

Bestemmingsplan Moorland-west / partiële herziening Moorland-oost

Nota Inspraak en Overleg

(bijlage bij het collegebesluit van 16 februari 2010)

Concept

Versie 16 februari 2010

Auteur: MGN

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Terugblik en inhoud

Het voorontwerpbestemmingsplan Moorland-west, partiële herziening Moorland-oost heeft van 11 juni 2008 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn hebben 16 personen en 10 instanties van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren op het bestemmingsplan. Eén persoon heeft later nog een reactie ingediend. Wij hebben gemeend deze reactie alsnog op te nemen in deze Nota inspraak en overleg. De werkzaamheden in verband met de inspraak waren op dat moment nog niet afgerond.

Deze Nota inspraak en overleg bevat een weergave van de binnengekomen inspraak- en overlegreacties. Elke reactie hebben wij samengevat en voorzien van een overweging. Daarin staat ons antwoord op de reactie. Aan het eind van elke reactie geven wij in de conclusie aan of en op welke manier de reactie gevolgen heeft voor het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Moorland-oost, herziening 2010-01 wordt inmiddels via een zelfstandige procedure vastgesteld. Het plan was destijds integraal onderdeel van het bestemmingsplan Moorland-west, partiële herziening Moorland-oost. Daarom maakt het nog deel uit van deze nota.

1.2. Leeswijzer

In dit inspraakverslag kunt u een samenvatting van de ingekomen inspraak- en overlegreacties lezen. De inspraakreacties zijn samengevat en voorzien van een reactie in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 komen de ingekomen overlegreacties aan de orde. Tot slot hebben wij een overzicht gegeven van de ambtshalve wijzigingen.

Hoofdstuk 2 Inspraakreacties

2.1. Inspreker A, te A in OIRSCHOT (11 augustus 2008, ontvangen d.d. 11 augustus 2008)

Reactie

Op het perceel ten westen van Eindhovensedijk 9 rust een bouwtitel voor een woning volgens het geldende bestemmingsplan. Inspreker verzoekt om deze bouwtitel in stand te laten.

Overweging

Het ontbreken van de bouwtitel op deze locatie is ingegeven door het feit dat deze nooit is benut. Gegeven de bestaande rechten van inspreker nemen wij de bouwtitel alsnog op. Wij zijn echter wel van mening, dat de woning binnen de komende planperiode gerealiseerd moet zijn. Wij stellen ons daarom op het standpunt dat de bouwtitel vervalt, wanneer bij een volgende herziening blijkt dat de woning nog steeds niet is gebouwd.

Conclusie

Reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de plankaart. Ter plekke voegen wij een bouwblok toe, die recht geeft op de bouw van één woning.

2.2. Inspreker B, te B in OIRSCHOT (26 juni 2008, ontvangen d.d. 27 juni 2008)

Reactie

Inspreker verzoekt de voorgevelrooilijn van het perceel Slingerbos 35 naar voren te schuiven, in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de naastgelegen percelen. Naar het oordeel van inspreker ontstaat hierdoor een meer evenwichtig geheel.

Overweging

Een verschuiving van de voorgevelrooilijn geeft naar ons oordeel inderdaad een betere geleiding van het straatbeeld. De nieuwe gevel sluit aan bij de gevels op aangrenzende percelen. Op het Slingerbos geldt een snelheidsregime van 30 km/h. Ontwikkelingen aan deze weg hoeven niet getoetst worden aan de Wet geluidhinder. In dit geval betekent dit dat er belemmeringen bestaan vanwege wegverkeerslawaai. Verlegging van de voorgevelrooilijn richting het Slingerbos zien wij daarom zowel vanuit stedenbouw als vanuit geluid als gepaste ontwikkeling.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de plankaart. De voorgevellijn komt in het verlengde te liggen van de naastgelegen voorgevels.

2.3. Inspreker C, te C in OIRSCHOT (24 juni 2008, ontvangen d.d. 25 juni 2008)

Reactie

Inspreker geeft aan dat hij inmiddels verschillende gesprekken heeft gevoerd met de gemeente over een stuk grond ten oosten van Moorland 4, kadastraal bekend als gemeente Oirschot, sectie F, nummer 3814. Het gaat om een driehoekig perceel dat gedeeltelijk is voorzien van de bestemming Bedrijf. Hij verzoekt de gemeente om de resterende gronden van dit perceel eveneens te voorzien van de bestemming Bedrijf. Inspreker heeft een verzoek mede namens de familie De Kroon ingediend om de bestemming van een perceel aan de weg Moorland (perceel F 3814) te wijzigen in de bestemming Bedrijf. Hij is van plan om hier een auto- en machinehandel te vestigen. Een deel van de bedrijfsvoering is gericht op buitenopslag (van machines). Daarnaast blijkt uit de gesprekken die wij met inspreker hebben gehad, dat hij mogelijk delen van het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw

Overweging

Het bestemmingsplan laat nu bedrijvigheid toe op een strook die gedeeltelijk eigendom is van derden en gedeeltelijk in eigendom is van de gemeente. Belangrijke factor is de aanwezigheid van een woning op circa 35 m afstand ten westen van de huidige bedrijfsbestemming (gemeten vanuit de grens van de percelen). Destijds is de grens van de bedrijvenstrook tot stand gekomen, vanwege de in acht te nemen afstand tot deze woning.

Bedrijvigheid op kortere afstand van de woning is vanuit milieuoverwegingen niet wenselijk en ook niet mogelijk. Een kortere afstand is vanwege de aard van het gebied ook niet mogelijk.

Milieuzonering

Het bestaande deel van de bedrijvenzone langs Moorland valt in het bestemmingsplan Kanaalzone. Volgens dat bestemmingsplan zijn in deze zone bedrijven toegestaan die voldoen aan de volgende voorwaarden:

- uitsluitend lichte bedrijvigheid tot categorie 2 uit de bij de voorschriften behorende bedrijvenlijst is toegestaan;
- de bebouwing moet een hoogwaardig kwalitatieve uitstraling hebben, gericht op het kanaal.

