

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan “Kerkhovenbaan/Pannenschuurlaan”



De raad van de gemeente Oisterwijk vastgesteld d.d. 30 mei 2024

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Zienswijzen en reacties	4
I	Appellant 1	4
	Conclusie:	4
II	Appellant 2	4
	Conclusie:	5
III	Appellant 3	5
	Conclusie:	5
IV	Appellant 4	5
	Conclusie:	6
V	Appellant 5	6
	Conclusie:	7
VI	Appellant 6	7
	Conclusie:	8
	Algehele conclusie	8
3	Ambtshalve aanpassingen	9

1| Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Kerkhovenbaan / Pannenschuurlaan te Oisterwijk met bijbehorende stukken heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024. Ook is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar gemaakt via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de periode van tervisielegging zijn er zes schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binngekomen en derhalve ontvankelijk. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de reacties samengevat en beantwoord. Per zienswijze is aangegeven of deze leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Binnengekomen zienswijzen		
I	Appellant 1	Schriftelijke zienswijze ontvangen d.d. 04-01-2024
II	Appellant 2	Schriftelijke zienswijze ontvangen d.d. 16-01-2024
III	Appellant 3	Schriftelijke zienswijze ontvangen d.d. 18-01-2024
IV	Appellant 4	Schriftelijke zienswijze ontvangen d.d. 30-01-2024
V	Appellant 5	Schriftelijke zienswijze ontvangen d.d. 08-02-2024
VI	Appellant 6	Schriftelijke zienswijze ontvangen d.d. 08-02-2024

Binnengekomen zienswijzen

I, II, III : nummer binnengekomen zienswijzen

1, 2, 3....: samenvatting zienswijzen

- : reactie gemeente Oisterwijk

2| Zienswijzen en reacties

I Appellant 1

1. De indiener van de zienswijze geeft aan dat het niet verantwoord is om zo'n groot aantal woningen toe te voegen op deze plek. Dit komt omdat de ontsluiting van de Pannenschuurlaan nu al overbelast is en het toevoegen van nieuwe woningen leidt tot nog meer verkeer.

- *De weg is in de huidige situatie geschikt voor die 5 inritten en ca. 40 verkeersbewegingen. Het is open en overzichtelijk gebied. Het nieuwe verkeer gaat op in de rest van het (beperkte) verkeer. Daarnaast heeft de gemeente op termijn plannen om de parallelbaan aan te pakken zoals opgenomen in het Koersdocument Oostflank. Met de huidige inzichten gaan we uit van meer ruimte voor de fietsers. Voor parkeren is ruimte aan de Langvennen. Daar wordt t.b.v. het bouwplan extra parkeergelegenheid aangelegd. In principe is het niet noodzakelijk om aan de Pannenschuurlaan te parkeren.*

Op de Langvennen-Noord rijden in de huidige situatie nog geen 3000 motorvoertuigen per etmaal. Dit past ruimschoots binnen de richtlijnen voor een erftoegangsweg. Het beperkte aantal voertuigbewegingen dat er bij komt als gevolg van de 13 nieuwe woningen zorgt niet voor een zodanige toename dat de doorstroming merkbaar wordt beïnvloed.

2. De Pannenschuurlaan is een smalle weg voor max. 1 auto breed en als daar nog 5 nieuwe uitritten aan worden ontsloten met auto's geparkeerd op de stoep, komt de verkeersveiligheid in gevaar.

- *De woningen welke aan de Pannenschuurlaan liggen, hebben allen twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat op de weg geparkeerd gaat worden. Bovendien zijn er geen parkeerplaatsen gemaakt. Het plan voorziet conform de parkeernorm aan voldoende parkeerplaatsen waardoor sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.*

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

II Appellant 2

3. Gevraagd wordt om een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de planregels om te waarborgen dat de omschreven HNO-voorzieningen gerealiseerd én in de toekomst in stand worden gehouden.

- *In de zienswijze wordt terecht opgemerkt dat een dergelijk artikel ontbreekt voor realisatie en instandhouding van voldoende HNO-voorzieningen.*

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De aanpassing heeft betrekking op:

- *Artikel 4.4.7. wordt toegevoegd aan de regels, waarin de voorwaardelijke verplichting voor voldoende hemelwaterberging wordt opgenomen.*

III Appellant 3

4. Indiener maakt zich zorgen over onderhoud van zijn houten zijgevel en dat er geen uitweg meer is van zijn perceel bij calamiteiten. Daarvoor pleit indiener zienswijze voor een brandgang naast zijn perceel.

