

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Centrum Moergestel, fase 1 en het gewijzigd vaststellen van het beeldkwaliteitsplan Centrum Moergestel, fase 1.

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 9 november 2010, afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling, raadsvoorstel nr. 10/58;

Met inachtneming van de volgende overwegingen:

Op 18 december 2008 is een visie opgesteld voor de herontwikkeling van het Centrumgebied in Moergestel. Vervolgens is een bestemmingsplan opgesteld voor het gebied dat wordt begrensd door het Rootven, de Kerkstraat, de Schoolstraat, de Korenstraat en de Prinses Margrietstraat. Daarnaast is voor de herontwikkeling een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan is op 12 mei 2009 voorgelegd aan de Welstandscommissie. Deze heeft geoordeeld dat het plan in principe als een goed bruikbaar en helder document wordt ervaren.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft samen met het beeldkwaliteitsplan vanaf 25 mei 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen over het plan kenbaar te maken. Van de terinzagelegging is vooraf mededeling gedaan in de Staatscourant en de Nieuwsklok.

In dit raadsvoorstel wordt voorgesteld om de plannen gewijzigd vast te stellen. Het concept van het gewijzigde beeldkwaliteitsplan is op 2 september 2010 en 16 september 2010 besproken in de Welstandscommissie. De commissie heeft aangegeven op hoofdlijnen in te kunnen stemmen met het plan maar enkele kleine opmerkingen te hebben. Deze opmerkingen zijn waar mogelijk verwerkt in het bijgevoegde concept vast te stellen beeldkwaliteitsplan.

De volgende reclamanten hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt hun zienswijzen kenbaar te maken:

Schriftelijk ingediende zienswijzen:

1. Waterschap de Dommel, binnengekomen op 12 juni 2009;
2. Familie Van Lith en familie Jonkers, Prinses Margrietstraat 19 en 21 te Moergestel, binnengekomen op 24 juni 2009;
3. M. Akkermans-Wolfs en J. Akkermans, Korenstraat 2 te Moergestel, binnengekomen op 30 juni 2009;
4. J.P.M/ Mutsaers, Rootven 1 te Moergestel en P.L.H. Smolders, Hild 19 te Moergestel, binnengekomen op 2 juli 2009.

Het bestemmingsplan heeft vanaf maandag 25 mei 2009 tot maandag 6 juli 2009 ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en derhalve ontvankelijk.

De inhoud van de zienswijzen en de beoordeling van de zienswijzen zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende bijlage 'Nota zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling' (d.d. november 2010).

Het wordt tevens wenselijk geacht naar aanleiding van ambtshalve overwegingen het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. De overwegingen die aan de ambtshalve wijzigingen ten grondslag liggen zijn eveneens weergegeven in de bij dit besluit behorende bijlage 'Nota zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling'.

gelet op de Wet ruimtelijke ordening

besluit :

- I. de zienswijzen van reclamanten genoemd onder 1 tot en met 4 ontvankelijk te verklaren;
- II. de zienswijze van reclamant genoemd onder 1 gegrond te verklaren en de zienswijzen van reclamanten genoemd onder 2 tot en met 4 buiten beschouwing te laten.
- III. In het ontwerp van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Centrum Moergestel, fase 1', de volgende aanpassingen aan te brengen:
 - A. Wat betreft de toelichting wijzigingen aan te brengen, waarbij de in de 'Nota zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling' genoemde aanpassingen worden doorgevoerd en zoals verwerkt in de bijgevoegde concept vast te stellen toelichting.
 - B. Wat betreft de regels wijzigingen aan te brengen zoals hierna wordt vermeld en zoals verwerkt in de bijgevoegde concept vast te stellen regels:
 1. In de kop- en voettekst van de regels wordt 'Centrum Moergestel' vervangen door 'Centrum Moergestel, fase 1'
 2. In artikel 1 wordt lid 1.1 als volgt gewijzigd:
"1.1 plan
Het bestemmingsplan 'Centrum Moergestel, fase 1' van de gemeente Oisterwijk;"
 3. In artikel 1 wordt in lid 1.2. de zinsnede "(nummer nl.imro.0824.centrum_moergestel.001)" gewijzigd in "(nummer nl.imro.0824.centrum_moergestel-0002)";
 4. In artikel 1 worden de leden 1.5 tot en met 1.48 vernummerd tot 1.6 tot en met 1.49 en wordt een nieuw lid 1.5 toegevoegd, luidende als volgt:
"1.5 Achtergevel
Een van de openbare weg en/of fiets- en voetpad afgekeerde gevel van een hoofdgebouw;"
 5. de artikelen 3 (Centrum) en 4 (Groen) komen te vervallen; de artikelnummers 5 tot en met 14 worden inclusief de in deze artikel opgenomen artikelleden vernummerd in de artikelnummers 3 tot en met 12;

