergeschikt belang?

Tussen de beoogde ontwikkeling en het medisch centrum is een kleinschalig autoparkeerterrein gelegen. Deze valt te scharen onder milieucategorie 2, wat in een gemengd gebied overeenkomt met een aan te houden richtafstand van 10 meter. Hier wordt, indien de afstand tussen het perceel van het plangebied en het perceel van het parkeerterrein wordt gemeten, niet aan voldaan.

Nu het gebied volledig groen is vindt waterafvoer plaats middels infiltratie. Het is het beste/meest duurzame om dit zo te houden. Er is nog geen zekerheid over welke aanvullende maatregelen hieromtrent noodzakelijk zijn.

Er wordt gesteld dat flora en fauna niet aangetast worden, terwijl het plangebied nu volledig groen is en na uitvoering van het beoogde plan volledig verhard en bebouwd.

Betreffende de bodem en archeologie is het advies een aanvullend onderzoek uit te voeren.

Bijlage 5: , Er wordt getwijfeld aan de betrouwbaarheid van het Verkennend bodemonderzoek. De efficiëntie van de maaiveldinspectie wordt geschat op <50%. Ook zijn in het bodemonderzoek verschillen met richtlijnen geconstateerd die de betrouwbaarheid van de analysesresultaten kunnen beïnvloeden. Het betreft de overschrijding van de conserveringstermijn bij meerdere analyses. De parameter-specifieke meetonzekerheid en informatie over de berekeningsmethode zijn verder alleen op aanvraag beschikbaar. Deze onzekerheid draagt niet bij aan de betrouwbaarheid van het onderzoek.

Bijlage 6: Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Het advies is een aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren. Dit is nog niet gedaan.

Reactie gemeente:

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft in het kader van de Omgevingsdialoog gesproken met de bewonerscommissie (vertegenwoordiging van omwonenden), een vertegenwoordiger van Stichting Olivier, Woonstichting Leystromen (eigenaar Antoniushuis), de gebruikers van het Medisch centrum, Seniorenvereniging Oisterwijk + Moergestel (doelgroep) en de ontwikkelaar van de naastgelegen Pastorie. De gemeente heeft de uitkomsten van de omgevingsdialoog betrokken bij de besluitvorming rondom het principeverzoek (besluit 26 mei 2020), voorafgaande aan de bestemmingsplanprocedure. Pas als aan alle voorwaarden van de gemeente wordt voldaan besluit het college om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het houden van een Omgevingsdialoog is één van de aspecten waaraan moet zijn voldaan. Met het aanbieden van de rapportage Omgevingsdialoog in januari 2020 heeft initiatiefnemer aan deze voorwaarde voldaan.

Woningdifferentiatie/evenwichtige bevolkingssamenstelling/oud plan leystromen:

Ongeveer 10-12 jaar geleden was Leystromen voornemens om grondgebonden koopwoningen te realiseren op het braakliggende perceel naast het Medisch centrum (Antoniushuis) aan de Raadhuisstraat in Moergestel. Het realiseren van koopwoningen is voor corporaties op grond van de nieuwe Woningwet niet meer mogelijk. Dit zette Leystromen voor het vraagstuk wat te doen met het perceel. Uiteindelijk heeft de corporatie ervoor gekozen het perceel grond te verkopen tegen een marktconforme prijs. Dit is ook opgenomen in de prestatieafspraken met de gemeente. De opbrengst van de grond wordt door Leystromen maatschappelijk geïnvesteerd door o.a. op de locatie Van Bommelhof (ook in Moergestel) sociale huurwoningen te realiseren. Omdat het geld dat door Leystromen verdiend is op deze locatie alsnog is geïnvesteerd in sociale huurwoningen op een andere locatie in Moergestel, is het college met dit voorstel akkoord gegaan.

Gewijzigd programma n.a.v. ingekomen zienswijzen

Ontwikkelaar PPO heeft de grond van Leystromen gekocht. Aanvankelijk was PPO voornemens om hier 21 middeldure koopappartementen te realiseren. Omdat het plan op veel onrust stuitte in de directe omgeving en leidde tot diverse zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, is besloten het programma aan te passen. Voorzien is nu in 15 koopappartementen; 9 in de dure sector (vanaf 320.000 euro) en 6 in de middeldure sector (tussen 210.000 en 320.000).

Woningbehoefte

Uit het kwalitatief woningbehoefteonderzoek dat verricht is in opdracht van de regio Hart van Brabant blijkt dat er in Moergestel veel vraag is middeldure koopappartementen. Tegelijk toont het onderzoek aan dat er een (klein) overschot is aan dure appartementen in het dorp.

Toch vinden wij het voorstelbaar c.q. zien wij mogelijkheden om in te stemmen met het (nieuwe) programma.

Lokale behoefte aan dure appartementen

Er is nauw contact tussen ontwikkelaar PPO en de seniorenvereniging Oisterwijk (SVO) over het plan voor appartementen op de onderhavige locatie. De SVO peilt ook zelf onder haar achterban de woningbehoefte. Hiervoor is recent een enquête uitgezet (d.d. 27 juni 2021). Uit deze enquête, ingevuld door meer dan 520 mensen, komt naar voren dat ook voor de dure koopappartementen voldoende interesse is.

Bijna 30% van de respondenten geeft aan binnen nu en 10 jaar te willen verhuizen. Van de mensen die aangeven bereid te zijn om te verhuizen geeft ruim 28% aan graag naar een appartement te willen. Opvallend is dat verreweg de meeste respondenten nu nog in een grondgebonden woning wonen (circa 88%).

Het merendeel van de respondenten zou het appartement het liefste kopen. De middeldure sector is daarbij verreweg het populairst, gevolgd door de dure koopsector. Er blijkt dus wel degelijk vraag te zijn naar dure appartementen in Moergestel.

De gemeente Oisterwijk zet in op het stimuleren van de doorstroming door de bouw van woningen en appartementen die geschikt zijn voor senioren te faciliteren. Daarmee komen gezinswoningen vrij die geschikt zijn voor starters en (jonge) gezinnen. Veel senioren die nu nog in een gezinswoning willen graag doorstromen naar een appartementen met lift.

