

conform vastgesteld 12

Onderwerp: Bestemmingsplan "Woonhof Oirschotseweg, Moergestel"	Zaaknummer: 104186
--	------------------------------

Raadsvergadering d.d. 22 april 2021	Raadsvoorstelnr: 21-53
Afdeling	Contactpersoon/email
Ruimte	Alwin Mooij / Alwin.Mooij@oisterwijk.nl

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Het bestemmingsplan "Woonhof Oirschotseweg, Moergestel", gewijzigd vast te stellen conform het concept-raadbesluit;
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Villa's Oirschotseweg' vast te stellen;
3. De Welstandnota Oisterwijk 2015 gewijzigd vast te stellen en deze direct na publicatie in werking te laten treden;
4. De zienswijze conform de bijgaande "Nota van zienswijzen en wijzigingen" ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
5. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze en ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in de bijgaande "Nota zienswijzen en wijzigingen" en daarmee met de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Woonhof Oirschotseweg, Moergestel";
6. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan;
7. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor de gronden waarop het plan is voorzien;

Inleiding

Op het perceel (ruim 5.000 m²) aan de Oirschotseweg 15 is een vrijstaande bungalow aanwezig. De initiatiefnemer heeft het idee opgevat om, na sloop van de bungalow en bijbehorende opstallen, 5 vrijstaande woningen te realiseren.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Kom Moergestel" en heeft hierin de bestemming 'wonen-woningen'. Om de bouw van de nieuwe woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden aangepast.

Het hiervoor opgestelde ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en is nu gereed om in uw raad voor vaststelling te worden behandeld.

Argumenten

1.1 De voorkeursgrenswaarde van 48dB voor wegverkeerslawaaï wordt overschreden.

Het autoverkeer op de Oirschotseweg zorgt ervoor dat de voorkeursgrenswaarde van 48dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Voor twee van de vijf woningen dient daarom conform de Wet geluidhinder middels een ontheffing een hogere grenswaarde te worden vastgesteld om een hogere geluidsbelasting op de gevels toe te staan. Omdat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden is toepassing van dove gevels niet strikt noodzakelijk voor de realisatie van de woningen. Met een hogere waarde is bij verdere uitwerking van het plan volgens de bepalingsmethoden in het Bouwbesluit een goede geluidwering en een verantwoorde akoestische situatie gewaarborgd.

De ontwerpbeschikking tot het vaststellen van een hogere grenswaarde Wet geluidhinder heeft, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op de ontwerpbeschikking. De definitieve beschikking treft u ter kennisname bij dit voorstel aan.

3.1 Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat aan de Welstandsnota 2015 moet worden gekoppeld.

Op 16 april 2015 is de Welstandsnota 2015 vastgesteld. Voor sommige projecten, van grotere omvang of op een bijzondere locatie, streeft de gemeente een bijzondere ruimtelijke kwaliteit na. Dit is ook het geval bij de locatie Oirschotseweg 15; hiervoor is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Om aan dit plan te kunnen toetsen dient deze als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld te worden. Met het vaststellen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt ook de Welstandsnota 2015 gewijzigd vastgesteld.

4.1 Binnen de inzagetermijn is (namens meerdere huishoudens) één zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan "Woonhof Oirschotseweg, Moergestel" heeft vanaf 11 december 2020 tot en met 21 januari 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen de genoemde termijn is één schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is daarmee ontvankelijk. De inhoud heeft echter geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij u graag naar de bijgaande "Nota van zienswijzen en wijzigingen".

5.1 Er vinden ambtshalve wijzigingen plaats ten aanzien van de regels en toelichting van het bestemmingsplan.

Overleg met Waterschap De Dommel heeft geleid tot een aantal ambtshalve wijzigingen in de regels en toelichting van het bestemmingsplan. Zo wordt de toelichting geactualiseerd ten aanzien van de nieuwe Keurregels die per 1 april 2021 ingaan. Daarnaast wordt in de regels een artikel toegevoegd om te borgen dat de benodigde hemelwaterberging (op eigen terrein) moet worden aangelegd en in stand moet worden gehouden. Zie hiervoor ook de bijgaande "Nota van zienswijzen en wijzigingen".

