

Omgevingsdialog bestemmingsplan 'ruimte-voor-ruimtekavels 't Stokske te Moergestel'

Verslag



titel rapport
**Omgevingsdialoog be-
stemmingsplan 'ruimte-
voor-ruimtekavels 't
Stokske te Moergestel'**

datum
16 februari 2022

projectnummer
P04049

opdrachtgever
GJK

BRO
Projectleider
JR
Projectteam
JE, TA, RT, IB

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl



*“Het doel van wetten is niet om af te schaffen of te beperken,
maar om vrijheid te behouden en te vergroten.”*

John Locke

*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Proces	4
2.1	Uitgangspunt	4
2.2	Wijze van organisatie omgevingsdialoog	4
3	Samenvatting en beantwoording reacties	5

1 Inleiding

Ten zuiden van de woning aan de Heiligenboom 10 en de manege aan de Zandstraat 2 in bebouwingsconcentratie 't Stokske te Moergestel ligt een stuk weidegrond. Initiatiefnemers zijn voornemens om hierop drie vrijstaande ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren.

1.1 Voorgenomen ontwikkelingen

De door initiatiefnemers voorgenomen ontwikkelingen houden in de kern het volgende in:

1. Het bouwen van drie vrijstaande (ruimte-voor-ruimte)woningen. Om de realisatie van deze woningen mogelijk te maken worden ruimte-voor-ruimtetitels aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Daarom worden deze woningen ook wel ruimte-voor-ruimte woningen genoemd. Elk van de drie woningen zal een andere inhoud krijgen (in m³). De woning het dichtst bij de Heiligenboom ligt zal de kleinste inhoud krijgen. Het huis dat het verst verwijderd ligt van de Heiligenboom krijgt de grootste inhoud. We zijn nog met onze architect in gesprek over het precieze bouwontwerp. Duidelijk is in elk geval dat de woningen één of twee bouwlaagen zullen krijgen;
2. een landschappelijke inpassing van de drie woningen. Mogelijk zal dat o.a. gebeuren door de aanplant van knip- en scheerhagen, een struweelhaag, een houtsingel bestaande uit inheemse soorten, het aanleggen van een greppel ten behoeve van het opvangen en infiltreren van regenwater, de aanplant van bomen ter versterking van de kamerstructuur,

het aanplanten van een erfboom en een in de omgeving passende geluidswering aan de zijde van de Heiligenboom. Samen met landschapsarchitecten zijn we aan het bekijken hoe we de landschappelijke invulling het beste kunnen vormgeven.

1.2 Vigerend bestemmingsplan en ruimtelijke procedure

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Oisterwijk. Dit plan is op 29 juni 2011 vastgesteld door de raad van deze gemeente. Op 16 april 2015 heeft de raad van de gemeente Oisterwijk het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld op 29 juni 2011) gewijzigd vastgesteld. De gewijzigde vaststelling betreft een correctieve herziening. Gelet op de regels die gelden op grond van betreffende correctieve herziening is wonen in een burgerwoning, net als op grond van het moederplan 'Buitengebied', niet toegestaan.

Aangezien wonen in een burgerwoning niet is toegestaan, dient het vigerende bestemmingsplan partieel te worden herzien. Hiertoe is een nieuw bestemmingsplan opgesteld door BRO.

1.3 Randvoorwaarden Ruimte-voor-Ruimteregeling en beeldkwaliteit

De provincie Noord-Brabant heeft bepaald dat nieuwvestiging van burgerwoningen in het buitengebied niet is toegestaan. Wanneer gebruik wordt gemaakt van de zogenoemde Ruimte-voor-Ruimteregeling wordt een uitzondering op deze regel gemaakt en is de realisatie van woningen onder voorwaarden mogelijk. De provincie en de gemeente zien erop toe dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Een andere voorwaarde die de gemeente heeft gesteld is dat een beeldkwaliteitsplan dient te worden opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan wordt de ambitie met betrekking tot de gewenste beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing en aansluiting op de omgeving aangegeven. Dit beeldkwaliteitsplan is inmiddels opgesteld en toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan.

1.4 Omgevingsdialoog

Voorafgaand aan de daadwerkelijke planprocedure heeft een zogenoemde omgevingsdialoog plaatsgevonden. Hierbij hebben initiatiefnemers kennis kunnen nemen van de opinies van omwonenden en van de voor omwonenden in deze kwestie relevante belangen. Op deze manier zijn omwonenden in een vroeg stadium bij de planvorming betrokken.

Voorliggend verslag heeft betrekking op de gevoerde omgevingsdialoog. In hoofdstuk 2 van dit verslag wordt beschreven op welke manier de gevoerde dialoog heeft plaatsgevonden. Het derde en laatste hoofdstuk van dit verslag bevat een samenvatting van de binnengekomen reacties en bijbehorende reactie daarop vanuit initiatiefnemers. Hieruit wordt duidelijk op welke manier de reacties van omwonenden zijn meegenomen in de planvorming.