De auto- en machinehandel valt onder SBI-code 501 en 502 volgens de brochure Bedrijven en Milieuzonering. Daarbij scharen wij (land)bouwmachines onder vrachtauto's. Dit soort bedrijven vallen in categorie 3. Voor deze bedrijven geldt een afstand van 100 m tot gevoelige functies zoals wonen. Het perceel F 3814 ligt pal tegen Moorland 4. Dit perceel heeft een woonbestemming. Een woning is een milieugevoelige functie. Een milieugevoelige functie legt eisen op aan nabijgelegen bedrijvigheid.

Buitenopslag is niet toegestaan

Buitenopslag van goederen en voertuigen heeft een ruimtelijk effect op de omgeving. We streven naar een hoogwaardig kwalitatieve uitstraling op Moorland. Buitenopslag vinden wij niet passen in dit streven. Het terrein ligt in een open gebied met uitzicht op de kern. Het stallen of opslaan van goederen of voertuigen doet hier afbreuk aan.

Verhuur van bedrijfsopstallen is niet toegestaan.

Initiatiefnemer heeft gemeld dat hij een deel van het op te richten bedrijfspand wil verhuren aan derden. Verhuur aan een of meerdere bedrijven is echter niet zonder meer toegestaan. Meervoudig gebruik levert bijvoorbeeld extra vraag op van het parkeren of werkt een groter

kantooroppervlak dan toegestaan in de hand. Verder is de handhaafbaarheid in het geding. Elke bedrijfssoort heeft zijn eigen bijzonderheden. In termen van veiligheid, toetsbaarheid en handhaafbaarheid is het onderbrengen van meerdere bedrijven in één gebouw onwenselijk. Zonder additionele maatregelen leidt dit zeker tot problemen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4. Inspreker D, te D in OIRSCHOT (27 juni 2008, ontvangen d.d. 30 juni 2008)

Reactie

Inspreker merkt op dat niet alle aanwezige bebouwing op zijn perceel is ingetekend op de plankaart. Hij verzoekt de gemeente om dit alsnog in te tekenen.

Overweging

De digitale ondergrond is inderdaad niet altijd volledig of actueel voor wat betreft de aan- en uitbouwen en bijgebouwen op een perceel. Het kan dus voorkomen dat een bijgebouw ontbreekt. Dit doet echter niets af aan de regels van het bestemmingsplan. Ook heeft dit geen consequenties voor de bouwrechten, die er vanwege verleende bouwvergunningen van toepassing zijn. De ondergrond is slechts bedoeld als informatie en helpt de kaartlezer de weg bij het raadplegen van de kaart. Uiteraard proberen wij altijd zo recent mogelijke digitale ondergronden te gebruiken voor de plankaart.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5. Inspreker E, te E in RIJEN(5 juli 2008, ontvangen d.d. 8 juli 2008)

Inspreker merkt op dat zij tot op heden geen reactie heeft gekregen op het principeverzoek, dat zij namens cliënt eind februari heeft ingediend. Inspreker verzoekt de gemeente om drie woningen te mogen bouwen op zijn perceel ten westen van de Kruik (gemeente Oirschot, sectie F, nummer 3859).

Dit plan past volgens inspreker volkomen binnen het beleid voor particuliere woningbouw. Verder speelt mee dat de huidige woning van haar cliënt (De Kemmer 2) met het oog op de nieuwe ontwikkelingen op het gebied van infrastructuur wel erg geïsoleerd komt te liggen.

Overweging

De bouw van drie woningen valt niet onder de noemer *particuliere woningbouw*. In dat geval spreken we van *projectmatige* woningbouw. Onder particuliere woningbouw vallen initiatieven die bestaan uit één of twee woningen.

Toekomstige woningbouw op het genoemde perceel is denkbaar. Wel maken wij inspreker attent op het feit dat hier het woningbouwprogramma 2009-2015 van toepassing is. Zoals bekend hebben veel inwoners van de gemeente Oirschot een verzoek voor particuliere woningbouw ingediend. Echter, het bouwvolume in het Woningbouwprogramma is zeer schaars. Onder andere vanwege de verwachte bevolkingsdaling worden de bouwvolumes nog schaarser.

Dat betekent dat in individuele, particuliere gevallen alleen nog via de Ruimte voor Ruimte-regeling mogelijkheden zijn voor het realiseren van een woning. Dit is een provinciale regeling die buiten het gemeentelijk Woningbouwprogramma om gaat. Via deze regeling is het bijvoorbeeld mogelijk om een bouwtitel aan te kopen. Voor meer informatie hierover verwijzen wij inspreker graag naar de website van de Ruimte voor Ruimte Maatschappij www.ruimtevooruimte.com.

Wij nemen verder alleen nieuwe ontwikkelingen op in het bestemmingsplan onder de volgende voorwaarden:

- als de ruimtelijke procedures hiervoor doorlopen zijn;
- wanneer de gemeente tijdig beschikt over een ruimtelijke onderbouwing (opgesteld door de initiatiefnemers), die bovendien compleet is, en door de gemeente akkoord is verklaard;
- als er onder andere een ontwikkelovereenkomst en een planschadeverhaals-overeenkomst zijn getekend;
- er aantoonbaar sprake is van een ruimte-voor-ruimtetitel, ruimschoots voordat de gemeente tot besluitvorming overgaat.

Conclusie

De inspraakreactie geeft vooralsnog geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.6. Inspreker F, te F in OIRSCHOT (8 juli 2008, ontvangen d.d. 9 juli 2008)

Reactie

Inspreker constateert dat de waterloop ter hoogte van de Kruik onjuist op de kaart is ingetekend. Op een bijlage heeft hij de feitelijke loop getekend.