Er wordt in Moergestel voor verschillende doelgroepen gebouwd. Het klopt dat het daar veelal om appartementen gaat. Dit is vooral om de doorstroming op de woningmarkt aan te wakkeren. De projecten vallen bovendien in verschillende segmenten (koop, huur) en prijsklassen. Het Van Bommelhof voorziet volledig in sociale huurappartementen (met een zorgcomponent). Dat er om de doorstroming te bevorderen vooral voor senioren wordt gebouwd wil overigens niet zeggen dat er geen starters of gezinnen in deze appartementen mogen wonen.

Zichtlijnen

De geplande nieuwbouw ligt ten opzichte van de Raadhuisstraat met een kleine 40 meter relatief ver achterop het perceel. Dit zorgt voor een minder grote massa direct aan de straat zelf. De openheid aan de Raadhuisstraat blijft daarmee grotendeels in tact, evenals de zichtlijnen vanuit het openbaar gebied. Ook vanaf het grootste deel van het parkeerterrein voor het Antoniushuis (privaat terrein) zullen de zichtlijnen richting bijvoorbeeld de kerk langs het toekomstige gebouw heen lopen. De achterzijde van de voormalige pastorie aan de Postelstraat is vanaf de Raadhuisstraat zichtbaar. Hoewel de zichtbaarheid van de pastorie minder wordt, blijft er een zichtlijn aanwezig. Tussen het Antoniushuis en de nieuwbouw blijft namelijk een strook van ruim 20 meter breed vrij van bebouwing. Daarnaast blijven de Postelstraat en de Raadhuisstraat hun kleinschalige karakter behouden door de positionering van het gebouw achterop het perceel. De ontwikkeling doet daarmee geen afbreuk aan de sfeer en karakter van het beschermde dorpsgezicht.

Groen/natuur/gezondheid

Voor deze locatie (en het omliggende gebied) worden vanuit de gemeentelijke Groenvisie de volgende kansen gezien voor een verbetering van de groenstructuur:

- Stimuleren groene dorpse erfafscheidingen en ander particulier groen in oude straatjes en paadjes.
- Versterken laanstructuren langs overige wegen.
- Behoud onverharde bermen stimuleren.

- Rand met Reuseldal: recreatieve routes naar pad langs Reusel.

In het op te stellen groenplan, dat na de bouw van de appartementen tot uitvoering wordt gebracht, zal zoveel mogelijk rekening gehouden worden met het bovenstaande. Bijvoorbeeld bij het plaatsen en versterken van de groene (dorpse) erfafscheidingen. Bovendien wordt het perceel aangehaakt op nieuwe (recreatieve) routes naar het pad langs te Reusel. De ontwikkelaar is daarnaast voornemens zoveel mogelijk bestaande iepen in de erfgrens te behouden om het complex in te passen in het groen en zicht op de belendende tuinen weg te nemen.

Het wordt in de toekomst mogelijk om het 'pastoriepark' in te lopen. Er wordt daarmee kwaliteit toegevoegd aan dit deel van Moergestel en het groen en De Reusel worden meer beleefbaar gemaakt. Het gebied is nu niet of maar zeer beperkt toegankelijk. In de toekomst wordt het gebied (semi-) openbaar toegankelijk.

Niet alleen toekomstige bewoners maar ook inwoners van Moergestel hebben baat bij de ontwikkelingen. Het gebied wordt doordringbaar en aantrekkelijker voor iedereen met verbindingen tussen de Postelstraat en Raadhuisstraat en richting De Reusel.

Roef

Deze opmerking is juist. We hebben de toelichting hierop aangepast.

Bebouwingsdichtheid/Anti-dubbeltelbepaling.

Het plan om 21 middeldure appartementen te realiseren is mede naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. Het gewijzigde plan voorziet in de bouw van 15 appartementen; waarvan 9 in het dure koopsegment en 6 in het middeldure koopsegment. De woningdichtheid gaat dus ten opzichte van het 'oude' plan omlaag. Daarnaast kijken wij niet alleen naar dit perceel, maar ook naar het grotere geheel, waarbij in de toekomst vier woongebouwen (inclusief de te verbouwen pastorie) in het groen ('Pastoriepark') staan. Beide ontwikkellocaties aan de Raadhuisstraat en Postelstraat zien wij als één ruimer opgezet geheel, met een woningdichtheid passend bij Moergestel.

De woningdichtheid per dorp of stad is bovendien een gemiddelde. De ene locatie is stedelijker van opzet dan de andere. Moergestel kent net als het gros van de andere dorpen en steden in Nederland zowel locaties die stedelijk(er) opgezet zijn als locaties die een dorps karakter hebben. Drie bouwlagen is niet vreemd voor Moergestel. Ook in en dicht tegen het centrum van Moergestel zijn talloze voorbeelden te noemen van gebouwen met 3 of meer bouwlagen, waaronder het iets hogere Antoniushuis en Moersmidden.

Beschermd dorpsgezicht

Het complex ligt zelf niet in het beschermd dorpsgezicht, maar is er wel door ingesloten aan drie zijden. De kleinschaligheid, karakter en sfeer van het beschermde dorpsgezicht in Moergestel blijvend onaangetast, vanwege de ligging van het appartementengebouw vrij ver achterop het perceel (bijna 40 meter vanaf de Raadhuisstraat). Er is vanuit het beschermd dorpsgezicht weinig zicht op dit nieuwe complex.

'Misleidende' impressies

De impressieschetsen in de toelichting corresponderen inderdaad niet volledig met de inrichtingsvoorstel. De impressieschetsen zijn opgenomen om een mogelijk beeld te geven van de toe te passen architectuur. Er hoeft in het kader van het bestemmingsplan nog geen uitgewerkt bouwplan of (definitief) inrichtingsplan te liggen. Daarom zijn de impressieschetsen uit de toelichting gehaald.

Akoestisch wegverkeerslawaaï

Er is conform opgave van de gemeente Oisterwijk gerekend met de prognosegegevens van 2030, waarin de verbreding van de A58 is meegenomen. Er is geen reden geweest aan te nemen dat deze gegevens deze gegevens te hanteren incorrect zou zijn.

Enkel obstakels welke resulteren in een halvering van de snelheid worden opgenomen in het model in overeenstemming met het 'reken en meetvoorschrift geluid 2012'. Zijwegen en bushaltes resulteren niet in een halvering van de snelheid en zijn derhalve buiten beschouwing gelaten. Drempels ter plaatse van 30 km/uur wegen resulteren tevens niet in een halvering van de snelheid, derhalve zijn ook deze buiten beschouwing gelaten.