- *Het uitvoeren van onderhoud aan de zijgevel kan allen via de grond van de toekomstige burens (perceel nummer 10). Wanneer onderhoud nodig is, is het van belang om de burens te informeren over de werkzaamheden. U dient zich dan te houden aan de regels en zijn de burens verplicht toegang te geven tot hun grond. Dit heet ook wel 'ladderrecht'.*

In de huidige situatie is de achterkant van de tuin nu ook niet te bereiken via een brandgang. Een brandgang wordt niet verplicht gesteld door de brandweer. Gemeente heeft vernomen dat de ontwikkelaar een voorstel heeft gedaan om via privaatrecht te organiseren dat appellant zijn zijgevel kan uitvoeren. Om die reden is er geen nut en noodzaak om hier een brandgang te realiseren.

5. Men geeft aan dat de hoogte van de gebouwen in strijd is met regels voor de windvang van de molen. Daarnaast signaleert men dat de bomen nu ook te hoog zijn vanwege achterstallig onderhoud.

Kortheidshalve wordt verwezen naar onze reactie onder punt 8 en 9.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

IV Appellant 4

6. De indiener vraagt aandacht voor de volgende punten:
 - a. De stedenbouwkundige invulling van de locatie in relatie tot de directe omgeving. Hierin verwijst de indiener naar de onderdelen: school, woningen, molen en verkeersknooppunt/rotonde.
- *In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt het voorgenomen initiatief ruimtelijk onderbouwd. Onderdeel van de ruimtelijke verantwoording is een onderzoek naar de invloed van en op omgevingsaspecten. Hiermee is inzichtelijk gemaakt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners en omwonenden.*

- b. De uitbreiding van de Basisschool de Nieuwe Linde en de beoogde woningbouwontwikkelingen en in de directe omgeving leiden tot een zodanige toename van verkeersbewegingen en parkeerdruk.
- Het bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Wanneer de school uitgebreid wordt, wordt beoordeeld of er voor de uitbreiding extra parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Het bestemmingsplan Kerkhovenbaan-Pannenschuurlaan gaat hier niet over.*
- c. Het plaatsen van een geluidscherm tussen de school en de beoogde woningen.
- Voor wat betreft het aspect industrielawaai wordt voldaan aan de voorwaarden voor woningbouw in de directe nabijheid van een basisschool, mits een geluidscherm wordt gerealiseerd tussen de school en den nieuwbouw. Als voorwaarden hebben wij gesteld om een geluidscherm toe te passen wat bijdraagt aan de groene uitstraling van het plangebied, zoals een begroeibaar geluidscherm waarbij de buitenzijde is afgewerkt met duurzame materialen.*
- d. Aandacht gevraagd voor de beoogde hoofdfietsroute tussen Oisterwijk en Udenhout.
- Kortheidshalve wordt verwezen naar onze reactie onder punt 2.*
- e. Aandacht gevraagd voor de windvang-voorschriften van de bestaande molen op de directe bebouwde omgeving. De locatie omvat drie vlekken waarbij meerdere bebouwingsmogelijkheden worden aangegeven. Bij alle vlekken wordt wel de dezelfde bouwhoogte en goothoogte aangegeven.
- Kortheidshalve wordt verwezen naar onze reactie onder punt 9.*
- Wij gaan ervan uit dat de indiener met de drie vlekken de bouwvlakken binnen het plangebied bedoeld. De maximum goothoogte van 4,5 meter is gelijk binnen alle bouwvlakken. Er zit alleen verschil in de maximum bouwhoogte. De woningen aan het binnenpleintje hebben een lagere nokhoogte van maximum 8 meter. De twee-onder-een-kapwoningen aan de parallelweg Pannenschuurlaan zijn voorzien van een maximum nokhoogte van 10 meter.*

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

V Appellant 5

7. Indiener zienswijze geeft aan dat in het windonderzoek van 23 mei 2023 een conclusie getrokken wordt dat de windvang van de Kerkhovense Molen er met de geplande nieuwbouwwoningen niet op achteruit gaat. Dat mag wellicht zo zijn maar bij de beoordeling van een ontwerpplan gaat het er om of de biotoop van een molen wordt geschaad.
- Kortheidshalve wordt verwezen naar onze reactie onder punt 9.*

8. In het verleden is gevraagd om de bomen in het plangebied terug te snoeien of te rooien. Waarom is hier destijds geen gehoor aangegeven?

- *Sinds verkrijging van eigendom (december 2020) worden, in afwachting van de ontwikkeling, geen onderhoudswerkzaamheden verricht, anders dan regulier onderhoud in de vorm van snoeiwerk om de doorgang op de openbare ruimte te kunnen garanderen.*

9. Indiener zienswijze geeft aan dat de genoemde bouwhoogte van maximum 10 meter in strijd is met de Molenbiotoop. Verzocht wordt om de hoogte aan te passen in overeenstemming met de molenbiotoop. Daarbij wordt geconcludeerd in het vigerende bestemmingsplan dat bouwen binnen een afstand van 100 meter van de molen niet is toegestaan.