6.1 Vervroegde bekendmaking voorkomt onnodige vertraging in de procedure.

In artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat, als er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zes weken moet worden gewacht met de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan. Dit om Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant in staat te stellen via een reactieve aanwijzing het provinciaal belang te waarborgen. Gedeputeerde Staten hebben aangegeven dat een gemeente die een besluit eerder bekend wil maken daartoe een verzoek kan indienen. Dat verzoek dient te zijn

opgenomen in het vaststellingsbesluit. Daarom wordt voorgesteld om gebruik te maken van deze mogelijkheid en onnodige vertraging voorkomen.

7.1 De wet verplicht tot het nemen van een besluit

Conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeente is namelijk wettelijk verplicht om de initiatiefnemer een bijdrage te laten betalen voor de gemeentelijke kosten. De financiële bijdrage is in dit geval via de anterieure overeenkomst "anderszins" verzekerd als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub a van de Wet ruimtelijke ordening. Het is daardoor niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

1.1 Het bestemmingsplan staat nog open voor een reactieve aanwijzing van de provincie en voor beroep.

De provincie kan een reactieve aanwijzing geven op het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan. De verwachting is niet dat de provincie een reactieve aanwijzing zal geven; zij heeft immers geen zienswijze ingediend. Tegen het bestemmingsplan kan daarnaast beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep kan alleen worden ingediend door diegene die ook een zienswijze hebben ingediend. Tegen de gewijzigde delen kan door iedereen beroep worden ingesteld.

Financiën

Dit raadsvoorstel kent geen financiële risico's voor de gemeente. De kosten die de gemeente in het kader van deze planontwikkeling maakt, worden verhaald via een met de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst.

Communicatie

De indieners van de zienswijze worden zo spoedig mogelijk na het besluit per brief op de hoogte gebracht van de beantwoording van de zienswijze en de vaststelling van het bestemmingsplan. Ook wordt het besluit toegezonden aan de provincie voor een eventuele reactieve aanwijzing. Als de provincie zich kan vinden in het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan zal deze ter inzage worden gelegd voor beroep.

Een kennisgeving van de terinzagelegging zal worden gepubliceerd in de Nieuwsklok en Staatscourant. Het bestemmingsplan is voor inwoners na publicatie te raadplegen via de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl en in te zien bij de publieksbalie.

Uitvoering

Het gewijzigd vaststelde bestemmingsplan zal voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op de dag dat de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) is ingediend. De initiatiefnemer is voornemens om zo spoedig mogelijk na inwerkingtreding van het bestemmingsplan de vergunningsaanvragen in te dienen voor de bouw van de woningen.

Bijlagen

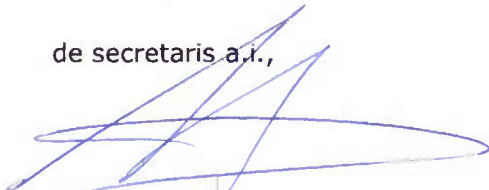
- Nota van zienswijzen en wijzigingen (inclusief bijlage)
- Zienswijze met bijlagen (geanonimiseerd)
- Beeldkwaliteitsplan "Villa's Oirschotseweg"
- Gewijzigde Welstandsnota 2015

- Verbeelding, toelichting, regels en bijbehorende bijlagen en onderzoeken (bestemmingsplan)
 - Beschikking hogere waarde geluid
-

Oisterwijk 16 maart 2021,

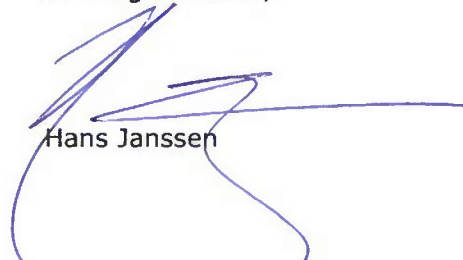
Het college,

de secretaris a.i.,



Marc Knaapen

de burgemeester,



Hans Janssen

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Woonhof Oirschotseweg, Moergestel"

