

Nota zienswijzen

**Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning
woningbouw locatie Torenpad in Moergestel**

1. Inleiding

De ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken heeft op grond van de Algemene Wet Bestuursrecht met ingang van 14 februari 2024 voor zes weken ter inzage gelegen. Ook is het ontwerpbeschikking digitaal raadpleegbaar gemaakt via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl

Gedurende de periode van tervisielegging zijn er 3 schriftelijke zienswijzen ingediend door respectievelijk het Waterschap De Dommel en twee reclamanten. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijnen binnengekomen en derhalve ontvankelijk. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de reacties samengevat en beantwoord.

2. Zienswijzen

2.1 Waterschap De Dommel

2.1.1 Voldoende waterberging

Het waterschap geeft het belang aan dat in het plan voldoende waterberging moet worden gerealiseerd zodat zowel het verhard oppervlak op de woonpercelen als in de openbare ruimte kan worden opgevangen in het plangebied. Daarnaast is het ook belangrijk dat er een nood-overstort komt naar het gemeentelijk riool.

Beantwoording gemeente

De reactie van het waterschap is gebaseerd op basis van de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing, ter onderbouwing van de afwijking van het bestemmingsplan. Deze waterparagraaf is globaal van aard en is in de overige stukken behorend bij de omgevingsvergunning nader uitgewerkt. In bijlage 13 bij de omgevingsvergunning is de ondergrondse situatie namelijk concreet uitgewerkt zodat inzichtelijk is dat er voldoende waterberging wordt gerealiseerd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.

2.1.2 Voorkomen wateroverlast

Het waterschap geeft aan dat met de realisatie van de nieuwbouw de situatie ter plaatse veranderd. Het is belangrijk dat de nieuwbouw geen wateroverlast ondervindt van de omliggende percelen en de omliggende percelen mogen geen wateroverlast ondervinden van de nieuwbouwontwikkeling. Het is belangrijk dat hiermee rekening wordt gehouden bij de technische uitwerking van het ontwerp van deze ontwikkeling.

Beantwoording gemeente

In het verlengde van de beantwoording van de vorige zienswijze is toegelicht dat de nadere technische uitwerking is opgenomen in de overige stukken behorende bij de omgevingsvergunning. De uitvoering van de werkzaamheden en de aanleg van de riolering wordt door de vergunninghouder gerealiseerd en vindt in overleg met de gemeente plaats.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.

2.2 Reclamant 1

Reclamant is eigenaar van de percelen aan de achterzijde van de Prinses Margrietstraat 19, 21, 23, 27 en is gemachtigde namens de eigenaar van de Prinses Margrietstraat 25.

2.2.1 Toegankelijkheid achterterrein

Reclamant heeft op 30 mei 2023 een principeverzoek ingediend bij de gemeente met de wens om aan de achterzijde van de Prinses Margrietstraat ook woningen te realiseren. De ontsluiting van deze woningen zal dan straks via het voorliggend plan dienen te verlopen. Het is daarom voor reclamant belangrijk dat het verloop van de toegangsweg en de aansluiting op het terrein zorgvuldig plaatsvindt. Dit voor wat betreft de parkeersituatie, de toegankelijkheid (ook voor de vuilniswagen) en de stedenbouwkundige kwaliteit van het geheel.

Beantwoording gemeente

Het verzoek van reclamant om aan de achterzijde woningen te realiseren is bij de gemeente bekend. Zoals ook toegelicht in uw zienswijze is hierover op verschillende momenten al contact met elkaar over geweest. Met dit woningbouwplan wordt de mogelijkheid tot ontsluiting van het achterterrein van reclamant tot stand gebracht. In onze optiek heeft reclamant er daarom ook belang bij dat het voorliggend plan wordt gerealiseerd. Relevant hierbij is wel om te vermelden dat beide plannen zich bevinden in verschillende fases van de planvorming. Het voorliggend plan bevindt zich in de afrondende fase terwijl het principeverzoek van reclamant nog zelf eerst dient te worden beoordeeld door de gemeente.

Het is daarom allereerst aan reclamant zelf om in het principeverzoek inzichtelijk te maken op welke wijze het beoogde plan straks aansluit op deze woningbouwontwikkeling. Hierbij verwachten we dat de aandachtspunten qua parkeren, toegankelijk en stedenbouwkundige kwaliteit onderdeel uitmaakt van de onderbouwing bij het principeverzoek van reclamant. Daarbij is in de gesprekken met reclamant ook aangegeven dat wij bereid zijn om bij het initiatief van reclamant te onderzoeken of door middel van het aanpassen van het openbaar gebied in het voorliggend plan tot een beter stedenbouwkundig plan kan worden gekomen, mits dit geen afbreuk doet aan het voorliggend plan.