Inspreker is het verder niet eens met de nieuwbouw aan de Kruik. Dit gaat in tegen het uitgangspunt voor een conserverend bestemmingsplan. Hij betoogt dat onder andere de noodzakelijke “infrastructuur” hiervoor ontbreekt (waaronder een geluidswering bij de A58). Inspreker vindt dat de gemeente verder een precedent schept voor verdere woningbouwontwikkelingen in Moorland-west.

Overweging

De betreffende watergang is niet als zodanig bestemd, maar valt binnen de bestemmingen “Agrarisch met landschappelijke waarden” en “Bos”. Binnen deze bestemming zijn watergangen mogelijk. Alleen de watergangen die vanuit oogpunt van waterbeheer belangrijk zijn, hebben een bestemming “Water” gekregen. Voor het plangebied geldt dat uitsluitend voor de watergang ten oosten van het nieuwe sportveld van de Heikneuters en de watergangen aan de Theetuin, de Drieterskuil en de Koningshof.

In een conserverend bestemmingsplan leggen wij de bestaande situatie vast. Het is echter niet zo, dat in een dergelijk bestemmingsplan geen ontwikkelingen worden meegenomen. Als de betreffende ontwikkelingen voldoende zijn uitgekristalliseerd, onderbouwd en haalbaar zijn gebleken, is het mogelijk om de ontwikkelingen mee te nemen in de algehele herziening van een bestemmingsplan.

Woningbouw aan de Kruik en omgeving is naar ons oordeel zeer denkbaar. Dit past op zich ook binnen het ruimtelijke beleid (StructuurvisiePlus, Interim-structuurvisie van de provincie). Het gebied Moorland is in dat beleid aangewezen als voor verstedelijking afweegbaar gebied. Nieuwe woningbouw van het gebied tussen het Slingerbos en de Drieterskuil behoort tot de mogelijkheden, mits dit aansluit bij de huidige bebouwing (o.a. dichtheid en bouwstijl).

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.7. Inspreker G, te G in OIRSCHOT (9 juli 2008, ontvangen d.d. 11 juli 2008)

Reactie

Inspreker vindt het woord “clubgebouw” te kort doen aan de functie van het verenigingsgebouw van de Heikneuters. Verder is het oppervlak voor het gebouw (175 m²) te klein om aan de eisen te voldoen (denk aan: gescheiden toilet- en doucheruimten, koelruimte en opslag). Ook verwacht inspreker dat de vereniging groeit van 120 huishoudens naar ongeveer 400 huishoudens. Inspreker wil dat de eerder naar de gemeente gecommuniceerde omvang van 25 x 15 m in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Verder verzoekt inspreker om een mogelijkheid om de waterloop te kunnen verleggen. Dit in verband met het aan te leggen voetbalveld.

Inspreker vindt verder dat de infrastructuur beter moet worden afgestemd op de sportfuncties in het gebied. Tot slot acht inspreker het noodzakelijk dat de gemeente geluidswerende maatregelen neemt vanwege de nieuw te bouwen woningen aan de Kruik en de Eindhovensedijk.

Overweging

Wij passen de term clubgebouw aan in buurtverenigingsgebouw.

Het is enerzijds van belang dat wij spoedig over een nieuw bestemmingsplan voor Moorland-west beschikken. Anderzijds is het belangrijk dat we in samenspraak met de buurtvereniging een oplossing tot stand brengen voor de verplaatsing van de Heistal en de compensatie van het sportveld. De beoogde oplossing heeft nog geen definitieve status en is onderwerp van nader beraad. Het is de bedoeling om de uitkomsten uiteindelijk door te vertalen in een planologische regeling.

Voor wat betreft de infrastructuur, geldt dat de sportfuncties in de huidige situatie bereikbaar is via de weg Moorland, de Eindhovensedijk en de Kempenweg. Dat veel mensen ook gebruik maken van andere in het plangebied liggende wegen om de sportvelden te bereiken, is nauwelijks te voorkomen. De gemeente is overigens wel van plan om het Slingerbos te reconstrueren. Dit gebeurt in het kader van de nieuwbouwwijk Moorland-oost.

Conclusie

De inspraakreactie geeft vooralsnog geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.8. Inspreker H, te H in OIRSCHOT (15 juli 2008, ontvangen d.d. 17 juli 2008)

Vanwege de inhoud en samenhang van deze inspraakreacties hebben wij besloten om deze reacties gezamenlijk te behandelen.

Reactie

Insprekers zijn allen eigenaar van grond tussen het Slingerbos en de Kruik. Het verzoek betreft om deze grond te bestemmen voor woningbouw.

Overweging

Het college staat niet onwelwillend tegenover woningbouwontwikkeling op deze locatie. Woningbouw aan het Slingerbos heeft afronding van het hier ontstane lint tot gevolg. Ook woningbouw aan de oostzijde van de Kruik zien wij als mogelijkheid. Hierdoor ontstaat een afgeronde kernrand aan de oostzijde van de wijk Moorland-oost.

Toekomstige woningbouw op de genoemde percelen is denkbaar. Wel maken wij inspreker attent op het feit dat hier het woningbouwprogramma 2009-2015 van toepassing is. Zoals bekend hebben veel inwoners van de gemeente Oirschot een verzoek voor particuliere woningbouw ingediend. Echter, het bouwvolume in het Woningbouwprogramma is zeer schaars. Onder andere vanwege de verwachte bevolkingsdaling worden de bouwvolumes nog schaarser.

Dat betekent dat in individuele, particuliere gevallen alleen nog via de Ruimte voor Ruimte-regeling mogelijkheden zijn voor het realiseren van een woning. Dit is een provinciale regeling die buiten het gemeentelijk Woningbouwprogramma om gaat. Via deze regeling is het bijvoorbeeld mogelijk om een bouwtitel aan te kopen. Voor meer informatie hierover verwijzen wij inspreker graag naar de website van de Ruimte voor Ruimte Maatschappij www.ruimtevooruimte.com.

