

Bestemmingsplan Moerstraten Zienswijzenbehandeling

1. Algemeen

Het ontwerp-bestemmingsplan "Moerstraten", heeft met ingang van 22 november 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, nadat dit op 19 en 21 november 2010 op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend is gemaakt.

Naar aanleiding van dit ontwerp-bestemmingsplan zijn in totaal 2 schriftelijke zienswijzen ingediend. Voor de naam- en adresgegevens van deze reclamanten verwijzen wij naar het afzonderlijke overzicht, dat als bijlage behoort bij deze zienswijzenbehandeling.

2. Termijnstelling

De termijn voor het indienen van zienswijzen liep tot en met 3 januari 2011. Beide hierop betrekking hebbende brieven zijn gelet op de in het gemeentelijke postregistratiesysteem vastgelegde ontvangstdata binnen de hier bedoelde termijn ingekomen, zodat beide zienswijzen tijdig zijn ingediend en de indieners ervan ontvankelijk zijn in hetgeen daarin naar voren wordt gebracht.

3. Behandeling zienswijzen

De zienswijzen worden gelet op de inhoud afzonderlijk behandeld.

Opgemerkt wordt nog dat voor zover hierna niet uitdrukkelijk wordt ingegaan op wat in de beide zienswijzen is vermeld, de inhoud van de zienswijzen wel integraal is betrokken bij de beoordeling, in het kader van de vaststelling van het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan.

De resultaten van de gehouden hoorzitting worden behandeld onder 4.

3.1. Reclamant 1, Provincie Noord-Brabant

Zienswijze

Reclamant is tegen de in het plan opgenomen uitwerkingsplicht voor de bouw van maximaal 25 woningen welke is vastgelegd in artikel 15 van de planvoorschriften.
De uitwerkingsplicht is in strijd met artikel 12.7, lid 3f van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant waarin bepaald is dat ten behoeve van kernen, voor zover gelegen in landelijk gebied, ten hoogste zoveel woningen mogen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei (migratiesaldo 0). Het bestemmingsplan neemt door het opnemen van deze uitwerkingsplicht al een voorschot op een mogelijke behoeftevraag vanuit Moerstraten binnen de planperiode, zonder dat onderbouwd is dat deze 25 woningen noodzakelijk zijn voor de natuurlijke bevolkingsgroei.

Reactie:

Het bestemmingsplan betreft naast de dorpskern Moerstraten tevens de uitbreidingslocatie ten zuiden van Moerstraten, genaamd Gebrande Hoef II. Fase 1 van het plan Gebrande Hoef II bestaat uit 25 woningen die rechtstreeks mogelijk gemaakt worden. Deze woningen worden gebouwd voor de eigen woningbehoefte van Moerstraten. Het aantal is gebaseerd op de woningbouwmatrix en past binnen de regionale woningbouwafspraken.

Fase 2, de uitwerkingsregeling, welke opgenomen is in artikel 15 van de planregels, komt pas aan het einde van de planperiode aan de orde. Aan de gestelde eis van artikel 12.7, lid 3f waarbij het noodzakelijk is om een onderbouwing te geven voor de natuurlijke bevolkingsgroei kan niet worden voldaan. Er zijn geen regionale woningbouwafspraken gemaakt waarnaar verwezen kan worden. Het gevolg hiervan is dat de bestemming 'woongebied uit te werken' niet voldoende kan worden onderbouwd en derhalve – in afwijking van het ontwerp-bestemmingsplan – niet kan worden gehandhaafd in het vast te stellen plan. Omdat in de verdere toekomst een woonbestemming niet onwaarschijnlijk lijkt wordt aan het betreffende gebied niet de bestemming "Agrarisch kernrandgebied" teruggegeven maar de bestemming "Groen".

Conclusie: Aan de zienswijze van reclamant kan worden tegemoet gekomen c.q. hetgeen naar voren is gebracht geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2. Reclamant 2, Flipse Izeboud Advocaten namens vof Taxibedrijf – Koeriersdienst Schuurbijs, De Gebrande Hoef 7, 4727 TD Moerstraten

Zienswijze

Reclamant brengt in zijn zienswijze samengevat de volgende punten naar voren.