In onderhavig akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is enkel de nieuwbouw getoetst aan de Wet geluidhinder en het eventueel van toepassing zijnde gemeentelijk geluidbeleid. De overige genoemde aspecten maken hier geen onderdeel van uit. De invloed van de aanwezigheid van warmtepompen, effecten rond ontgroening, verharding en bebouwing zijn niet benoemd in de Wet geluidhinder en maken derhalve geen onderdeel uit van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.

Conform de Wet geluidhinder worden 30 km/uur wegen uitgezonderd van toetsing. In het kader van een goed woon- en leefklimaat zijn de omliggende 30 km/uur wegen alsnog beschouwd in onderhavig onderzoek. Met betrekking tot de aftrek wordt in de Wet geluidhinder het volgende benoemd:

Dat de geluidproductie van motorvoertuigen in de betrokken periode hoger ligt dan voor de toekomst redelijkerwijs is te verwachten geldt voor zowel 30 als 50 km/uur wegen. Derhalve is deze aftrek tevens voor 30 km/uur wegen gehanteerd. Een eventuele variatie in de snelheid van het verkeer heeft hier geen invloed op.

Een parkeerterrein behorende bij een woonzorginstelling is geen inrichting op zich c.q. inrichting zoals bedoeld in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'.

Flora fauna

Het klopt dat een quickscan flora en fauna een momentopname is welke bestaat uit een veldinspectie en een bronnenonderzoek c.q. bureaustudie naar bekende ecologische data. Tijdens de veldinspectie wordt door een deskundig ecooloog een inschatting gemaakt van de ecologische potentie van de locatie. Binnen het plangebied zijn geen geschikte verblijfplaatsen en/of essentieel leef- en foerageergebied voor beschermde soorten aanwezig. Voor, bijvoorbeeld de steenmarter zijn er géén geschikte verblijfplaatsen aanwezig in de vorm van bebouwing of voldoende dichte natuurlijke schuilmogelijkheden. Tevens zijn er geen sporen aangetroffen (zoals pootafdrukken, vraatsporen, prooi-resten of uitwerpselen) die duiden op de aanwezigheid van beschermde soorten. Ook zijn er beperkte natuurlijke schuilmogelijkheden aanwezig waar, bijvoorbeeld de steenmarter, gebruik kan maken tijdens het foerageren. Gezien het voorgaande, de kleinschaligheid van het plangebied en geschiktere leefgebieden die in de directe omgeving aanwezig zijn (zoals de agrarische omgeving ten zuidoosten van het plangebied, rondom de Reusel en het gebied rondom het volkstuincomplex) verwachten wij niet dat het perceel aan de Raadhuisstraat in Moergestel onderdeel zal zijn van essentieel leefgebied van de steenmarter, of andere soorten die beschermd zijn volgens de Wet natuurbescherming.

AERIUS

Mede naar aanleiding van de zienswijzen is de Aeries berekening aangepast en aangevuld in overeenstemming met de meest actuele invoerinstructie van BIJ12. Ten opzichte van de berekening ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan is de invoerinstructie en het programma AERIUS voorzien van een grote update. De AERIUS berekening is, naast maatregelen om stikstofemissie te voorkomen, aangepast op de meest actuele berekenwijze. Tot slot moet worden opgemerkt dat per 1 juli de Wsn in werking is getreden waarbij werkzaamheden zijn vrijgesteld van toetsing.

Aanmeldnotitie mer-beoordeling

De anmeldnotitie m.e.r.-beoordeling is geactualiseerd naar het plan met 15 appartementen.

Bodem

Aangegeven is dat de maaiveldinspectie efficiëntie lager is dan 50 %. In de NEN 5707 is aangegeven dat de waarde van een maaiveldinspectie in dat geval onvoldoende is om het verdachte gebied in te perken.

Aangezien het asbestonderzoek ter plaatse van de gehele onderzoekslocatie is uitgevoerd heeft de maaiveldinspectie geen invloed gehad op het uiteindelijk te onderzoeken gebied en is er aan de hand van de gegevens van de maaiveldinspectie geen verdacht gebied ingeperkt.

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen in de boringen van het verkennend onderzoek en de proefgaten van het verkennend asbestonderzoek blijkt dat over de gehele onderzoekslocatie de asbestverdachte bodemvreemde bijmengingen in dezelfde mate voor komen. Uit de resultaten van het verkennend asbestonderzoek blijkt dat er geen asbesthoudend materiaal is aangetroffen, zowel niet in de grove fractie (>20 mm) als niet in de fijne fractie (< 20 mm) aangetoond.

Een bodemonderzoek blijft per definitie een steekproef waarvoor geldt dat indien de resultaten anders zijn dan op basis van het onderzoek verwacht wordt hier de passende maatregelen genomen dienen te worden. Echter, het betreft hier niet de verwachting dat een maaiveldinspectie met een hogere inspectie-efficiëntie een andere onderzoeksopzet oplevert met gewijzigde onderzoeksresultaten. Derhalve worden de resultaten zoals beschreven in het rapport voldoende representatief geacht en is met voldoende zekerheid aangetoond dat er geen risico's op de locatie aanwezig zijn.

De aangetoonde verschillen met de richtlijnen betreffen conserveringstermijnoverschrijdingen voor de parameters droge stof en Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK).

Het aangetoonde gehalte droge stof in het mengmonster was 90,4, in de deelmonsters 90,6 en 89,6. Deze waardes liggen in dezelfde orde van grootte en worden derhalve voldoende representatief geacht.

Met betrekking tot het gehalte PAK betreft de monsternamedatum van de monsters 27-09-2019. Analyse van de separate monsters is gestart op 10-10-2019 (en afgerond op 17-10-2019). Het zeker stellen van het gehalte vindt plaats op het moment van extractie. Toetsing vindt plaats op de som van alle 10 de PAK's gezamenlijk, waarbij de interventiewaarde 40 mg/kg d.s. bedraagt.

De conserveringstermijn voor PAK is 14 dagen, met uitzondering van naftaleen waarvoor 4 dagen geldt. De termijn van 14 dagen wordt dus minimaal overschreden, waarbij het effect klein wordt geacht. PAK is een moeilijk afbreekbare stof.

Enkel voor naftaleen wordt deze mogelijk noemenswaardig overschreden. Het gehalte naftaleen in het mengmonster bedroeg 0,075 mg/kg, waardoor ook een eventueel groter effect op het analyseresultaat heeft geen noemenswaardige invloed heeft op de som parameter PAK.