Door in het kader van deze zienswijzebeantwoording deze afspraken nu concreet te benoemen verwachten we dat aan de zorgen van reclamant in voldoende mate tegemoet is gekomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.

2.2.2 Omgevingsdialoog

Reclamant maakt bezwaar tegen de wijze waarop de omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden en de verslaglegging hiervan. Reclamant geeft aan als eigenaar nooit op de hoogte te zijn gesteld van – of uitgenodigd te zijn voor deze bijeenkomst. In het verlengde hiervan stelt reclamant ook de vraag of er nog een omgevingsgesprek zal plaatsvinden.

Beantwoording gemeente

Op 26 november 2022 heeft de initiatiefnemer een buurtdialoog georganiseerd voorafgaand aan de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning. De omwonenden zijn daarbij uitgenodigd per brief. Deze brief is ook bezorgd op de adressen waar reclamant eigenaar van is en uw adviseurs waren tijdens deze bijeenkomst wel aanwezig. We achten het dus onwaarschijnlijk dat

reclamant niet op de hoogte was van deze omgevingsdialoog. Een beknopt verslag van deze bijeenkomst is ter kennisgeving als bijlage opgenomen bij de ruimtelijke onderbouwing. Er is tijdens de vergunningsprocedure geen extra omgevingsgesprek gevoerd. In de formele procedure heeft reclamant, via een zienswijze, het standpunt kenbaar gemaakt aan de gemeente.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.

2.3 Reclamant 3

Reclamant is architect en stedenbouwkundige voor reclamant 2

2.3.1 Stedenbouwkundige inpassing

Reclamant stelt dat, in relatie tot artikel 19.2.2 van het bestemmingsplan Kom Moergestel, de rijwoningen in het stedenbouwkundig plan niet passen in het bestaande bebouwingspatroon en adviseert om de ontsluitingsweg die nu aan de noordwestzijde ligt te verleggen naar de andere zijde, parallel aan het Torenpad. Daarmee wordt ook de aansluiting op het door reclamant 2 ingediende principeverzoek logischer en versterkt de onderlinge samenhang.

Beantwoording gemeente

De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in artikel 19.2.2 van het bestemmingsplan is niet van toepassing en is dan ook geen formeel toetsingscriteria voor het voorliggend plan. Om af te wijken van het geldend bestemmingsplan is in deze ruimtelijke procedure het deelaspect 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' van toepassing. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin in paragraaf 2.2 nader wordt ingegaan op de beoogde woningbouwontwikkeling. Deze stap is gezet nadat het college op 15 juni 2021 in principe medewerking heeft verleend aan dit woningbouwproject op basis van het positieve advies van de beoordelingscommissie woningbouwprojecten.

We delen daarom niet de mening van reclamant dat het stedenbouwkundig plan niet zou passen in het bestaande bebouwingspatroon. De schaal en omvang van de woningen (twee lagen met kap) sluit aan op de bouwhoogte van de bestaande grondgebonden woningen rondom het projectgebied. Het voorstel van reclamant om de ontsluitingsweg te verleggen heeft bovendien het nadeel dat daarmee de centrale groenzone in het plan versnipperd. Om deze reden wordt dit voorstel niet overgenomen in het stedenbouwkundig plan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.

2.3.2 Omgevingsdialoog

Als ontwerper van het principeverzoek van reclamant 2 is reclamant aanwezig geweest bij de buurtdialoog op 26 november 2022. De bezwaren die reclamant heeft aangegeven zijn echter nauwelijks terug te vinden in het verslag. Het verslag voldoet daarom niet aan de eisen die de gemeente hieraan stelt.

Beantwoording gemeente

Het doel van de omgevingsdialoog is om in een vroegtijdig stadium omwonenden en belanghebbenden te betrekking bij de planvorming. De wijze waarop de omgevingsdialoog wordt vormgegeven is maatwerk. In dit geval heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om een inloopavond te organiseren voor de omwonenden, voorafgaand aan de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning. Gezien de aard en omvang van het initiatief vinden we dit als gemeente een passende vorm voor de omgevingsdialoog. Het biedt de mogelijkheid om de omwonenden te informeren en mogelijke vragen te beantwoorden. Met de terinzagelegging van de ontwerpbesluit is nu ook de formele procedure gestart waarbij u als reclamant -via een zienswijze- uw standpunt kenbaar heeft gemaakt aan de gemeente.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.