2 Proces

2.1 Uitgangspunt

Gemeenten mogen eisen dat een omgevingsdialoog wordt gehouden, maar ze mogen geen eisen stellen aan de vorm waarin die omgevingsdialoog dient plaats te vinden¹. De gemeente Oisterwijk hanteert hiervoor de term omgevingsgesprek.

Door de gemeente Oisterwijk worden geen voorwaarden verbonden aan de vorm waarin de omgevingsdialoog dient te worden georganiseerd. Wel heeft deze gemeente een tips en ideeën voor het organiseren van een omgevingsdialoog opgenomen in het 'Menu Omgevingsgesprek'². Voor kleine plannen, waartoe ook onderhavig plan wordt gerekend, wordt gesuggereerd om de omgevingsdialoog te organiseren middels het verspreiden van een informatiebrief, het voeren van keukentafelgesprekken, het houden van een enquête en het verspreiden van een reactieformulier.

2.2 Wijze van organisatie omgevingsdialoog

Ter kennisgeving van het planvoornemen hebben initiatiefnemers op zondag 29 juni een brief verspreid onder omwonenden van het plangebied op wie het plan mogelijk effecten heeft. Daarbij gaat het om de bewoners van woningen en eigenaren van bedrijven aan de kruising Stokske-Heiligenboom-Zandstraat, bewoners van de woningen aan de Zandstraat 4, 6, 6A, 8 en 10 en de bewoners van woningen en eigenaren van bedrijven. In totaal gaat het om 20 verschillende

adressen. Omwonenden hebben de kans gekregen om vóór vrijdag 9 juli 2021 via e-mail of brief te reageren.

Voor de volledige brief die ter kennisgeving is verspreid wordt verwezen naar de bijlagen behorende bij voorliggend verslag. Een samenvatting van de inhoud is opgenomen in navolgende alinea's.

De brief die ter kennisgeving onder omwonenden is verspreid bestond uit verschillende onderdelen. In de brief is allereerst uitgelegd dat initiatiefnemers voornemens zijn om drie ruimte-voor-ruimte woningen op te richten op het stuk weidegrond ten zuiden van de woning aan de Heiligenboom 10 en de manege aan de Zandstraat 2. Ook is toegelicht op welke manier de woningen landschappelijk worden ingepast. Verder is aangegeven dat de wens bestaat om de voorgenomen ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken middels een partiële bestemmingsplanherziening van het vigerende bestemmingsplan, 'Buitengebied' van de gemeente Oisterwijk. Tot slot is een toelichting gegeven op het op te stellen beeldkwaliteitsplan en de voorwaarden die gelden bij de toepassing van de Ruimte-voor-Ruimteregeling.

Na een inhoudelijke toelichting op het initiatief is uitgelegd dat de door omwonenden ontvangen brief door initiatiefnemers is verspreid in het kader van de te voeren omgevingsdialoog. Hierbij is expliciet aangegeven dat omwonenden tijdens de omgevingsdialoog de mogelijkheid krijgen om te reageren op en vragen te stellen over de voorgenomen ontwikkelingen.

Tot slot is aangegeven dat een verslag van de omgevingsdialoog, bestaande uit een geanonimiseerde samenvatting van

de binnengekomen reacties en een beantwoording per samenvatting, zal worden verspreid onder diegenen die hun reactie op het planinitiatief hebben gegeven.

Voor de volledigheid en ter verduidelijking is een conceptversie van het landschappelijk inpassingsplan (LIP) toegevoegd als bijlage bij de brief ter kennisgeving.

¹ Zie ABRvS 18 oktober 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2797.

² Zie <https://oisterwijk.nl/fileadmin/files/oisterwijk/verhuizen-verbouwen/Menukaart-omgevingswet-Oisterwijk.pdf>.

3 Samenvatting en beantwoording reacties

In de periode van 28 juni 2021 tot 9 juli 2021 is in totaal één reactie binnengekomen. Deze reactie wordt in onderstaande alinea samengevat en beantwoord.

Reactie 1 (e-mail verstuurd door de bewoners van Heiligenboom 10 te Moergestel, ontvangen 27 maart 2021 om 16.09 uur)

Samenvatting

(a.) Indieneners bedanken de initiatiefnemers voor de uitvoerige beschrijving en de tijdige aankondiging van de voorgenomen ontwikkelingen. Ze geven aan de informerende brief uitvoerig gelezen te hebben en de afwegingen die daarin benoemd zijn te begrijpen.

(b.) Er wordt volgens indieneners in de brief melding gemaakt van een mede-initiatiefnemer, zonder dat hierbij een naam vermeld wordt. Ze geven aan het niet fijn te vinden om samen te werken met anonieme plannenmakers. Indieneners zouden het op prijs stellen om te weten wie de mede-initiatiefnemer is.

(c.) Direct aangrenzend aan het perceel van indieneners zijn drie woningen beoogd. Indieneners geven aan dat de toegang die naar deze huizen is gepland via de huidige weg de perceelafscheiding vormt van hun perceel [de weg ten zuiden van de Heiligenboom 10 en ten noorden van de drie beoogde woningen]. De perceelsgrens van het perceel van indieneners loopt echter tot halverwege deze weg. Wel is in de koopakte

een recht van overpad vastgelegd zodat de huidige bewoners ongehinderd toegang tot hun woning hebben.