Derhalve worden de resultaten zoals beschreven in het rapport voldoende representatief geacht en is met voldoende zekerheid aangetoond dat er geen risico's op de locatie aanwezig zijn.

Archeologisch onderzoek

Het klopt dat er nog aanvullend archeologisch onderzoek benodigd is. De initiatiefnemer kiest er voor om dit in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning te laten uitvoeren.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding om de toelichting van het plan te wijzigen. De opmerking over 'Roef' is verwijderd. Daarnaast is een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd in overeenstemming met de Invoerinstructie.

Zienswijze: 10**Binnengekomen op: 21 januari 2021**

Gesteld wordt dat de ontwikkeling te groot is voor een te klein perceel. Groen is er nauwelijks, laat staan een parkachtige omgeving. Daarnaast wordt er een beroep gedaan op het naastgelegen kavel van het Antoniushuis voor het creëren van extra parkeerplaatsen (waar al een tekort is) en er wordt een beroep gedaan op bestaande parkeerplaatsen in de omgeving, wat zorgt voor extra drukte in de straat.

De Floor Space Index (FSI) van de ontwikkeling sluit op geen enkele manier aan bij de rest van de bebouwing in de straat. Zelfs het medisch centrum heeft een lagere FSI.

De nieuwe bebouwing sluit niet aan bij het straatbeeld en het beschermd dorpsgezicht. De FSI past niet bij het geschetste beeld van wonen in het groen, zoals in alle beleidsnotities wordt gesteld. Het argument dat de nieuwe ontwikkeling een tussenmaat is en verbinding van het medisch centrum naar de rest van de staat wordt ter discussie geteld.

Een groot gedeelte van het kavel zal worden verhard, waardoor de waterhuishouding niet op orde is. Plan laat niet zien hoe dat wordt opgelost.

Oorspronkelijke belofte voor een groene en magere ontwikkeling van het perceel wordt gebroken.

Hierdoor zijn met terugwerkende kracht meerdere kernargumenten voor goedkeuring van de plannen voor de bouw van het Medisch centrum komen te vervallen. Kortom, er is niet sprake van één gebrekkig plan, maar twee.

De invulling van de bouwlocatie sluit op geen enkele wijze aan op de woningbehoefte in Moergestel. Het aantal seniorenwoningen explodeert door de realisatie van soortgelijke plannen.

Impressieschetsen uit het ondersteunend document voor de aanvraag omgevingsvergunning zijn misleidend. Groene streken worden tevergeefs gesuggereerd, terwijl parkeerplaatsen juist worden weggelaten.

Het plan wordt gepresenteerd als een groene en duurzame ontwikkeling. Op geen enkel punt wordt deze belofte ingelost en/of draagt het plan bij aan een groene en duurzame leefomgeving. Integendeel, meerdere parameters (verharding, parkeren, FSI), worden overschreden.

Reactie gemeente:

Het plan is aangepast naar aanleiding van de zienswijzen. Het programma wijzigt van 21 middeldure koopappartementen naar in totaal 15 koopappartementen, waarvan 9 duur en 6 middelduur. Op basis van dit nieuwe programma is de parkeerbehoefte berekend op (in hele getallen naar boven afgerond) 31 parkeerplaatsen. Met het creëren van 2 extra parkeerplaatsen op het perceel kan de volledige parkeerbehoefte van het initiatief, inclusief bezoekersparkeren, op eigen terrein worden opgevangen. Hiermee wordt aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2016 voldaan.

Het wordt in de toekomst mogelijk om het 'pastoriepark' in te lopen. Er wordt daarmee kwaliteit toegevoegd aan dit deel van Moergestel en het groen en De Reusel worden meer beleefbaar gemaakt. Het gebied is nu niet of maar zeer beperkt toegankelijk. In de toekomst wordt het gebied (semi-) openbaar toegankelijk.

Niet alleen toekomstige bewoners maar ook inwoners van Moergestel hebben baat bij de ontwikkelingen. Het gebied wordt doordringbaar en aantrekkelijker voor iedereen met verbindingen tussen de Postelstraat en Raadhuisstraat en richting De Reusel.

Wanneer sec naar de footprint wordt gekeken in relatie tot de grootte van het perceel dan is de fsi inderdaad aan de hoge kant, maar niet als we kijken naar het grotere geheel. De

ontwikkellocaties aan zowel de Raadhuisstraat als Postelstraat zien wij als één ruimer opgezet geheel. In dat totaalplaatje bezien, waarbij in de toekomst vier woongebouwen (inclusief de voormalige pastorie) in het groen staan, vinden wij de huidige opzet voorstelbaar en fsi proportioneel.

De woningdichtheid per dorp of stad is een gemiddelde. De ene locatie is stedelijker van opzet dan de andere. Moergestel kent net als het gros van de andere dorpen en steden in Nederland zowel locaties die stedelijk(er) opgezet zijn als locaties die een dorpser karakter hebben. Drie bouwlagen is niet vreemd voor Moergestel. Ook in en dicht tegen het centrum van Moergestel zijn talloze voorbeelden te noemen van gebouwen met 3 of meer bouwlagen, waaronder het iets hogere Antoniushuis en Moersmidden. Daarnaast wijzigt het aantal woningen, mede naar aankleding van de ingediende zienswijzen. Het was de bedoeling om 21 middeldure koopappartementen te realiseren. Dit worden er in het nieuwe plan 15, waarbij 9 appartementen in het duurdere segment worden aangeboden. Door deze wijziging in het programma wordt het ook mogelijk om de tweede verdieping wat terug te leggen (set-back). Hiermee wordt de volume van het gebouw verkleind.

Het Antoniushuis staat er al. Deze is met een hoogte van 11 meter (bestemmingplan) niet buitenproportioneel. Er zijn ook andere projecten van deze omvang gerealiseerd in Moergestel. De hoogte (10 meter) en het volume van het realiseren appartementengebouw is kleiner dan van het Antoniushuis.

Dat de nieuwbouw een heel stuk terug ligt (een kleine 40 meter) ten opzichte van de Raadhuisstraat, zorgt voor een minder grote massa aan de straat zelf. De openheid aan de Raadhuisstraat blijft daarmee behouden. Vanaf het Simonspadje, dat op meer dan 30 meter van de ontwikkellocatie af ligt, wordt het zicht niet verstoord. Daarnaast doet het complex ook geen afbreuk aan de beleving van dit karakteristieke, intieme padje.