- a. Reclamant schelst de voorgeschiedenis en de feiten van de vennootschap onder firma Taxibedrijf Koeriersdienst Schuurbijs, gevestigd en zaakdoende aan De Gebrande Hoef 7 te Moerstraten. Het bedrijf was oorspronkelijk gevestigd aan de Moerstraatsweg 96. Vanwege de ongunstige ligging tegenover een basisschool is het bedrijf in goed overleg door de voormalige gemeente Wouw verplaatst naar De Gebrande Hoef 7;
- b. Reclamant is van mening dat de bedrijfsruimte destijds bewust parallel aan de naastgelegen inrit is geprojecteerd. De betreffende inrit zou namelijk in de toekomst kunnen dienen als een ontsluitingsweg voor een eventueel nog te realiseren plangebied. Het bedrijf zou dan de mogelijkheid hebben om bij noodzakelijke uitbreiding van hun bedrijf parallel aan de ontsluitingsweg en in aansluiting op de bestaande garages extra bedrijfsruimte (garages) kunnen realiseren;
- c. Reclamant geeft aan dat de in eigendom van de gemeente behorende inrit mocht worden gebruikt op basis van een met de toenmalige gemeente Wouw afgesloten huurovereenkomst. Op de bij deze huurovereenkomst behorende situatietekening staat nadrukkelijk aangegeven dat de gehuurde grond, geen straat (openbare weg) is, maar een erf/inrit voor de naastgelegen garages. Verder wordt aangegeven dat in overleg met het bedrijf een situatietekening is gemaakt met daarop weergegeven de gewenste wegingdeling, althans voorzover in de toekomst de inrit zou worden gewijzigd in een ontsluitingsweg voor het achtergelegen gebied;
- d. Reclamant heeft verondersteld dat de gewenste wegingdeling niet meer gerealiseerd kon worden en het achterliggende plangebied niet meer nader ingevuld zou worden omdat de gemeente in 2007 een strook grond verkocht heeft aan de eigenaar van De Gebrande Hoef 9;
- e. Het bedrijf heeft, nadat de gemeente in 2008 heeft aangegeven dat zij het achterliggende gebied wilden invullen, richting het college aangegeven dat een passende oplossing gevonden moet worden voor de verkeersonveilige situatie die zal ontstaan na realisering van de door de gemeente gewenste ontsluitingsweg;
- f. Het bedrijf en de gemeente zijn diverse malen met elkaar in overleg getreden waarna de gemeente uiteindelijk een principevoorstel heeft gedaan in de vorm van een plattegrond met daarop weergegeven een achttal parkeerplaatsen in aansluiting op de bestaande garageboxen, waarbij opgemerkt is dat er geen extra garageboxen gerealiseerd konden worden;
- g. Het bedrijf heeft aangegeven zich daarmee niet te kunnen verenigen en dat de gemeente nog contact zou opnemen voor nader overleg over alle (on)mogelijkheden met betrekking tot de inrichting en situering van de parkeerplaatsen. Tot op heden is er nog geen reactie geweest;
- h. Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemmingsaanduidingen "verkeer" en "tuin" aangezien daarmee de mogelijkheid verloren gaat om op het van de gemeente gehuurde perceelsgedeelte nog langer bedrijfsvoertuigen te stallen en te parkeren. De ontwerpregels bieden geen duidelijkheid omtrent de vraag of het als tuin bestemde perceelsgedeelte, gebruikt mag worden ten behoeve van het parkeren en stallen van bedrijfsvoertuigen. Artikel 10 van de regels dient op dit punt dan ook nader aangevuld te worden en wel zodanig dat de stalling van bedrijfsvoertuigen is toegestaan of als andere optie zou gekozen kunnen worden om het bestemmingsvlak Wonen-3 met functieaanduiding te vergroten;
- i. Het door de gemeente gepresenteerde principevoorstel waarbij uitgegaan wordt van de realisering van een achttal parkeerplaatsen in aansluiting op de bestaande garageboxen is

volgens reclamant niet vertaald naar de plankaart en/of de planregels. Verzocht wordt om binnen de planregeling de mogelijkheid toe te kennen voor de oprichting van in elk geval nog vier aansluitende garageboxen;

j. De stelling van gemeentezijde dat de realisering van nieuwe garageboxen het uitzicht vanuit de aan de overzijde van de weg gelegen en nog te realiseren woningen zal belemmeren, neemt niet weg dat wanneer geen garageboxen zullen worden gerealiseerd, de betrokken bewoners geconfronteerd worden met tegenover hun woning geparkeerde (bedrijfs)voertuigen;

k. Indien het bedrijf geen aanspraak maakt op de hiervoor geschetste bouwmogelijkheid, is het verzoek om op z'n minst aansluitend aan de bestaande garageboxen extra ruimte te creëren voor het stallen en parkeren van bedrijfsvoertuigen;

In de plantoelichting wordt volgens reclamant uitgegaan van een aantal onjuiste aannames:

l. De taxibusjes worden geparkeerd aan de overzijde van het pand De Gebrande Hoef 7 in openbare parkeervakken.