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 16 maart 2021,
afdeling Ruimte,
raadsvoorstel nr. 21-53;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening,
met inachtneming van de volgende overwegingen:

Het bestemmingsplan "Woonhof Oirschotseweg, Moergestel" is opgesteld om realisatie van 5 vrijstaande woningen mogelijk te maken op het perceel gelegen aan de Oirschotseweg 15 te Moergestel.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 december 2020 tot en met 21 januari 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

Er is binnen de genoemde periode één zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven te komen tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Wel worden enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld ten aanzien van de planregels en toelichting.

Voor de exploitatie van de gronden is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer inzake het kostenverhaal. Het opstellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan is derhalve niet nodig.

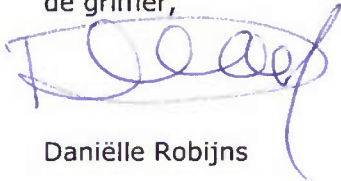
besluit :

- I. Op basis van artikel 6.12 lid 2 sub a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het plan is voorzien;
- II. Het beeldkwaliteitsplan "Villa's Oirschotseweg" vast te stellen;
- III. De Welstandsnota Oisterwijk 2015 gewijzigd vast te stellen, waarbij het beeldkwaliteitsplan "Villa's Oirschotseweg" onderdeel wordt van de Welstandsnota Oisterwijk 2015;
- IV. De bijgaande 'nota van zienswijzen en wijzigingen' vast te stellen, waarmee de zienswijze worden beantwoord;

- V. Overeenkomstig de 'nota van zienswijzen en wijzigingen' de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- VI. Het ontwerpbestemmingsplan "Woonhof Oirschotseweg, Moergestel" gewijzigd vast te stellen, waarbij de volgende wijzigingen worden doorgevoerd:
- A: Wat betreft de regels en toelichting wijzigingen aan te brengen, waarbij de in de 'nota van zienswijzen en wijzigingen' genoemde aanpassingen worden verwerkt in het bijgaande vast te stellen bestemmingsplan;
- VII. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om de vaststelling van het bestemmingsplan eerder te mogen bekendmaken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 22 april 2021

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Bestemmingsplan "Woonhof Oirschotseweg, Moergestel"

d.d. 16 maart 2021

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Woonhof Oirschotseweg, Moergestel" voor de realisatie van 5 vrijstaande woningen op het perceel aan de Oirschotseweg 15 in Moergestel heeft van 11 december 2020 tot en met 21 januari 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is binnen de genoemde termijn, op 13 januari 2021, één zienswijze ingediend op het ontwerpplan.

Samenvatting zienswijze

1. Kavel 3 van het plan komt dicht op de erfgrens te staan en daarmee wordt de privacy en het woongenot aangetast van bewoners aan de Looijakker. Vanuit de nieuw te bouwen woning op kavel 3 kan mogelijk vrij zicht ontstaan op de achtertuinen, woonkamers en slaapkamers van de achterburen. Indiener vraagt of het plan zodanig kan worden aangepast dat er vier woningen worden gebouwd in plaats van vijf, waarbij kavel 3 vervalt en deze vrijgekomen ruimte zal worden gebruikt als tuin van de overige woningen. Dit past ook beter in de groene, en monumentale omgeving, zo wordt gesteld.

Naar de mening van indiener is in het integraal afwegingskader woningbouwprojecten aangegeven dat op de onderhavige planlocatie maximaal 4 woningen gerealiseerd mogen worden, terwijl het bestemmingsplan 5 woningen toestaat.

2. Mocht het aantal kavels ongewijzigd blijven, dan vraagt indiener om de afstand van de erfgrens tot aan het bouwvlak te vergroten van 9 naar 13 meter. Indiener verwacht dat deze afstand voor minder overlast, aantasting van de privacy en vrije inkijk zorgt.

3. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een maximale bouwhoogte toegestaan van 6 meter met een maximale goothoogte van 4 meter, met een binnenplanse afwijkmogelijkheid van 10%, waardoor tot een hoogte van 6,6 meter kan worden gebouwd. Als de maximale bouwhoogte voor kavel 3 wordt verlaagd tot 4 meter, zal dit naar verwachting geen of minder weerstand oproepen bij de direct aanwonenden.

Beantwoording zienswijze

In landelijke regelgeving wordt bepaald dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn van een naastgelegen erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven (5:50, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek). In bestemmingsplannen worden doorgaans strengere regels gehanteerd voor wat betreft de toegestane afstand van een te bouwen woning tot een aangrenzend perceel. De bestaande planologische situatie op de planlocatie staat toe (d.m.v. artikel 19.2.2 onder I van bestemmingsplan "Kom Moergestel") dat er op het perceel aan de Oirschotseweg 15 op 5 meter uit de achterste perceelsgrens mag worden gebouwd. Dit betekent dat er zonder planologische procedure een omgevingsvergunning kan worden verkregen voor het realiseren van een woning op 5 meter van de erfgrens met de woningen aan De Looijakker. Dat de huidige bestaande woning een grotere afstand heeft tot deze erfgrens, doet hier niets aan af.

De omgevingsdialoog tussen de initiatiefnemer en de omwonenden tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft ertoe geleid dat de initiatiefnemer deze minimale afstand fors heeft vergroot van 5 meter naar 9 meter.

Het bijna verdubbelen van de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens is ingegeven als een tegemoetkoming in afstand en gepaste grootte van het bouwblok richting de omwonenden, waardoor het schrappen van één van de kavels niet nodig wordt geacht.

Daarnaast is aan de west-, noord- een oostzijde van het plangebied een strook opgenomen met de functieaanduiding 'tuin'. Binnen deze strook van 5 meter breed, die onder andere grenst aan de percelen van de indieners van de zienswijze, is geen bebouwing toegestaan. Ook vergunningvrije bouwwerken zijn binnen de aanduiding 'tuin' uitgesloten.

Dit verschilt met de bestaande situatie, waar aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een maximale goot- en nokhoogte van resp. 3 en 6 meter tot in de zijdelingse en achterste perceelgrenzen kunnen worden gebouwd.

In het integraal afwegingskader woningbouwprojecten is aangegeven dat er 4 nieuwe woningen op de planlocatie toegevoegd kunnen worden. In de huidige situatie is reeds 1 woning aanwezig. Doordat deze wordt gesloopt en binnen de planlocatie nieuw wordt gebouwd, zijn er in totaal 5 woningen toegestaan (in planologisch opzicht is er in de nieuwe situatie sprake van 4 nieuwe woningen en 1 bestaande woning). De bij de zienswijze als bijlage 3 gevoegde gemeentelijke lijst is louter bedoeld als indicatief overzicht van het aantal toe te voegen woningen per woningbouwlocatie binnen de gemeente (zachte plancapaciteit). In dit geval dus 4 woningen.

In de zienswijze wordt verder voorgesteld bouwkwavel 3 geheel te laten vervallen om daarmee meer recht te doen aan de parkachtige opzet en het monumentale karakter van de omgeving. Wij zijn van mening dat bij het handhaven van bouwkwavel 3 nog steeds sprake is van een parkachtige opzet, passend in het monumentale karakter van de omgeving. Het gaat daarbij om 5 ruime kavels (vanaf 690 m² tot ruim 1.200 m²), georiënteerd en ontsloten op een eigen toegangsweg. Het plangebied is daarnaast aan drie zijden 'omzoomd' door een strook van 5 meter waar bebouwing is uitgesloten (functieaanduiding 'tuin'). De monumentale bomen op het perceel blijven gehandhaafd. Door een relatief lage goot- en nokhoogte aan te houden (waarover later meer) schikt het plan zich prima in de omgeving en is het programma zeker niet te 'zwaar' voor onderhavige locatie.