Het complex ligt zelf niet in het beschermd dorpsgezicht, maar is er wel door ingesloten aan drie zijden. De kleinschaligheid van het beschermde dorpsgezicht in Moergestel blijft onaangetast, vanwege de ligging van het appartementengebouw vrij ver achterop het perceel (bijna 40 meter vanaf de Raadhuisstraat). Er is vanuit het beschermd dorpsgezicht weinig zicht op dit nieuwe complex, behalve vanuit de tuin van de Postelstraat 15. Deze tuin is nu nog privé, maar zal na realisatie van beide plannen openbaar toegankelijk zijn. De Postelstraat en Raadhuisstraat blijven hun kleinschalige karakter behouden. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan sfeer en karakter van beschermd dorpsgezicht.

Mede op basis van de zienswijzen is er een aanvullend doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd. Dit aanvullende onderzoek heeft bijgedragen aan een oplossingsrichting voor de benodigde waterberging, welke reeds civieltechnisch is uitgewerkt in een rioleringsplan. In het rioleringsplan zijn relatief ondiepe kratten voorzien. Beoogd wordt om het oorspronkelijke bodemprofiel te verbeteren tot aan de freatische grondwaterspiegel (gemiddeld peil circa 1,2 m-mv) zoals geadviseerd in het doorlatendheidsonderzoek. Boven de GHG zal vervolgens ter plaatse van de parkeerplaatsen, en waar nodig om te kunnen voorzien in voldoende capaciteit eveneens ter plaatse van de rijbaan binnen het plangebied, infiltratiekratten (van beperkte diepte) worden geplaatst. Deze bergingsvoorziening biedt ruimte aan in ieder geval de berekende maatgevende berging van 135,84 m³.

Ongeveer 10-12 jaar geleden was Leystromen voornemens om grondgebonden koopwoningen te realiseren op het braakliggende perceel naast het Medisch centrum (Antoniushuis) aan de Raadhuisstraat in Moergestel. Het realiseren van koopwoningen is voor corporaties op grond van de nieuwe Woningwet niet meer mogelijk. Dit zette Leystromen voor het vraagstuk wat te doen met het perceel. Uiteindelijk heeft de corporatie ervoor gekozen het perceel grond te verkopen tegen een marktconforme prijs. Dit is ook opgenomen in de prestatieafspraken met de gemeente. De opbrengst van de grond wordt door Leystromen maatschappelijk geïnvesteerd door o.a. in het Bommelhof (ook in Moergestel) sociale huurwoningen te realiseren. Omdat het geld dat door Leystromen verdiend is op deze locatie alsnog is geïnvesteerd in sociale

huurwoningen op een andere locatie in Moergestel, is het college met dit voorstel akkoord gegaan.

Gewijzigd programma n.a.v. ingekomen zienswijzen

Ontwikkelaar PPO heeft de grond van Leystromen gekocht. Aanvankelijk was PPO voornemens om hier 21 middeldure koopappartementen te realiseren. Omdat het plan op veel onrust stuitte in de directe omgeving en leidde tot diverse zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, is besloten het programma aan te passen. Voorzien is nu in 15 koopappartementen; 9 in de dure sector (vanaf 320.000 euro) en 6 in de middeldure sector (tussen 210.000 en 320.000).

Woningbehoefte

Uit het kwalitatief woningbehoefteonderzoek dat verricht is in opdracht van de regio Hart van Brabant blijkt dat er in Moergestel veel vraag is middeldure koopappartementen. Tegelijk toont het onderzoek aan dat er een (klein) overschot is aan dure appartementen in het dorp.

Toch vinden wij het voorstelbaar c.q. zien wij mogelijkheden om in te stemmen met het (nieuwe) programma.

Lokale behoefte aan dure appartementen

Er is nauw contact tussen ontwikkelaar PPO en de seniorenvereniging Oisterwijk (SVO) over het plan voor appartementen op de onderhavige locatie. De SVO peilt ook zelf onder haar achterban de woningbehoefte. Hiervoor is recent een enquête uitgezet (d.d. 27 juni 2021). Uit deze enquête, ingevuld door meer dan 520 mensen, komt naar voren dat ook voor de dure koopappartementen voldoende interesse is.

Bijna 30% van de respondenten geeft aan binnen nu en 10 jaar te willen verhuizen. Van de mensen die aangeven bereid te zijn om te verhuizen geeft ruim 28% aan graag naar een appartement te willen. Opvallend is dat verreweg de meeste respondenten nu nog in een grondgebonden woning wonen (circa 88%).

Het merendeel van de respondenten zou het appartement het liefste kopen. De middeldure sector is daarbij verreweg het populairst, gevolgd door de dure koopsector. Er blijkt dus wel degelijk vraag te zijn naar dure appartementen in Moergestel.

De gemeente Oisterwijk zet in op het stimuleren van de doorstroming door de bouw van woningen en appartementen die geschikt zijn voor senioren te faciliteren. Daarmee komen gezinswoningen vrij die geschikt zijn voor starters en (jonge) gezinnen. Het genoemde onderzoek toont aan dat er een tekort is aan appartementen met lift en zeker niet naar gezinswoningen. Veel senioren die nu nog in een gezinswoning wonen, willen graag doorstromen naar een appartementen met lift.

De provincie geeft daarnaast ruim baan als het gaat om de realisatie van woningbouwprojecten binnen de bebouwde kom. Hun voorkeur gaat dan ook uit naar het benutten van locaties binnen de bebouwde kom boven uitbreidingslocaties.

Er wordt in Moergestel voor verschillende doelgroepen gebouwd. Het klopt dat het daar veelal om appartementen gaat. Dit is vooral om de doorstroming op de woningmarkt aan te wakkeren. De projecten vallen bovendien in verschillende segmenten (koop, huur) en prijsklassen. Het Van Bommelhof voorziet volledig in sociale huurappartementen met zorgcomponent. Dat er om de doorstroming te bevorderen vooral voor senioren wordt gebouwd wil overigens niet zeggen dat er geen starters of gezinnen in deze appartementen mogen wonen.

De impressieschetsen in de toelichting corresponderen inderdaad niet volledig met de inrichtingsvoorstel. De impressieschetsen zijn opgenomen om een mogelijk beeld te geven van

de toe te passen architectuur. Er hoeft in het kader van het bestemmingsplan nog geen uitgewerkt bouwplan of (definitief) inrichtingsplan te liggen. Daarom zijn de impressieschetsen uit de toelichting gehaald.