m. De zestal parkeerplaatsen zijn niet overeenstemming met de belofde achtal parkeerplaatsen. Voorts dient er sprake te zijn van exclusief gebruiksrecht.

n. Dat de taxi's alleen in de dagperiode worden gebruikt is onjuist.

o. Dat de gevolgen voor het milieu vanwege het taxibedrijf op de uitbreidingslocatie grotendeels acceptabel zullen zijn, dit omdat de gevolgen voor het milieu vanwege het taxibedrijf op de dichtst bijgelegen woning (De Gebrande Hoef 9) ook acceptabel zijn is gebaseerd op verkeerde aannames en ontbeert een voldoende draagkrachtige motivering.

p. Dat de verkeersbewegingen met de taxi's in de straat niet relevant zouden zijn omdat deze verkeersbewegingen in het reguliere verkeer worden opgenomen, zijn eveneens gebaseerd op verkeerde aannames en ontbeert een voldoende draagkrachtige motivering.

q. Het akoestisch klimaat is volgens reclamant onvoldoende in beeld gebracht en bovendien gebaseerd op verkeerde aannames. Onvoldoende duidelijk is of ter hoogte van de geprojecteerde woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Tevens is onvoldoende in beeld gebracht of het bedrijf niet onredelijk wordt beperkt in de bedrijfsbelangen, te weten inperking van hun toekomstige akoestische rechten.

Reactie

Onder verwijzing naar het gestelde met betrekking tot de zienswijze van reclamant 1, wordt geconcludeerd dat, omdat de uitwerking van de bestemming "Woongebied – Uit te werken" uit het bestemmingsplan wordt gehaald, daarmee de noodzaak om ter plaatse een ontsluitingsweg te creëren is komen te vervallen. De bestaande situatie kan dan ook gehandhaafd blijven en voor deze planperiode (10 jaar) worden gelegaliseerd. De bestemming "Verkeer" blijft gehandhaafd. Aan het eind van deze planperiode zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld moeten worden. Hiervoor geldt dat opnieuw een bestemmingsplanprocedure gevolgd zal moeten worden met de daarbij behorende inspraak- en zienswijzenprocedure.

Aangezien het standpunt van de gemeente naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 1 is gewijzigd en hierdoor de bestaande situatie voor reclamant 2 gehandhaafd blijft, wordt op bijna alle punten die reclamant 2 naar voren heeft gebracht niet meer inhoudelijk ingegaan.

Voor wat betreft hetgeen naar voren is gebracht bij ad c en ad g het volgende:

Ad. c De gemeente merkt in de eerste plaats op dat de situatietekening behorende bij de afgesloten huuroverkomst van 9 april 1991 niet bij het zich in het gemeentearchief bevindende exemplaar van de huuroverkomst is aangetroffen. Verder is de situatietekening waarop volgens reclamanten de gewenste wegingdeling, voor zover in de toekomst de inrit zou worden gewijzigd in een ontsluitingsweg voor het achtergelegen plangebied, niet aanwezig in het archief van de gemeente. De status van de overgelegde situatietekening wordt dan ook in twijfel getrokken.

Ad. g Van gemeentezijde is diverse keren daarna overleg gevoerd over de ontstane situatie maar de diverse overleggen hebben niet het gewenste resultaat opgeleverd.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant kan gedeeltelijk worden tegemoet gekomen.

4. Hoorzitting

Alle reclamanten zijn in de gelegenheid gesteld om de zienswijze nader mondeling toe te lichten tijdens een hoorzitting welke is belegd op 20 januari 2011.

Tijdens deze zitting is het voorstel besproken om in feite alles bij het oude te laten aangezien de 2^e fase van de nieuwe woningbouwlocatie voorlopig op termijn wordt gezet. Verder zijn er geen nieuwe gezichtspunten naar voren gebracht waar hier nog nader op dient te worden ingegaan.

Voor het overige verwijzen wij naar het van deze hoorzitting gemaakte verslag, dat als bijlage is bijgevoegd.

Bijlage, behorende bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Moerstraten".

INDIENERS ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN "MOERSTRATEN"

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
Afd. Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West,
T.a.v. drs. J.W. Stad
Postbus 90151
5200 MC 'S-HERTOGENBOSCH
 2. Flipse Izeboud Advocaten
T.a.v. de heer mr. R.E. Izeboud
Postbus 5528
4801 DZ BREDA
- Namens
vof Taxibedrijf-Koeriersdienst Schuurbiers
De Gebrande Hoef 7
4727 TD Moerstraten