Wij nemen verder alleen nieuwe ontwikkelingen op in het bestemmingsplan onder de volgende voorwaarden:

- als de ruimtelijke procedures hiervoor doorlopen zijn;
- wanneer de gemeente tijdig beschikt over een ruimtelijke onderbouwing (opgesteld door de initiatiefnemers), die bovendien compleet is, en door de gemeente akkoord is verklaard;
- als er onder andere een ontwikkelovereenkomst en een planschadeverhaals-overeenkomst zijn getekend;
- er aantoonbaar sprake is van een ruimte-voor-ruimtetitel, ruimschoots voordat de gemeente tot besluitvorming overgaat.

Conclusie

De inspraakreactie geeft vooralsnog geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.9. Inspreker I, te I in OIRSCHOT (20 juli 2008, ontvangen d.d. 22 juli 2008)

Reactie

Inspreker verzoekt de gemeente om het perceel Droogmakerij ong. (kadastraal bekend als gemeente Oirschot, sectie F, nummer 3839) te bestemmen voor woningbouw.

Overweging

Inspreker heeft indertijd van ons het bericht gekregen dat wij in beginsel een positief standpunt innamen over dit particuliere woningbouwplan. Tot op heden hebben wij echter geen concrete bouwplannen van inspreker gezien. Om een ontwikkeling in het bestemmingsplan op te nemen is het noodzakelijk om ten minste te beschikken over een ruimtelijke onderbouwing, die voldoet aan onze eisen (zie www.oirschot.nl). Daarin moet onbetwist zijn aangetoond dat de beoogde ontwikkeling geen hinder oplevert voor de omgeving. Daarnaast is het nodig om overeen te komen met de gemeente, dat eventuele planschadeclaims voor rekening van de initiatiefnemer komt en dat ontwikkeling in voorkomend geval landschappelijk inpast. Pas daarna maakt ons college definitief een afweging of een ontwikkeling daadwerkelijk mee mag lopen in een bestemmingsplanherziening. Vanwege het ontbreken van deze informatie nemen wij nu geen bouwmogelijkheid voor deze locatie op in het bestemmingsplan

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.10. Inspreker J, te J in MIDDELBEERS (16 juli 2008, ontvangen d.d. 16 juli 2008)

Reactie

Inspreker is het niet eens met de bestemming van het perceel ten oosten van Koningshof 6. Volgens het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel een woonbestemming. Inspreker verzoekt daarom de geldende bestemming in stand te houden, mede met het oog op het hier beoogde particuliere woningbouwinitiatief.

Overweging

Uit nadere bestudering van het geldende bestemmingsplan blijkt dat inderdaad een woonbestemming lag op de betrokken gronden. Een bouwtitel (bouwblok) ontbreekt echter. In het nieuwe bestemmingsplan nemen wij de woonbestemming wederom op. De vrijstellingsprocedure voor de nieuwe woning is inmiddels afgerond en de bouwvergunning is verleend.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.11. Inspreker K, te K in BEST (15 juli 2008, ontvangen d.d. 15 juli 2008)

Reactie

Inspreker verzoekt om zijn perceel aan de Droogmakerij, plaatselijk bekend als (gemeente Oirschot, sectie F, nummer 3839). Inspreker verwijst daarbij naar een brief van de gemeente

(8 maart 2006, met kenmerk SKG), waarin de gemeente aangeeft dat woningbouw in beginsel op deze locatie mogelijk is.

Overweging

Inspreker heeft indertijd van ons het bericht gekregen dat wij in beginsel een positief standpunt innamen over dit particuliere woningbouwplan. Tot op heden hebben wij echter geen concrete bouwplannen van inspreker gezien. Om een ontwikkeling in het bestemmingsplan op te nemen is het noodzakelijk om ten minste te beschikken over een ruimtelijke onderbouwing, die voldoet aan onze eisen (zie www.oirschot.nl). Daarin moet onbetwist zijn aangetoond dat de beoogde ontwikkeling geen hinder oplevert voor de omgeving. Daarnaast is het nodig om overeen te komen met de gemeente, dat eventuele planschadeclaims voor rekening van de initiatiefnemer komt en dat ontwikkeling in voorkomend geval landschappelijk inpast. Pas daarna maakt ons college definitief een afweging of een ontwikkeling daadwerkelijk mee mag lopen in een bestemmingsplanherziening. Vanwege het ontbreken van deze informatie nemen wij nu geen bouwmogelijkheid voor deze locatie op in het bestemmingsplan

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.12. Inspreker L, te L in OIRSCHOT (16 juli 2008, ontvangen d.d. 16 juli 2008)

Reactie

Inspreker verzoekt de gemeente om zijn perceel aan de Droogmakerij te bestemmen voor woningbouw. Hij wil hier graag twee woningen bouwen. Verder wil inspreker graag in overleg met de naaste burens over de toekomstige invulling van het stuk grond ten oosten van zijn woonperceel aan de Drieterskuil. Hier komt op termijn een oefenveld met buurtverenigingsgebouw van buurtvereniging De Heikneuters.

Overweging

Het is heel goed denkbaar dat op het genoemde perceel in de toekomst een woning komt. Wel maken wij inspreker attent op het feit dat hier het woningbouwprogramma 2009-2015 van toepassing is. Zoals bekend hebben veel inwoners van de gemeente Oirschot een verzoek voor particuliere woningbouw ingediend. Echter, het bouwvolume in het Woningbouwprogramma is zeer schaars. Onder andere vanwege de verwachte bevolkingsdaling worden de bouwvolumes nog schaarser.

Dat betekent dat in individuele, particuliere gevallen alleen nog via de Ruimte voor Ruimte-regeling mogelijkheden zijn voor het realiseren van een woning. Dit is een provinciale regeling die buiten het gemeentelijk Woningbouwprogramma om gaat. Via deze regeling is het bijvoorbeeld mogelijk om een bouwtitel aan te kopen. Voor meer informatie hierover verwijzen wij inspreker graag naar de website van de Ruimte voor Ruimte Maatschappij www.ruimtevoorruimte.com.