Het plan is 'gepresenteerd' als duurzame ontwikkeling in het licht van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is het plan getoetst. Geconcludeerd is dat de beoogde ontwikkeling, op een locatie in bestaand stedelijk gebied, past in de kwantitatieve en kwalitatieve behoeftevraag. Hiermee wordt voldaan aan de door de Ladder gestelde kaders.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het programma is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan. Daarbij wijzigt ook de parkeerbehoefte. Ook is het bouwvolume wat verkleind. De impressieschetsen zijn uit de toelichting verwijderd.

Zienswijze: 11**Binnengekomen op: 21 januari 2021**

Reclamant geeft aan dat elk initiatief moet zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De omgeving zou hier zo min mogelijk last van moeten ondervinden. Een deel van de parkeerbehoefte wordt nu afgewenteld op de openbare ruimte. Bovendien is de vrees dat het bestaande parkeerterrein naast het Antoniushuis nog drukker wordt.

Daarnaast komt de verkeersveiligheid in het gedrang wanneer meer auto's over de Raadhuisstraat rijden en hier ook nog moeten parkeren. Zeker in relatie tot het (vele) fietsverkeer.

Reactie gemeente:

Het plan is aangepast naar aanleiding van de zienswijzen. Het programma wijzigt van 21 middeldure koopappartementen naar in totaal 15 koopappartementen, waarvan 9 duur en 6 middelduur. Op basis van dit nieuwe programma is de parkeerbehoefte berekend op (in hele getallen naar boven afgerond) 31 parkeerplaatsen. Met het creëren van 2 extra parkeerplaatsen op het perceel kan de volledige parkeerbehoefte van het initiatief, inclusief bezoekersparkeren, op eigen terrein worden opgevangen. Hiermee wordt aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2016 voldaan.

Voorts is de Raadhuisstraat aangemerkt als erftoegangsweg en ingericht als 30km-zone. De weg is bedoeld ter ontsluiting van (nieuwe) erven. Op de Raadhuisstraat is sprake van een normale verkeerssituatie. Bewoners en bezoekers van het nieuwe appartementengebouw doen aan dat verkeersbeeld niets af.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de regels en/of verbeelding van dit bestemmingsplan. Wel wordt de toelichting met betrekking tot parkeren geactualiseerd aan het programma met 15 appartementen.

Zienswijze 12:**Binnengekomen: 18 januari 2021, aangevuld op 29 januari**

Het perceel wordt bijna geheel bebouwd of verhard en het behoud van de rij Hollandse iepen is in de toekomstige situatie niet mogelijk. Voor het kappen van de bomen is een omgevingsvergunning nodig. Deze ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan.

Op de Groene kaart van Moergestel ontbreken, in vergelijking met Oisterwijk, de groenstructuren, terwijl er wel vele mogelijkheden zijn om dit realiseren. Door het goedkeuren van dit ontwerpbestemmingsplan worden alle mogelijkheden voor het creëren van een groen hart in Moergestel onmogelijk gemaakt.

Reclamant stelt dat de initiatiefnemer geen goede omgevingsdialoog heeft georganiseerd, gelet op de gemeentelijke Handreiking omgevingsdialoog. Aangegeven wordt dat er ad hoc en zeer beperkt gesproken is met enkele contacten in Moergestel. De omgevingsdialoog zou grootschalig opgezet moeten worden.

Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein is bij dit project ver onder de gewenste norm. Bovendien is de verkeersveiligheid in het geding door de toename van in- en uitritten en een grote toename van het aantal verkeersdeelnemers.

Door de gemeente en door Leystromen is bij de bouw van het medisch centrum bepaald dat de zichtlijnen bij binnenkomst van het dorp vanuit Oirschot aanwezig moeten blijven. Door dit bouwwerk verdwijnen de zichtlijnen vanuit de tuinen richting het Medisch centrum en de oude Pastorie.

De berging van het hemelwater op eigen terrein voldoet niet aan de normen en er zijn geen garanties dat de aanliggende percelen geen problemen krijgen.

De locatie maakt deel uit van de inmiddels afgeronde pilot Bouwen Binnen Strakke Contouren. Na de realisatie van het Medisch centrum zouden er nog 8 wooneenheden worden gebouwd. Waarom wordt daar nu van afgeweken?

In het bestemmingsplan "Kom Moergestel" staat dat de staatwand Postelstraat en Raadhuisstraat beschermd is. Gezien de huidige ontwikkelingen aan de Raadhuisstraat en Postelstraat lijkt het erop dat de gemeente dit buiten beschouwing laat.

Aangegeven wordt dat er wordt voldaan aan de Regionale woningbouwafspraken. Komen deze afspraken overeen met de woonvisie van de gemeente? Waarom geen differentiatie, woningen voor starters? Waarom zoveel woningen?

Met de bouw van het medisch centrum werd de verstening ingezet. Met de projecten die nog komen gaan in de tuin rond het medisch centrum / pastorie wordt in grote mate afbreuk gedaan aan de Groenvisie van de gemeente.

Reactie gemeente:

Voor de locatie wordt een groenplan opgesteld, dat na de bouw van de appartementen tot uitvoering wordt gebracht. De ontwikkelaar is voornemens zoveel mogelijk bestaande iepen in de erfgrans te behouden om het complex in te passen in het groen en zicht op de belendende tuinen weg te nemen.

Wat er gesteld wordt t.a.v. de Groene kaart en de kapvergunning is niet juist. Alleen voor het kappen van de bomen langs de Raadhuisstraat is een omgevingsvergunning nodig, maar dat is niet aan de orde. Verder is de term Groene kaart wat misleidend, want deze kaart is gemaakt voor het beleid dat betrekking heeft op de beschermde houtopstanden. De kaart maakt duidelijk dat als men een boom binnen de bebouwde kom wil kappen, voor welke bomen dan een

omgevingsvergunning nodig is. In Oisterwijk is een groene structuur langs de Voorste stroom aangegeven omdat deze zich hier ook binnen de bebouwde kom bevindt, in Moergestel is de Reusel buiten de bebouwde kom gelegen. Daarmee geldt er langs de Reusel een iets ander, maar (zeker) niet minder zwaar regime t.a.v. het kappen van bomen.