Zoals reeds beschreven, is de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens van een nieuw te bouwen woning op de planlocatie onder het huidige planologisch regime 5 meter. Wanneer het nieuwe bestemmingsplan (en daarmee de nieuwe bouwmogelijkheden) wordt vastgesteld, wordt deze minimale afstand aanzienlijk vergroot (tot 9 meter). Het plangebied maakt bovendien deel uit van de bebouwde kom van Moergestel, waar een dergelijke afstand tussen woonbebouwing niet ongebruikelijk is. Wij zien daarom geen noodzaak om deze minimale afstand tussen het bouwvlak en de perceelsgrens verder te vergroten. Wanneer de afstand wel verder zou worden vergroot, betekent dit een dusdanige inperking van de bouwmogelijkheden op kavel 3, dat er niet meer voldaan kan worden aan de gewenste stedenbouwkundige opzet.

Op de planlocatie wordt in het vigerend bestemmingsplan "Kom Moergestel" een maximale bouwhoogte toegestaan van 10 meter met een maximale goothoogte van 6 meter. Ook binnen

het vigerende bestemmingsplan is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen van 10%, waarmee de maximale bouw- en goothoogte in theorie 11 meter en 6,6 meter kunnen bedragen. Ter plaatse van de nabijgelegen woningen op Oirschotseweg 17 en De Looijakker geldt dezelfde maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 10 meter en 6 meter. Op de kavel van Oirschotseweg 11 wordt een maximale bouwhoogte van 13 meter en een maximale goothoogte van 9 meter toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een significant lagere bouw- en goothoogte toegestaan (respectievelijk 6 meter en 4 meter) dan wat op de planlocatie toegestaan was in de oude situatie en dan wat op de omliggende percelen toegestaan blijft. Als de nieuw toegestane bouwhoogte verder wordt ingeperkt tot 4 m, betekent dit dat er geen woning met twee bouwlagen gerealiseerd kan worden, terwijl de nabijgelegen woningen wel allemaal over minimaal twee bouwlagen beschikken.

De toegestane bouw- en goothoogte wordt aanzienlijk lager dan wat er op basis van het vigerend planologisch regime mogelijk is en deze verlaging is wat ons betreft prima passend in het kader van het opgestelde beeldkwaliteitsplan en de omgeving rondom het plangebied.

De initiatiefnemer heeft voorts een gespecialiseerd bureau opdracht gegeven om de zichtlijnen nader te bepalen (zie bijlage). Als uitgangspunten voor de verbeelding van de realiteit zijn gehanteerd;

- 3 meter hoge hagen op de perceelsgrenzen (ingemeten)
- Bouwmassa's van 6 meter hoog in het bouwvlak op 75 m² (conform bestemmingsplan)
- Zichtlijnen vanaf 1,80 meter.

Afgaande om deze impressies is er van inkijk c.q. (onevenredige) aantasting van privacy geen sprake.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen dan wel het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Na overleg met Waterschap De Dommel worden twee ambtshalve wijzigingen voorgesteld:

A. Toelichting bestemmingsplan

De Keurregels worden aangepast. Deze gaan in vanaf 1 april 2021. De grenswaarde in algemene regels voor het compenseren van nieuw verhard oppervlak wordt aangepast van 2.000 m² naar 500 m². Paragraaf 4.8 Water, Beleid waterschap De Dommel wordt daartoe op dit punt geactualiseerd. Overigens heeft de keur aanpassing voor deze ontwikkeling geen effect op de benodigde hemelwaterberging.

B. Regels bestemmingsplan

Het navolgende artikel zal worden toegevoegd aan de planregels om te borgen dat voorzien wordt in de realisatie en instandhouding van voldoende hemelwaterberging op eigen terrein:

Artikel 8.2 "Waarborgen hemelwaterberging"