(d.) De weg die de toegangsweg voor de drie woningen vormt is erg druk omdat niet alleen de burens maar ook bezoekers van de manege hiervan gebruik zullen maken. Indieneners vrezen dat deze weg alleen maar drukker wordt met de toevoeging van drie woningen.

(e.) Indieneners pleiten vanwege de onder (c.) en (d.) genoemde redenen voor een weg die breder en meer naar het zuiden toe gelegen is.

(f.) Indieneners geven aan dat in de brief aangegeven staat dat het huis aan de Heiligenboom het kleinst wordt en dat de andere twee huizen groter worden. Op het bijgevoegde LIP is dit volgens indieneners juist andersom aangegeven.

(g.) De huidige afscheiding van de percelen wordt gevormd door een rij bomen die doorloopt tot het einde van het perceel van indieneners [zie nr. 5 op LIP]. Zij geven aan dat deze bomenrij vroeger doorliep. Indieneners geven aan aan te nemen dat het de bedoeling is om deze bomenrij weer in zijn vroegere vorm te herstellen door de huidige bomenrij verder te laten doorlopen.

Beantwoording

(a.) Initiatiefnemers zijn verheugd om te vernemen dat indieneners het waarderen dat ze in een vroeg stadium geïnformeerd zijn en dat ze de informatiebrief als duidelijk hebben ervaren.

(b.) De genoemde mede-initiatiefnemer is de huidige eigenaar van de manege die gelegen is binnen het plangebied. Het is de bedoeling dat zijn dochter, die nu al in de woning bij de manege woont, op het middelste kavel een woning gaat

realiseren. Het achterste kavel zal naar verwachting nog niet meteen worden bebouwd. Dit kavel wordt namelijk bewaard voor een tweede familielid van de manege-eigenaar. Mogelijk wil dit familielid hier in de toekomst een derde woning realiseren.

(c.) Het was initiatiefnemers niet bekend dat deze weg gedeeltelijk over het perceel van initiatiefnemers loopt. Mogelijk is het inderdaad zo dat een deel van de weg ingetekend is op een perceel van indieneners. Dit perceel staat kadastraal bekend onder gemeente Oisterwijk, sectie K, perceelnummer 799. Initiatiefnemers zijn voornemens om met de indieneners in gesprek te gaan, om te bekijken of het mogelijk is om een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten waarin een recht van overpad wordt geregeld.

(d.) Om ervoor te zorgen dat de weg alleen door de bewoners van de woningen binnen het plangebied, en niet door bezoekers van de manege, zijn initiatiefnemers bereid aan de ingang van de weg een poort te plaatsen. Op die manier wordt de hoeveelheid verkeer die gebruik maakt van deze weg in grote mate beperkt. De manege wordt dan enkel nog ontsloten via de Zandstraat. Dit zal naar verwachting een positieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat in de tuin van indieneners.

(e.) Zoals aangegeven onder antwoord (c.) zijn initiatiefnemers in eerste instantie voornemens om te proberen om te komen tot een privaatrechtelijke overeenkomst met de indieneners van de reactie, zodat de bestaande weg kan blijven bestaan en kan worden verhard. Mocht dit niet mogelijk blijken, dan zal verkend worden op welke manier de straat zodanig kan worden aangelegd dat deze niet over het perceel van indieneners loopt.

(f.) Initiatiefnemers begrijpen dat op basis van de kaart (LIP) de indruk kan ontstaan dat de woning die het dichtst in de buurt van de Heiligenboom ligt de grootste inhoud krijgt. De reden waarom deze woning het grootst lijkt is omdat het hier gaat om een bungalow, terwijl de andere twee woningen naar verwachting meerdere woonlagen krijgen. De begane grond van deze bungalow is groter dan bij de woningen die wel meerdere lagen zullen krijgen, omdat het gehele woonoppervlak in één bouwlaag gerealiseerd moet worden.

(g.) Initiatiefnemers hebben inderdaad het voornemen om op de bedoelde plek nieuwe bomen aan te planten ter versterking van de kamerstructuur. Ze zijn niet bekend met de voormalige situatie. Wel staan ze open om met indieners in gesprek te gaan hierover, zodat de informatie die zij hierover kunnen geven indien mogelijk wordt meegenomen.

Aanpassingen in conceptbestemmingsplan n.a.v. reactie
Vooralsnog geeft de ingediende reactie geen aanleiding om aanpassingen door te voeren in het conceptbestemmingsplan. Inmiddels (d.d. 16 februari 2022) hebben initiatiefnemers overeenstemming bereikt met de bewoners van de woning aan de Heiligenboom 10. Er is in gezamenlijk overleg tussen hen en de initiatiefnemers besloten dat wordt overgegaan tot de aankoop van de gronden die ingetekend zijn als weg maar die in eigendom zijn van de bewoners van de woning aan de Heiligenboom 10. Daarmee vervalt de noodzaak tot het vestigen van een recht van overpad. De toegangsweg naar de drie beoogde woningen zal in eigendom komen van de bewoners van de ruimte-voor-ruimte woningen.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01