6. in artikel 3 worden in lid 1 de subbepalingen onder b. tot en met d. verwijderd en worden de subbepalingen e. tot en met k. gewijzigd in b. tot en met h;
7. in artikel 3 wordt in lid 2 het bepaalde onder 3.2.2 verwijderd en wordt 3.2.3. gewijzigd in 3.2.2;
8. in artikel 3 worden in lid 2 onder 3.2.2 de subbepalingen a, b, c, en a vernummerd tot a, b, c, en d en deze bepalingen komen als volgt te luiden:
 - "a. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter;
 - b. de maximale oppervlakte per overkapping bedraagt 30 m²;
 - c. de maximale bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering bedraagt maximaal 12 meter;
 - d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.";
9. in artikel 4 worden in lid 1 de subbepalingen c., e. en g. verwijderd en worden de subbepalingen d. f en h. tot en met j. gewijzigd in c. tot en met g;
10. in artikel 4 wordt in lid 1 het bepaalde onder e. als volgt gewijzigd:

"e. ter plaatse of maximaal 5 meter ter weerszijden van de aanduiding 'specifieke functieaanduiding – langzaam verkeer route' is een langzaam verkeer route alsmede een ontsluiting van de ondergrondse parkeergarage en aanliggende woningen toegestaan;" ;
11. in artikel 4 wordt in lid 2 het bepaalde in 4.2.1. sub e als volgt gewijzigd:

"e. voor grondgebonden woningen geldt dat er maximaal 3 hoofdgebouwen, met een maximale totale frontbreedte van 18 meter, aaneen gebouwd mogen worden; waarbij voor grondgebonden woningen aan de Schoolstraat geldt dat na de maximale totale frontbreedte van 18 meter minimaal 1 meter onbebouwd moet blijven;" ;
12. in artikel 4 wordt in lid 2 het bepaalde in 4.2.1. sub f. als volgt gewijzigd:

"f. de maximale bouwhoogte bedraagt 2 bouwlagen met een kap, met dien verstande dat:

 1. langs het Torenpad en de Schoolstraat over een minimale breedte van 6 meter maximaal 1 bouwlaag met kap is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoogte accent' een hoogte accent is toegestaan met een maximale goothoogte van 10 meter;" ;
13. in artikel 4 wordt in lid 2 het bepaalde in 4.2.1. sub g. als volgt gewijzigd:

"g. gebouwen dienen afgedekt te zijn met een kap, waarbij de dakhelling minimaal 30° en maximaal 60° bedraagt;" ;
14. in artikel 4 wordt in lid 2 het bepaalde in 4.2.1. sub h. als volgt gewijzigd:

"h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwregeling' geldt het bepaalde in sub f. en g. niet voor wat betreft het dakvlak gemeten vanaf het hoogste punt van het gebouw tot aan de bovenkant van de goot van de achtergevel;" ;
15. in artikel 4 wordt in lid 2 onder 4.2.3 sub a de verwijzing '9.1.2' gewijzigd in '7.1.2';
16. in artikel 4 wordt in lid 3 de verwijzing '6.1.2' gewijzigd in '4.1.2';
17. in artikel 4 wordt in lid 5 onder 4.5.1 de in de aanhef opgenomen verwijzing '6.1 sub a' gewijzigd in '4.1 sub a';
18. in artikel 4 wordt in lid 5 onder 4.5.2 de in de aanhef opgenomen verwijzing '6.4 onder a' gewijzigd in '4.4 onder a';
19. in artikel 5 wordt in lid 2 onder 5.2.2 de in de aanhef opgenomen verwijzing '7.2.1' gewijzigd in '5.2.1';