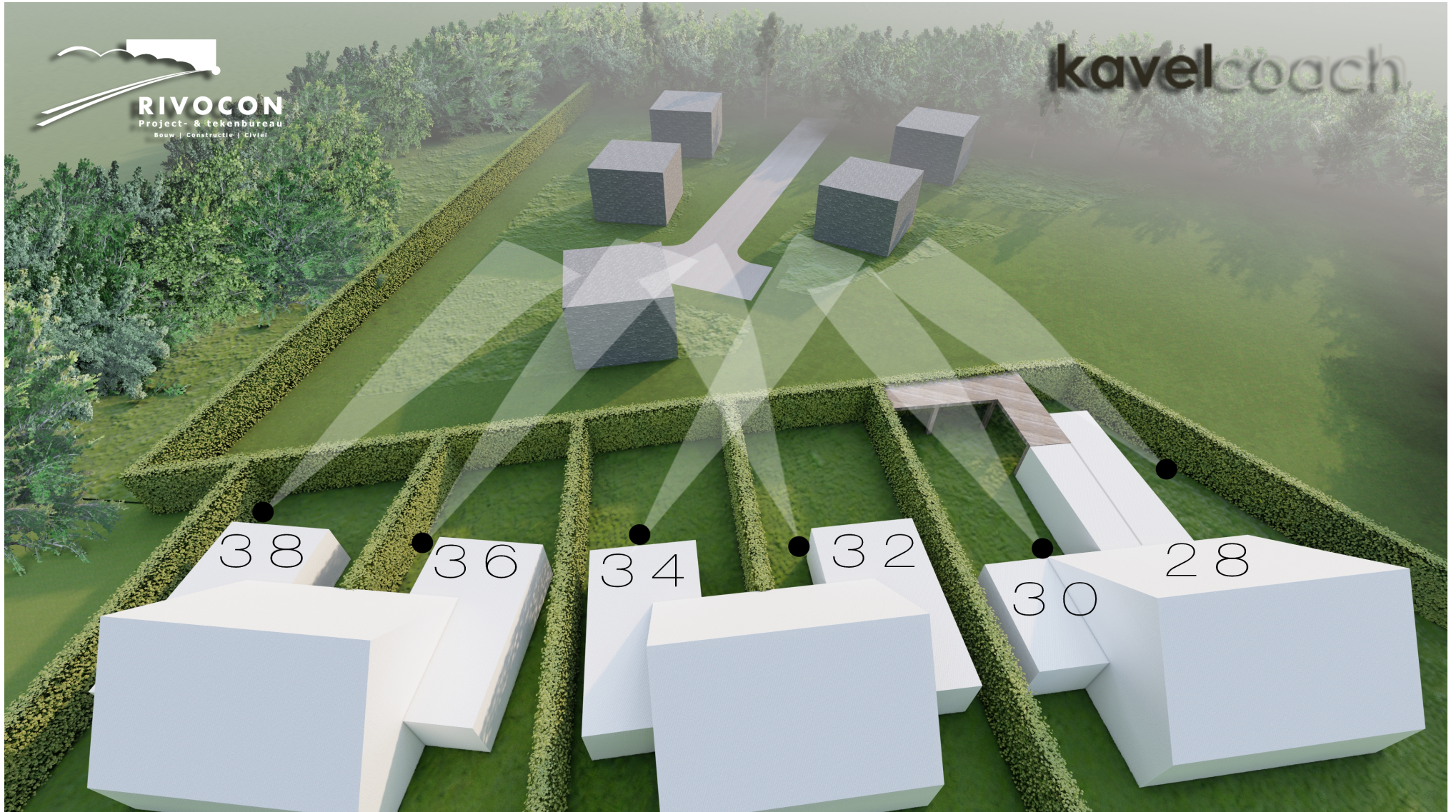
Ten behoeve van het voorzien in voldoende hemelwaterberging op eigen terrein en het op duurzame wijze instandhouden hiervan gelden de volgende regels:

- a. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken, dient tenminste voldaan te worden aan het geldende gemeentelijke beleid ten aanzien van water.



RIVOCON
Project- & tekembureau
Bouw | Constructie | Eindhoven

kavelcoach







Huisnummer 28

Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend



Huisnummer 30

Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend



Huisnummer 32

Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend



Huisnummer 34

Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend



Huisnummer 36

Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend



Huisnummer 38

Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend