

Nota vooroverleg

Kerkhovensestraat 49, Oisterwijk

1. Inleiding

Conform artikel 3.1.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan ter vooroverleg aangeboden aan de relevante vooroverleginstanties, te weten de provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en Brandweer Midden en West Brabant. Dit om de vooroverlegpartners in de gelegenheid te stellen om vroegtijdig advies uit te brengen over de beoogde herziening van het bestemmingsplan. Hieronder zijn de vooroverlegreacties samengevat weergegeven, gevolgd door de reactie van de gemeente.

2. Provincie Noord-Brabant

Na aanmelding via het digitale loket van de provincie is op 27 maart 2019 de schriftelijke vooroverlegreactie ontvangen. Hierin vraagt men aandacht voor de volgende punten:

2.1 Toetsing monumentencommissie

De aanwezige langgevelboerderij heeft cultuurhistorische waarden als ensemble, hetgeen wordt onderschreven door de gemeentelijke monumentencommissie. De provincie gaat er vanuit dat het definitieve plan voldoet aan deze voorwaarden en nogmaals wordt getoetst door de monumentencommissie.

Beantwoording:

In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is op 18 december 2017 een positief advies van de monumentencommissie ontvangen. Na afronding van deze procedure wordt straks het definitieve bouwplan, in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen, wederom voorgelegd aan de monumentencommissie ter goedkeuring. Op deze manier is een zorgvuldige uitwerking van het bouwplan verzekerd.

2.2 Bescherming cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische waarden worden beschermd in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan via de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol'. De provincie geeft in overweging om dit nader te specificeren als langgevelboerderij. Tevens is men van mening dat dat ter bevestiging van de cultuurhistorische waarden en ter voldoening aan de Verordening Ruimte in het bestemmingsplan de sloop van het pand dient te worden uitgesloten.

Beantwoording:

Het verzoek van de provincie wijkt af van de gemeentelijke standaardregeling die in het buitengebied wordt toegepast. Desondanks kan worden ingestemd met de nadere detaillering en borging van de cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan. Op deze manier is namelijk het gemeentelijk beleid en de bepalingen uit de Verordening Ruimte weer in overeenstemming met elkaar.

2.3 Borging sloop van de gebouwen

Er is op dit moment geen duidelijk inzicht van wat er feitelijk zal veranderen op het perceel. Verzocht wordt om een tekening toe te voegen aan het bestemmingsplan met daarop de te handhaven en de te slopen gebouwen. Daarnaast dient deze sloop óók geborgd te zijn via een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

Beantwoording:

De gemeente deelt de mening van de provincie dat de veranderingen beter inzichtelijk dienen te worden gemaakt. Dit komt de leesbaarheid ten goede en biedt inzicht in de maatregelen. In de toelichting zal daarom een tekening ter verduidelijking worden opgenomen. In de regels van het bestemmingsplan zal daarnaast de sloop van de desbetreffende gebouwen, conform verzoek, via een voorwaardelijke verplichting publiekrechtelijk worden vastgelegd.

2.4 Kwaliteitsverbetering van het landschap

De voorziene functiewijziging en de handhaving van meer bebouwing dan regulier is toegestaan dient gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van landschap als bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening Ruimte. De provincie constateert dat op basis van de overlegde gegevens het thans niet mogelijk is om de berekende kwaliteitsverbetering te beoordelen. Verzocht wordt om dit nader toe te lichten en te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording:

De onduidelijkheden ten aanzien van de berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap worden gecorrigeerd en verduidelijkt. Op deze manier is voor eenieder inzichtelijk welke maatregelen plaatsvinden en hoe deze zich verhouden tot de herbestemming van de Kerkhovensestraat 49.

2.5 Nevenactiviteiten

In de regels van het bestemmingsplan zijn een reeks van nevenactiviteiten benoemd die rechtstreeks zijn toegestaan. De provincie is van mening dat door het opnemen van de specifiek beoogde vervolgfuncties binnen de woonbestemming reeds invulling is gegeven aan hetgeen ter plaatse wordt toegelaten. Verzocht wordt om tabel 4.1 en artikel 4.5.2 te verwijderen uit het bestemmingsplan, dan wel de regels hierop aan te passen.

Beantwoording:

Het verzoek van de provincie wijkt af van de gemeentelijke standaardregeling die in het buitengebied wordt toegepast. In het bestemmingsplan Buitengebied is door de gemeente namelijk bewust de keuze gemaakt om de mogelijkheden voor de ontplooiing van nevenactiviteiten te verruimen. Dit door de per bestemming benoemde nevenactiviteiten rechtstreeks dan wel onder voorwaarden toe te staan. Op deze manier hoopt de gemeente ongewenste leegstand in het buitengebied tegen te gaan. Bij alle nieuwe ontwikkelingen en planherzieningen in het buitengebied wordt dezelfde flexibiliteit overgenomen en doorvertaald in het desbetreffend bestemmingsplan. We achten het daarom onwenselijk om van deze methodiek af te wijken.

Ten aanzien van de herbestemming van het perceel aan de Kerkhovensestraat 49 is het daarnaast relevant om te vermelden dat deze ontwikkeling in beginsel ook mogelijk is op basis van twee wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan. Via de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7.2 kan namelijk allereerst de bestemming naar 'Wonen-2' worden gewijzigd. Vervolgens kan via de wijzigingsbevoegdheid in artikel 22.6.1 een extra wooneenheid worden toegevoegd. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheden zou de bestaande regeling voor nevenactiviteiten onverminderd van kracht zijn. Uit praktisch oogpunt is gekozen om deze twee wijzigingsplanprocedures samen te brengen tot één bestemmingsplanherziening. Desondanks is dit een extra argument waarom de bestaande regeling voor nevenactiviteiten bij deze planprocedure gehandhaafd dient te blijven.

3. Waterschap De Dommel

Het waterschap De Dommel heeft op 20 maart 2019 gereageerd en vraagt aandacht voor de volgende punten:

3.1 Begripsbepaling toevoegen aan de regels van bestemmingsplan

Het waterschap concludeert dat op een goede manier met het aspect water is omgegaan. Ter borging wordt voorgesteld om in de regels van het bestemmingsplan het begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' toe te voegen aan de begrippenlijst en op te nemen bij de enkelbestemming Agrarisch en Wonen -2. Op deze manier kan altijd worden voldaan aan de gestelde eisen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Beantwoording:

Als gemeente zijn we zelf ook gebaat zijn bij een duidelijke borging van het aspect water in het bestemmingsplan. Er kan om deze reden dan ook worden ingestemd met het verzoek van Waterschap De Dommel.

4. Brandweer Midden en West Brabant

De Brandweer Midden en West Brabant heeft op 6 maart 2019 gereageerd en vraagt aandacht voor de volgende punten:

4.1 Standaardadvies 2019

Het plangebied voldoet aan de criteria van het standaardadvies en het Beleid bereikbaarheid en bluswater. Het standaardadvies wat nu als bijlage is opgenomen in het bestemmingsplan is verouderd. Voor de volledigheid wordt verzocht dit te vervangen door het standaardadvies uit 2019.

Beantwoording:

In het ontwerpbestemmingsplan zal de actuele versie van het standaardadvies als bijlage bij de toelichting worden opgenomen.