20. in artikel 5 wordt in lid 2 onder 5.2.3 de opgenomen verwijzingen '7.2.1' en '7.2.2' gewijzigd in '5.2.1' en '5.2.2';
21. in artikel 5 wordt in lid 3 onder 5.3.2 de in de aanhef opgenomen verwijzing '7.3.1' gewijzigd in '5.3.1';
22. in artikel 5 wordt in lid 3 onder 5.3.3 sub a en b de opgenomen verwijzingen '7.3.1' gewijzigd in '5.3.1';
23. in artikel 5 wordt in lid 5 sub a de opgenomen verwijzing 'artikel 7' gewijzigd in 'artikel 5';
24. in artikel 7 wordt in lid 1 onder 7.1.2 sub c onder de tweede bullit opgenomen verwijzing '30.2.2' gewijzigd in '4.2.2';
25. in artikel 7 wordt in lid 1 onder 7.1.3. de opgenomen verwijzing '9.1.2' gewijzigd in '7.1.2';
26. in artikel 9 komt lid 2 te vervallen;
27. artikel 12 wordt aangepast en komt als volgt te luiden:
"Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Centrum Moergestel, fase 1'".

C. Wat betreft de verbeelding wijzigingen aan te brengen, zoals hierna wordt vermeld en weergegeven op de bijgevoegde verbeelding.

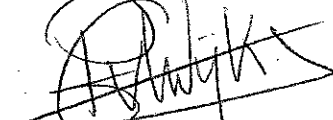
1. de naam 'Centrum Moergestel' wordt gewijzigd in 'Centrum Moergestel, fase 1';
2. Op de verbeelding wordt het nummer NL.IMRO.0824.centrum_moergestel-0002 toegevoegd;
3. het plangebied wordt aangepast en verkleind. Naar aanleiding hiervan zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen komen te vervallen:
 - bestemming Centrum;
 - bestemming Groen;
 - gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied';
 - functieaanduiding 'detailhandel';
 - functieaanduiding 'gemengd';
 - bouwaanduiding 'plat dak';
4. de omvang van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoogteaccent' wordt aangepast;
5. de aanduidingen 'specifieke vorm van verkeer – ontsluitingsweg' worden aangepast in 'specifieke vorm van verkeer – langzaam verkeer route';
6. de meest zuidelijke aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – langzaam verkeer route' wordt enkele meters in noordoostelijke richting opgeschoven;
7. de maatvoeringsaanduidingen worden van de verbeelding verwijderd, deze worden nu woordelijk geregeld in de regels en in het beeldkwaliteitsplan;
8. aan het noordoostelijke deel van het plangebied, daar waar appartementen zijn toegestaan, wordt de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwregeling' toegevoegd;
9. de bouwgrens aan de zijde van de Schoolstraat ter plaatse van het hoogteaccent is aangepast.

IV. Het ontwerp van het bestemmingsplan met in achtnaam van de onder III weergegeven aanpassingen en conform de bijgevoegde stukken gewijzigd vast te stellen;

- V. Het beeldkwaliteitsplan Centrum Moergestel, fase 1 te wijzigen conform het bijgevoegde, aangepaste beeldkwaliteitsplan;
- VI. Het beeldkwaliteitsplan Centrum Moergestel, fase 1, met in achtnaam van het onder V weergegeven aldus gewijzigd vast te stellen.

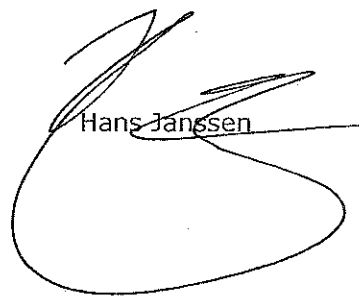
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 18 november 2010,

de griffier,



Nefke van Wijk

de voorzitter,



Hans Janssen