Wij nemen verder alleen nieuwe ontwikkelingen op in het bestemmingsplan onder de volgende voorwaarden:

- als de ruimtelijke procedures hiervoor doorlopen zijn;

- wanneer de gemeente tijdig beschikt over een ruimtelijke onderbouwing (opgesteld door de initiatiefnemers), die bovendien compleet is, en door de gemeente akkoord is verklaard;
- als er onder andere een ontwikkelovereenkomst en een planschadeverhaals-overeenkomst zijn getekend.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.13. Inspreker M, te M in OIRSCHOT (21 juli 2008, ontvangen d.d. 22 juli 2008)

Reactie

Inspreker is het niet eens met de bestemming van zijn bedrijf aan Koningshof 9. Het betreft hier immers een transportbedrijf gericht op het vervoeren en het opslaan van goederen. Het agrarisch dienstverlenend bedrijf (dat nu voor het gehele bedrijf geldt) is slechts gevestigd in een deel van een opslagloods.

Verder wil inspreker zekerheid over het gebruik van het opslagterrein schuin tegenover zijn bedrijf, pal aan de snelweg. Dit terrein is een opslagterrein bij het bovengenoemde bedrijf aan Koningshof 9. Per brief van 26 juni 2009 heeft u ons verzocht om een uitbreiding van het toegestane oppervlak voor bijgebouwen, zodat uw cliënt, de heer J.C.P. van de Looij, een materieelopslag kan bouwen.

Overweging

Wij nemen voor die onderdelen die gebruikt worden voor het transportbedrijf, een aanduiding “transportbedrijf” op. Voor het deel dat te boek staat als agrarisch dienstverlenend bedrijf, blijft de aanduiding “agrarisch dienstverlenend bedrijf gehandhaafd. Door de bestemming op deze manier aan te passen, sluiten wij beter aan bij de feitelijke bestaande situatie.

Verhuur van ruimte aan derden voor bijvoorbeeld opslag zien wij niet als gewenst gebruik. Dat blijft door deze bestemming dan ook niet toegestaan.

Het terreintje tegenover Koningshof 9 en 10 hebben wij in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd als opslagterrein. Hier is uitsluitend opslag ten behoeve van het transportbedrijf toegestaan. Echter op dit punt zijn wij van mening dat dit in zijn algemeenheid een onwenselijke situatie is.

In de overeenkomst van 30 mei 1998 staat, dat de gemeente zich inspant om de gronden die kadastraal bekend staan als gemeente Oirschot, sectie F 6001, dezelfde bestemming te geven als die op Koningshof 9 (agrarisch dienstverlenend bedrijf en transportbedrijf). Op 28 juli 1998 heeft de gemeenteraad de overeenkomst bekrachtigd. In dat raadsbesluit (nr 1998/79) heeft de gemeenteraad echter bepaald dat er geen bouwmogelijkheden op de gronden komen (dat wil zeggen: geen bedrijfsgebouwen en/of -woning).

De planlocatie ligt in een relatief open gebied met uitzicht op de ‘skyline’ van Oirschot. Vanaf de snelweg is dit een markant beeld. Daarnaast kenmerkt het gebied zich hoofdzakelijk als sportpark met voetbal- en hockeyvelden. Het spreekt voor zich dat we dit beeld zoveel en zo gaaf mogelijk intact willen houden. De huidige aanwezige bedrijfsbebouwing van Van de Looij is detonierend. We willen dat het beeld niet verder verstoord wordt. Nieuwe bebouwing is vanuit dat gezichtspunt onwenselijk.

Vanuit dit gezichtspunt is een bestemming voor opslag (conform het huidige gebruik) op het perceel F 6000 / 6001 ook niet wenselijk. Daarom dat we hier ook de bestemming opslag niet meer opleggen.

Het perceel F 6000 en F 6001 ligt dichtbij de rijksweg A58. In dat verband gelden bouw-eisen van Rijkswaterstaat. Binnen 40 m tot de verharding van de snelweg geldt een verbod voor nieuwe bouwwerken. Daarnaast geldt een overlegplicht voor de zone tussen 40 m en 75 m.

De planlocatie ligt voor een deel binnen de zone van 40 m. Het overgrote deel van de planlocatie ligt bovendien binnen de overlegzone van 75 m. Daarbij komt dat het rijk de rijksweg A58 op termijn gaat verbreden naar 2 x 3 rijstroken in verband met de toenemende hoeveelheid verkeer op deze weg. De 40 m zone zal in dat verband dus opschuiven naar het noorden en oosten. Daardoor valt een groter deel van de planlocatie binnen de 40 m zone.

Het bedrijf van Van de Looij is van oudsher aanwezig op Koningshof 9. Door de jaren heen is het bedrijf uitgebreid. Het bedrijf heeft intussen een dusdanige omvang die eigenlijk niet meer past in zijn omgeving (sportpark en woonomgeving). Een eventuele verplaatsing naar een bedrijventerrein is beter op zijn plaats. Het bedrijf krijgt daardoor ook betere ontwikkelingsperspectieven. Vanuit die visie begrenzen wij bij nader inzien de bouwmogelijkheden van het bedrijf tot datgene wat er op dit moment feitelijk aanwezig is. Er komen geen uitbreidingsmogelijkheden meer bij.

Tot slot blijkt inspreker zijn bedrijfspanden geregeld tot een oppervlakte van 2000 m² te huur beschikbaar te stellen, zodat een uitbreiding volgens ons niet noodzakelijk is, gelet op de bedrijfsvoering.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Het bouwvlak op het perceel Koningshof 9 wordt beperkt tot datgene wat er nu aan bebouwing aanwezig is. De bestemming op het perceel aan de overzijde (F 6000 en F 6001) blijft ongewijzigd. Het perceel behoudt de bestemming Agrarisch.