De groenvisie voor Oisterwijk is niet de Groene kaart, maar de Kadernota Groen en het Groenprogramma. Voor deze locatie (en het omliggende gebied) worden de volgende kansen gezien voor een verbetering van de groenstructuur:

- Stimuleren groene dorpse erfafscheidingen en ander particulier groen in oude straatjes en paadjes.
- Versterken laanstructuren langs overige wegen.
- Behoud onverharde bermen stimuleren.
- Rand met Reuseldal: recreatieve routes naar pad langs Reusel.

Het Groenplan spreekt de intentie uit om met het bovenstaande zoveel mogelijk rekening te houden, bijvoorbeeld bij het plaatsen en versterken van de groene (dorpse) erfafscheidingen. Bovendien wordt het perceel aangehaakt op nieuwe (recreatieve) routes naar het pad langs te Reusel.

Wat het groen betreft klopt het dat er verder geen gemeentelijke bomen staan. En ook waardevolle/monumentale bomen zijn er niet. In onze Kadernota Groen 2012-2021 is opgenomen dat groen integraal moet worden opgenomen in ontwikkelingsplannen en dat groen geen sluitpost mag zijn.

Het wordt in de toekomst mogelijk om het 'pastoriepark' in te lopen. Er wordt daarmee kwaliteit toegevoegd aan dit deel van Moergestel en het groen en De Reusel worden meer beleefbaar gemaakt. Het gebied is nu niet of maar zeer beperkt toegankelijk. In de toekomst wordt het gebied (semi-) openbaar toegankelijk.

Niet alleen toekomstige bewoners maar ook inwoners van Moergestel hebben baat bij de ontwikkelingen. Niet alleen zijn er meer (senioren)woningen nodig vlakbij de voorzieningen in Moergestel, ook wordt het groen en de Reusel meer beleefbaar gemaakt. Het gebied wordt doordringbaar en aantrekkelijker voor iedereen met verbindingen tussen de Postelstraat en Raadhuisstraat en richting De Reusel.

Indiener verwijst naar de handreiking "omgevingsdialoog voor ruimtelijke ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving". Deze is op 11 februari 2020 door het college vastgesteld en ter kennisname toegezonden aan de gemeenteraad. In de brief aan de gemeenteraad staat dat vanaf 1 maart 2020 de handreiking aan initiatiefnemers kenbaar wordt gemaakt.

Initiatiefnemer heeft in november-december 2019 een omgevingsdialoog gehouden en hiervan een rapportage aangeleverd aan het college. Het college heeft ingestemd met deze rapportage. Initiatiefnemer kon ten tijde van de door haar gehouden Omgevingsdialoog geen rekening houden met de handreiking, nu deze op dat moment nog niet beschikbaar was.

Initiatiefnemer heeft in het kader van de Omgevingsdialoog gesproken met de bewonerscommissie (vertegenwoordiging van omwonenden), een vertegenwoordiger van Stichting Olivier, Woonstichting Leystromen (eigenaar), de gebruikers van het Medisch centrum, Seniorenvereniging Oisterwijk + Moergestel (doelgroep) en de ontwikkelaar van de naastgelegen Pastorie.

De gemeente heeft de uitkomsten van de omgevingsdialoog betrokken bij de besluitvorming rondom het principeverzoek. Pas als aan alle voorwaarden van de gemeente wordt voldaan besluit het college om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het houden van een Omgevingsdialoog is één van de aspecten waaraan moet zijn voldaan. Met het aanbieden van de rapportage Omgevingsdialoog in januari 2020 heeft initiatiefnemer aan deze voorwaarde voldaan.

De dialoog heeft niet tot doel om het met elkaar eens te worden, maar dat er inzicht ontstaat in de wensen van de omgeving in relatie tot de mogelijkheden die de initiatiefnemer heeft.

Indiener stelt dat de Omgevingsdialoog 'grootschalig' zou moeten zijn. Los van wat indiener hieronder verstaat, geeft de handreiking aan dat de omgevingsdialoog vormvrij is.

Initiatiefnemer heeft met verschillende partijen gesproken, dit blijkt ook uit de rapportage.

Het plan is aangepast naar aanleiding van de zienswijzen. Het programma wijzigt van 21 middeldure koopappartementen naar in totaal 15 koopappartementen, waarvan 9 duur en 6 middelduur. Op basis van dit nieuwe programma is de parkeerbehoefte berekend op (in hele getallen naar boven afgerond) 31 parkeerplaatsen. Met het creëren van 2 extra parkeerplaatsen op het perceel kan de volledige parkeerbehoefte van het initiatief, inclusief bezoekersparkeren, op eigen terrein worden opgevangen. Hiermee wordt aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2016 voldaan.

Voorts is de Raadhuisstraat aangemerkt als erftoegangsweg en ingericht als 30km-zone. De aanleg van nieuwe inritten is toegestaan op een erftoegangsweg. Deze is bedoelt ter ontsluiting van (nieuwe) erven. Op de Raadhuisstraat is sprake van een normale verkeerssituatie. Bewoners en bezoekers van het nieuwe appartementengebouw doen aan dat verkeersbeeld niet af.

De nieuwbouw is dermate ver achter op het perceel gesitueerd is dat de zichtlijnen vanaf de Raadhuisstraat (openbaar gebied) niet worden verstoord. Ook vanaf het grootste deel van het parkeerterrein naast het Antoniushuis (privaat terrein) zullen de zichtlijnen richting kerk langs het gebouw heen lopen.

De achterzijde van de pastorie aan de Postelstraat 15 is vanaf de Raadhuisstraat zichtbaar. Dat zicht zal in de toekomst weliswaar minder worden, er blijft een zichtlijn aanwezig; tussen het Antoniushuis en de nieuwbouw blijft een strook van ruim 20 meter vrij van bebouwing.

Mede op basis van de vooroverlegreacties is er een aanvullend doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd. Dit aanvullende onderzoek heeft bijgedragen aan een oplossingsrichting voor de benodigde waterberging, welke reeds civieltechnisch is uitgewerkt in een rioleringsplan. In het rioleringsplan zijn relatief ondiepe kratten voorzien. Beoogd wordt om het oorspronkelijke bodemprofiel te verbeteren tot aan de freatische grondwaterspiegel (gemiddeld peil circa 1,2 m-mv) zoals geadviseerd in het doorlatendheidsonderzoek. Boven de GHG zal vervolgens ter plaatse van de parkeerplaatsen, en waar nodig om te kunnen voorzien in voldoende capaciteit eveneens ter plaatse van de rijbaan binnen het plangebied, infiltratiekratten (van beperkte diepte) worden geplaatst. Deze bergingsvoorziening biedt ruimte aan in ieder geval de berekende maatgevende berging van 135,84 m³.