- *Er is sprake van een nieuwe ontwikkeling waarvoor het geldende bestemmingsplan wordt herzien. Voor deze procedure zijn afwegingen gemaakt, waarbij de molenbiotoop is betrokken. Uit het windonderzoek blijkt dat het beoogde bouwplan een beperkte invloed heeft op het functioneren van de molen. Het behoud en de werking van de molen worden met het voorgenomen plan niet onevenredig aangetast. Daarnaast is er een groot belang om woningen te bouwen en er is een belang om de molen te behouden. Beide belangen zijn voldoende afgewogen.*

In artikel 6.2 sub g. wordt verwezen naar de bouwregels voor de nieuwe woningen. Dit is voldoende afgewogen en geldt dan ook als zodanig als maximum bouwhoogte. Niettemin blijven de regels die gelden voor de molenbiotoop overeind, waarmee deze regels ook in de toekomst gewaarborgd blijven (dubbelbestemming in artikel 6).

10. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan een maximale hoogte van 6 meter voor begroeiing op te nemen. Deze bepaling dient dan in de toekomst ook gehandhaafd te worden.

- *In de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat de uitgroeihoogte van beplanting niet hoger mag zijn dan 7 meter. Dit is hetgeen wat eerder is besproken met de omgeving en waarmee berekend is met het windonderzoek. Als het hoger kan worden, is dit niet in overeenstemming met het windonderzoek en daarmee niet duidelijk of dit negatief zou kunnen uitpakken.*

Conclusie:

Deze zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De aanpassing heeft betrekking op.

- *Artikel 6.3.1 sub a. wordt aangevuld met een regel over de uitgroeihoogte van beplanting niet hoger mag zijn dan 7 meter.*

VI Appellant 6

11. De indiener constateert dat de biotoop van de molen onvoldoende wordt gerespecteerd.

- *Kortheidshalve wordt verwezen naar onze reactie onder punt 9.*

12. Indiener geeft aan dat de bedreigingen van de biotoop al eerder in kaart zijn gebracht voor zover betreft de invloed van de (te hoge) bomen rondom de molen. Hier verwijst de indiener naar een rapport van de Stichting de Kerkhovense Molen uitgebracht op 13 januari 2017 door EAGM. Zo ook het rapport wat is uitgebracht door de Brabantse Molenstichting van 20 januari 2022.

- *Kortheidshalve wordt verwezen naar onze reactie onder punt 8, 9 en 10.*

13. Indiener geeft aan dat het windonderzoek uitgevoerd door EAGM van 1 mei 20223 en herzien op 23 mei 2023 niet relevant is.

- *De geldende regels voor de molenbiotoop zijn algemeen van aard. Hiervan kan bij een separate procedure als deze, altijd worden afgeweken, mits voldoende gemotiveerd. Het uitgevoerde windonderzoek is zodanig relevant dat de gemeenteraad op basis hiervan voldoende informatie verkrijgt om een afweging te maken. Uit het onderzoek blijkt dat het beoogde bouwplan niet leidt tot een onevenredige aantasting van de windvang.*

14. Indiener concludeert dat het voorgestelde bouwplan niet voldoet aan de huidige bestemmingsplan regels. Verzocht wordt om het plan aan te passen aan de regels zoals omschreven in de biotoopbepalingen.

- *Kortheidshalve wordt verwezen naar onze reactie onder punt 9.*

Conclusie:

Deze zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De aanpassing heeft betrekking op.

- *Artikel 6.3.1 sub a. wordt aangevuld met een regel over de uitgroeihoogte van beplanting niet hoger mag zijn dan 7 meter.*

Algehele conclusie

De zienswijzen geven aanleiding om het plan op de volgende punten aan te passen:

Toelichting

Regels

- *Toevoeging artikel 4.4.7 met betrekking tot voldoende hemelwaterberging*
- *Toevoeging artikel 6.3.1 sub a uitgroeihoogte beplanting*

Verbeelding

Bijlagen

3| **Ambtshalve aanpassingen**

In hoofdstuk 2 is aangegeven of (en zo ja, hoe) de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In sommige gevallen is er tevens aanleiding tot aanvullende aanpassingen zonder dat daar een zienswijze aan ten grondslag ligt. Dit betreffen de zogenaamde ambtshalve wijzigingen.

Het bestemmingsplan is hierbij op het onderstaande onderdeel aangepast:

Regels

- In verband met de regels die gelden conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen Bouwbesluit) is een goothoogte van 3,0 meter voor aanbouwen niet toereikend. De maximum goothoogte in artikel 4.2.2. sub c wordt dan ook gewijzigd van 3,0 naar 3,5 meter. Het voorgestelde bouwplan blijft ongewijzigd overeind maar past hiermee ook op dat punt binnen de regels.