2.14. Inspreker N, te N in OIRSCHOT (7 juli 2009, ontvangen 13 juli 2009)

Reactie

Inspreker verzoekt de gemeente om het perceel Koningshof ongenummerd (gemeente Oirschot, sectie F, nummers 6000 en 6001) te voorzien van een bouwmogelijkheid voor het realiseren van een bedrijfsgebouw voor een foeragehandel en agrarisch dienstverlenend bedrijf.

Overweging

Het terreintje tegenover Koningshof 9 en 10 hebben wij in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd als opslagterrein. Hier is uitsluitend opslag ten behoeve van het transportbedrijf toegestaan. Echter op dit punt zijn wij van mening dat dit in zijn algemeenheid een onwenselijke situatie is.

In de overeenkomst van 30 mei 1998 staat, dat de gemeente zich inspant om de gronden die kadastraal bekend staan als gemeente Oirschot, sectie F 6001, dezelfde bestemming te geven als die op Koningshof 9 (agrarisch dienstverlenend bedrijf en transportbedrijf). Op 28 juli 1998 heeft de gemeenteraad de overeenkomst bekrachtigd. In dat raadsbesluit (nr 1998/79) heeft de gemeenteraad echter bepaald dat er geen bouwmogelijkheden op de gronden komen (dat wil zeggen: geen bedrijfsgebouwen en/of -woning).

De planlocatie ligt in een relatief open gebied met uitzicht op de 'skyline' van Oirschot. Vanaf de snelweg is dit een markant beeld. Daarnaast kenmerkt het gebied zich hoofdzakelijk als sportpark met voetbal- en hockeyvelden. Het spreekt voor zich dat we dit beeld zoveel en

zo gaaf mogelijk intact willen houden. De huidige aanwezige bedrijfsbebouwing van Van de Looij is detonierend. We willen dat het beeld niet verder verstoord wordt. Nieuwe bebouwing is vanuit dat gezichtspunt onwenselijk.

Vanuit dit gezichtspunt is een bestemming voor opslag (conform het huidige gebruik) op het perceel F 6000 / 6001 ook niet wenselijk. Daarom dat we hier ook de bestemming opslag niet meer opleggen.

Het perceel F 6000 en F 6001 ligt dichtbij de rijksweg A58. In dat verband gelden bouw-eisen van Rijkswaterstaat. Binnen 40 m tot de verharding van de snelweg geldt een verbod voor nieuwe bouwwerken. Daarnaast geldt een overlegplicht voor de zone tussen 40 m en 75 m.

De planlocatie ligt voor een deel binnen de zone van 40 m. Het overgrote deel van de planlocatie ligt bovendien binnen de overlegzone van 75 m. Daarbij komt dat het rijk de rijksweg A58 op termijn gaat verbreden naar 2 x 3 rijstroken in verband met de toenemende hoeveelheid verkeer op deze weg. De 40 m zone zal in dat verband dus opschuiven naar het noorden en oosten. Daardoor valt een groter deel van de planlocatie binnen de 40 m zone.

Het bedrijf hoort wat ons betreft thuis op een bedrijventerrein.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming op het perceel aan de overzijde (F 6000 en F 6001) blijft ongewijzigd. Het perceel behoudt de bestemming Agrarisch.

2.15. Inspreker O, te O in MIDDELBEERS (3 september 2008, ontvangen d.d. 10 september 2008)

Reactie

Inspreker geeft aan dat hij inmiddels verschillende gesprekken heeft gevoerd met de gemeente over een stuk grond ten oosten van Moorland 4. Het gaat om een driehoekig perceel dat gedeeltelijk is voorzien van de bestemming Bedrijf. Hij verzoekt de gemeente om de resterende gronden van dit perceel eveneens te voorzien van de bestemming Bedrijf.

Overweging

In de gesprekken met inspreker heeft het college duidelijk aangegeven niet onwelwillend te staan tegenover een transformatie naar bedrijvigheid van de gronden ten westen van de bedrijvenstrook aan Moorland. Het college heeft echter duidelijk naar voren gebracht en hecht eraan dit te benadrukken, dat transformatie uitsluitend mogelijk is, wanneer geen sprake is van hinder voor de omgeving. Verder moet de bedrijven een hoogwaardige uitstraling hebben en is buitenopslag of -stalling niet toegestaan.

In dit geval ligt er een woning ten westen van de bedrijvenstrook. Deze woning (Moorland 4) ligt op circa 35 m afstand (gemeten vanuit de grens van de percelen). Destijds is de grens van de bedrijvenstrook tot stand gekomen, vanwege de in acht te nemen afstand tot deze woning. De bedrijvenstrook biedt uitsluitend plaats aan bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor dergelijke bedrijven geldt een minimale afstand van 30 m tot gevoelige functies.

Wij nemen verder alleen nieuwe ontwikkelingen op in het bestemmingsplan onder de volgende voorwaarden:

- als de ruimtelijke procedures hiervoor doorlopen zijn;
- wanneer de gemeente tijdig beschikt over een ruimtelijke onderbouwing (opgesteld door de initiatiefnemers), die bovendien compleet is, en door de gemeente akkoord is verklaard;
- als er onder andere een ontwikkelovereenkomst en een planschadeverhaals-overeenkomst zijn getekend.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.16. Inspreker P, te P in Oirschot (29 juli 2008, ontvangen d.d. 29 juli 2008)

Inspreker verzoekt om zijn reactie anoniem te behandelen.

Inspreker reageert met name op de concrete woningbouwontwikkeling aan de Kruik. De ruimtelijke onderbouwing en archeologisch rapport maken deel uit van de terinzage gelegde stukken voor het voorontwerpbestemmingsplan. Volgens inspreker kloppen de verschillende kaartjes niet met elkaar. Verder is inspreker van mening dat de ontwikkeling van de beide nieuwe woningen aan de Kruik ingaat tegen het uitgangspunt voor een conserverend bestemmingsplan. Inspreker merkt verder op dat er geen uitspraak gedaan is over de aan te leggen nutsinfrastructuur voor de beide nieuwe woningen.