Ongeveer 10-12 jaar geleden was Leystromen voornemens om grondgebonden koopwoningen te realiseren op het braakliggende perceel naast het Medisch centrum (Antoniushuis) aan de Raadhuisstraat in Moergestel. Het realiseren van koopwoningen is voor corporaties op grond van de nieuwe Woningwet niet meer mogelijk. Dit zette Leystromen voor het vraagstuk wat te doen met het perceel. Uiteindelijk heeft de corporatie ervoor gekozen het perceel grond te verkopen tegen een marktconforme prijs. Dit is ook opgenomen in de prestatieafspraken met de gemeente. De opbrengst van de grond wordt door Leystromen maatschappelijk geïnvesteerd door o.a. in het Bommelhof (ook in Moergestel) sociale huurwoningen te realiseren. Omdat het geld dat door Leystromen verdiend is op deze locatie alsnog is geïnvesteerd in sociale huurwoningen op een andere locatie in Moergestel, is het college met dit voorstel akkoord gegaan.

Gewijzigd programma n.a.v. ingekomen zienswijzen

Ontwikkelaar PPO heeft de grond van Leystromen gekocht. Aanvankelijk was PPO voornemens om hier 21 middeldure koopappartementen te realiseren. Omdat het plan op veel onrust stuitte in de directe omgeving en leidde tot diverse zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, is besloten het programma aan te passen. Voorzien is nu in 15 koopappartementen; 9 in de dure sector (vanaf 320.000 euro) en 6 in de middeldure sector (tussen 210.000 en 320.000).

Woningbehoefte

Uit het kwalitatief woningbehoefteonderzoek dat verricht is in opdracht van de regio Hart van Brabant blijkt dat er in Moergestel veel vraag is middeldure koopappartementen. Tegelijk toont het onderzoek aan dat er een (klein) overschot is aan dure appartementen in het dorp.

Toch vinden wij het voorstelbaar c.q. zien wij mogelijkheden om in te stemmen met het (nieuwe) programma.

Lokale behoefte aan dure appartementen

Er is nauw contact tussen ontwikkelaar PPO en de seniorenvereniging Oisterwijk (SVO) over het plan voor appartementen op de onderhavige locatie. De SVO peilt ook zelf onder haar achterban de woningbehoefte. Hiervoor is recent een enquête uitgezet (d.d. 27 juni 2021). Uit deze enquête, ingevuld door meer dan 520 mensen, komt naar voren dat ook voor de dure koopappartementen voldoende interesse is.

Bijna 30% van de respondenten geeft aan binnen nu en 10 jaar te willen verhuizen. Van de mensen die aangeven bereid te zijn om te verhuizen geeft ruim 28% aan graag naar een appartement te willen. Opvallend is dat verreweg de meeste respondenten nu nog in een grondgebonden woning wonen (circa 88%).

Het merendeel van de respondenten zou het appartement het liefste kopen. De middeldure sector is daarbij verreweg het populairst, gevolgd door de dure koopsector. Er blijkt dus wel degelijk vraag te zijn naar dure appartementen in Moergestel.

Er wordt in Moergestel voor verschillende doelgroepen gebouwd. Het klopt dat het daar veelal om appartementen gaat. Dit is vooral om de doorstroming op de woningmarkt aan te wakkeren. De projecten vallen bovendien in verschillende segmenten (koop, huur) en prijsklassen. Het Van Bommelhof voorziet volledig in sociale huurappartementen (met zorgcomponent). Dat er om de doorstroming te bevorderen vooral voor senioren wordt gebouwd wil overigens niet zeggen dat er geen starters of gezinnen in deze appartementen mogen wonen.

De gemeente Oisterwijk zet in op het stimuleren van de doorstroming door de bouw van woningen en appartementen die geschikt zijn voor senioren te faciliteren. Daarmee komen gezinswoningen vrij die geschikt zijn voor starters en (jonge) gezinnen. Het genoemde onderzoek toont aan dat er een tekort is aan appartementen met lift en zeker niet naar gezinswoningen. Veel senioren die nu nog in een gezinswoning willen graag doorstromen naar een appartementen met lift.

Het complex ligt zelf niet in het beschermd dorpsgezicht, maar is er wel door ingesloten aan drie zijden. De kleinschaligheid van het beschermde dorpsgezicht in Moergestel blijft onaangetast, vanwege de ligging van het appartementengebouw relatief ver achterop het perceel (bijna 40 meter vanaf de Raadhuisstraat). De Postelstraat en Raadhuisstraat blijven hun kleinschalige karakter behouden. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan sfeer en karakter van beschermd dorpsgezicht.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. Vanwege het gewijzigde programma wijzigt ook de parkeerbehoefte. Deze voldoet nu aan het gemeentelijk beleid.

Zienswijze: 13**Binnengekomen op: 19 januari 2021**

Reclamant vindt het te realiseren gebouw met drie bouwlagen veel te hoog. Door de vier balkons en ramen aan de achterzijde wordt de privacy volledig weggenomen en het woongenot ernstig aangetast.

Reactie gemeente:

Tussen perceel Postelstraat 11 en het beoogde appartementengebouw aan de Raadhuisstraat zit een afstand van ongeveer 12 meter. De woning staat op meer dan 30 meter afstand. Gelet op de hoogte van het geplande gebouw (max. 10 meter) worden deze afstanden voorstelbaar geacht. Daarnaast wijzigt het aantal woningen, mede naar aankleding van de ingediende zienswijzen. Het was de bedoeling om 21 appartementen te realiseren. Dit worden er in het nieuwe plan 15. Door deze wijziging van het programma wordt het ook mogelijk om de tweede verdieping wat terug te leggen (set-back). Hiermee wordt de volume van het gebouw verkleind. In het groenplan dat zal worden opgesteld om het gebouw landschappelijk in te passen, zal bovendien aandacht zijn voor het zicht/privacy van reclamanten.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. van de verbeelding, regels of toelichting van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Het gewijzigde plan sluit niet aan op het bouwvlak, zoals opgenomen op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Derhalve is het bouwvlak iets aangepast, zonder in oppervlakte te laten toenemen. Aan de noordzijde is het bouwvlak iets verkleind, waardoor ten opzichte van het perceel Raadhuisstraat 28 BIJ een iets grotere afstand wordt aangehouden.