Inspreker is van mening dat hier vooral sprake is van een financiële compensatie vanwege de verplaatsing van de Heistal en het sportveld van de Heikneuters naar de Koningshof. Inspreker had graag gezien dat er een andere oplossing als compensatie was gekozen.

Overweging

Uit nadere bestudering blijken de kaartjes gewoon te kloppen.

Wat de nutsinfrastructuur betreft, weten wij te melden dat het in de rede ligt dat beide nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande netwerk.

In een conserverend bestemmingsplan leggen wij de bestaande situatie vast. Het is echter niet zo, dat in een dergelijk bestemmingsplan geen ontwikkelingen worden meegenomen.

Vast staat dat het plangebied geen ruimte biedt aan grootschalige stedelijke ontwikkelingen, Dit wordt ingegeven door de reeds aanwezige sportvoorzieningen en de schaal en het karakter van het gebied tussen Drieterskuil en Slingerbos. Dit neemt niet weg dat wij van mening zijn dat bestaande afspraken over bijvoorbeeld de verplaatsing van de Heistal en het veld van de Heikneuters, maar bijvoorbeeld ook particuliere woningbouw op beperkte schaal in dit gebied mogelijk moeten zijn. Onze gemeente hanteert daarbij wel een aantal criteria.

Wij nemen alleen nieuwe ontwikkelingen op in het bestemmingsplan onder de volgende voorwaarden:

- als de ruimtelijke procedures hiervoor doorlopen zijn;
- wanneer de gemeente tijdig beschikt over een ruimtelijke onderbouwing (opgesteld door de initiatiefnemers), die bovendien compleet is, en door de gemeente akkoord is verklaard;
- als er onder andere een ontwikkelovereenkomst en een planschadeverhaals-overeenkomst zijn getekend;
- als er voldoende woningbouwvolume beschikbaar is.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.17. Inspreker Q, te Q in OIRSCHOT (12 september 2008, ontvangen d.d. 15 september 2008)

Reactie

Inspreker heeft een verzoek ingediend om zijn bedrijf aan huis uit te breiden. De uitbreiding is bedoeld voor het stallen van materieel en kleinschalige opslag. Inspreker heeft in de huidige situatie een garage/berging een oppervlakte van circa 72 m². Door de uitbreiding neemt deze oppervlakte toe tot circa 145 m². Inspreker heeft zijn verzoek begeleid met een bondige ruimtelijke onderbouwing.

Overweging

Inspreker heeft een aannemingsbedrijf. Hij komt naar zijn mening niet in aanmerking voor een nieuw kavel op een van de bedrijventerreinen in de gemeente. Bestaande kavels zijn er volgens initiatiefnemers niet of nauwelijks of ze zijn te duur. Daarom wil hij 100 m² extra bouwmogelijkheden voor het oprichten van een opslagloods voor zijn aannemingsbedrijf op zijn eigen perceel.

De standaard erfbebouwingsregeling die we in onze gemeente hanteren, biedt de mogelijkheid voor het oprichten van maximaal 120 m² aan bijgebouwen, afhankelijk van de grootte van het perceel. Echter, het totale oppervlak aan erfbebouwing is nu ongeveer 100 m². Toevoeging van nog eens 100 m² is dus niet mogelijk op grond van deze regeling.

Volgens het gemeentelijk beleid is er via een vrijstelling van het bestemmingsplan mogelijkheid voor aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten. Aan deze vrijstelling zitten de volgende voorwaarden:

- maximaal 30 m² van het vloeroppervlak van de woning en de bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
- degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;

- de parkeerbehoefte moet passen binnen de woonomgeving;
- de activiteit dient qua aard, milieubelasting, uitstraling en intensiteit te passen in een woonomgeving;
- de activiteit mag niet milieuvergunningplichtig zijn;
- er mag geen detailhandel of groothandel ter plaatse plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit.

Het initiatief past echter niet in deze regeling. Er is sprake van een groter oppervlak dan toegestaan en de activiteit past niet in de woonomgeving (mede vanwege het bedrijfskarakter en de omvang en de activiteiten). De enige mogelijkheid om nog aan het verzoek mee te werken is om de bestemming te wijzigen van wonen naar bedrijvigheid. Dat is echter ongewenst. De ligging ten opzichte van de nabijgelegen woningen maakt het vanuit milieuoogpunt onmogelijk. Het bedrijf ligt binnen 30 m van deze woonbebouwing.

Daarnaast past een dergelijk bedrijf niet in de range van bedrijfssoorten die wij toe willen laten in de bedrijvzone op Moorland. Het moet dan immers gaan om bedrijven die voldoen aan de hierboven gestelde voorwaarden.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Overlegreacties

Van de aangeschreven overleginstanties hebben wij 8 overlegreacties ontvangen.

De volgende instanties hebben ons laten weten geen aanleiding voor op- of aanmerkingen te zien in het voorontwerpbestemmingsplan:

- Essent, Postbus 2712, 6030 AA NEDERWEERT (23 juli 2008, ontvangen d.d. 31 juli 2008);
- Politie Brabant Zuid-oost, afdeling Best-Oirschot-Son en Breugel, Postbus 52, 5680 AB BEST (25 juni 2008, ontvangen d.d. 1 juli 2008);
- N.V. Nederlandse Gasunie, Kantoor Waddinxveen, Postbus 444, 2740 AK WADDINXVEEN (2 juli 2008, ontvangen d.d. 3 juli 2008);
- Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, Postbus 985, 5600 AZ EINDHOVEN (22 juli 2008, ontvangen d.d. 24 juli 2008);
- Brandweer gemeente Oirschot, postbus 11, 5688 ZG OIRSCHOT (26 juni 2008, ontvangen d.d. 26 juni 2008)
- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 'S-HERTOGENBOSCH (14 oktober 2008, ontvangen d.d. 15 oktober 2008)

Van vier instanties hebben wij een uitgebreidere reactie ontvangen. Deze hebben wij hierna samengevat en beantwoord.

3.1. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA BOXTEL (17 juli 2008, ontvangen d.d. 22 juli 2008)

Reactie

Het waterschap mist een aantal relevante beleidsstukken in hoofdstuk 7 van de toelichting. Het betreft het Waterbeheersplan II, de beleidsnota Stedelijk water 2000 en het Waterplan Oirschot. Het waterschap verzoekt de gemeente deze alsnog op te nemen.

Verder komen ook grondwatertrap V en VII voor in het plangebied. De toelichting moet daarom gecorrigeerd worden.

Het waterschap verzoekt verder om in de voorschriften op te nemen dat nieuwbouw of bijgebouwen hydrologisch neutraal moeten worden ontwikkeld.

Tot slot merkt het waterschap op dat het tracé van de leggerwatergang in het plangebied ter hoogte van de Kruik doorloopt tot aan deze straat.

Overweging

Wij nemen de betrokken beleidsstukken alsnog op in de toelichting. Verder bezien wij de mogelijkheden om eisen op te nemen in de voorschriften voor nieuwbouw. Voor wat betreft de leggerwatergang: wij passen de plankaart hierop aan.

3.2. VROM-inspectie, Regio Zuid, Postbus 850, 5600 AW EINDHOVEN (4 augustus 2008, ontvangen d.d. 4 augustus 2008)

De VROM-inspectie merkt op dat ten noorden van het plangebied een kerosinetransportleiding ligt. De leiding is correct op de plankaart aangegeven. Het ministerie verzoekt om in de toelichting in te gaan op de aard van deze leiding en de eventuele beperkingen (PR10⁻⁶-contour) als gevolg van deze leiding en de eventuele ruimtelijke consequenties op te nemen in de voorschriften van het bestemmingsplan.

Overweging

Wij nemen in de toelichting een tekst op, waarin wij ingaan op de nabij het plangebied aanwezige transportleiding. In de voorschriften voegen wij eventuele eisen als gevolg van deze leiding toe aan artikel 12 (Leiding).

3.3. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directie Noord-Brabant, Postbus 90157, 5200 MJ 'S-HERTOGENBOSCH (4 september 2008, ontvangen d.d. 4 september 2008)

Reactie

Het ministerie voorziet dat – ondanks spanningen op het gebied van ruimte, tijd en maatschappelijk draagvlak – in de toekomst noodzaak voor uitbreiding van het (rijks)wegennet. De rijksoverheid heeft in de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit bepaald dat gemeenten de rekening moeten betalen voor meerkosten van ruimtelijke inpassing van infrastructuur. Dit is het geval als sprake is van nieuwe bestemmingen, nadat het rijk al bekend heeft gemaakt dat er sprake gaat zijn van uitbreidingen aan deze hoofdinfrastructuur.

Om dit te voorkomen moet de gemeente in het bestemmingsplan een zone van 40 m vanaf de rijksweg vrijwaren van nieuwe bebouwing en een overlegzone in acht nemen van 75 m.

Overweging

In het plangebied is geen sprake van nieuwe functies binnen een zone van 40 m tot aan de snelweg A58. De aanwezige opslagplaats tegenover Koningshof 9 en 10 is hier al geruime tijd aanwezig, zodat niet gesproken kan worden van een nieuwe ontwikkeling. Overigens hebben wij geen bouwmogelijkheden opgenomen voor deze gronden. Binnen de 75 m-overlegzone zijn geen nieuwe ontwikkelingen aanwezig.

3.4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 'S-HERTOGENBOSCH (14 oktober 2008, ontvangen d.d. 15 oktober 2008)

Reactie

Gedeputeerde Staten zijn van mening dat in het algemeen op goede wijze rekening is gehouden met de provinciale belangen die in het gebied aanwezig zijn. Echter op het gebied van cultuurhistorie en aardkunde geeft het plan onvoldoende inzicht waardoor niet duidelijk is of het provinciale belang hier voldoende geborgd is. GS verzoeken de gemeente om het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te vullen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met het provinciale belang.

Overweging

Voor zover er in het plangebied sprake is van nieuwe ontwikkelingen die gevolgen kunnen hebben voor cultuurhistorie en archeologie, verplichten wij de initiatiefnemers om door middel van onderzoek aan te tonen dat er geen sprake is van aantasting van aanwezige waarden. De rapportages hiervan nemen wij als bijlage bij het bestemmingsplan op.

Hoofdstuk 4 Ambsthalve wijzigingen

4.1. Aanpassing bouwhoogte erfafscheiding Moorland-oost

In het huidige bestemmingsplan Moorland-oost staat dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2 m hoog mag zijn, Bij de bouwvergunning van de in het plan aanwezige patiowoningen zijn erfafscheidingen aangevraagd met een bouwhoogte van 1,6 tot 1,8 m. Nu worden er woningen aan de Eikenbussel gebouwd die met de achterzijde van het perceel grenzen aan de patiowoningen. De afstand tussen de erfafscheidingen van de patiowoningen en de achterzijde van de woningen aan de Eikenbussel bedraagt circa 9 tot 12 m. Door deze korte afstand ontstaat inkijk in de tuin en de begane grond van de patiowoningen.

Om tegemoet te komen aan de wens van de bewoners van de patiowoningen passen wij – uitsluitend – voor de in het plangebied aanwezige patiowoningen de bouwregels voor de erfafscheidingen aan. De maximale bouwhoogte bedraagt na aanpassing van de regels 3,2 m. Deze hoogte komt overeen met de hoogte van het slaapkamergedeelte dat direct aan het perceel van de woningen aan de Eikenbussel grenzen.

NB: het bestemmingsplan Moorland-oost, herziening 2010-01 is inmiddels een zelfstandige vaststellingsprocedure ingegaan. Dit plan maakt dus geen integraal onderdeel meer uit van het bestemmingsplan Moorland-west.