

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Moergestels Midden

Inhoudsopgave

	Pagina
1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	4
2.1 Eigenaren kadastraal perceel A5519	4
2.2 Senioren Vereniging Oisterwijk.....	5
2.3 Bewoners Roozendries en Prinses Margrietstraat 5.....	7
3. Ambtshalve aanpassingen	12

1. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Moergestels Midden met bijbehorende stukken heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 23 december 2019 tot en met 2 februari 2020 bij de centrale publieksbalie in het gemeentekantoor van Oisterwijk. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar gemaakt via de gemeentelijke website en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de periode van tervisielegging zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de reacties samengevat en beantwoord.

2. Zienswijzen

Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie schriftelijke zienswijzen zienswijze ingediend door de onderstaande personen en instanties:

- Eigenaren kadastraal perceel A5519
- Senioren Vereniging Oisterwijk
- Gezamenlijke zienswijze namens de bewoners van de Roozendries 2, 4, 5, 6, 7, 8 & 10 alsmede de Prinses Margrietstraat 5

Namens een afvaardiging van de bewoners van de Roozendries en Prinses Margrietstraat is tevens van de mogelijkheid gebruikt gemaakt om de zienswijze mondeling nader toe te lichten aan de behandeld ambtenaar en initiatiefnemer. Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Dat de zienswijzen zijn samengevat, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijze is de volledige reactie betrokken.

2.1 Eigenaren kadastraal perceel A5519

Reclamant vraagt aandacht voor de volgende punten:

2.1.1 Waarborging ontsluiting percelen

In de toelichting van het bestemmingsplan is een plattegrond opgenomen waarop zichtbaar is dat het laatste stukje na de verharding van de weg wordt afgesloten door een stukje groen. Reclamant wil daarom graag een bevestiging van de gemeente dat, wanneer er ontwikkelingen zijn op de aangrenzende percelen, kadastraal bekend als MGT01 sectie A perceelnummer 5519 en 5222, de ontsluiting is gewaarborgd.

Beantwoording:

De gemeente kan bij deze bevestigen dat de ontsluiting van de aangrenzende percelen van reclamant is gewaarborgd. De gronden die eigendom zijn van de ontwikkelaar en die ingericht zijn als openbare ruimte worden straks overgedragen aan de gemeente. Door deze toekomstige eigendomspositie kan de gemeente garanderen dat de ontsluiting van de percelen van reclamant mogelijk is. Het bestemmingsplan biedt bovendien ook reeds het vereiste planologisch kader om de realisatie van deze ontsluiting mogelijk te maken.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Senioren Vereniging Oisterwijk

Reclamant vraagt aandacht voor de volgende punten:

2.2.1 Het ontbreken van één integraal bestemmingsplan

Het zou volgens reclamant mogelijk moeten zijn om op basis van de uitgangspunten van het centrumplan (2008) en de discussienota (2011) de rest van het binnengebied te integreren tot een totaalontwikkeling. Het maken van postzegelbestemmingsplannen draagt daar echter niet aan bij. Het uitgangspunt zou daarom moeten zijn om te zorgen voor één bestemmingsplan binnen de grenzen Torenpad, Korenstraat, Prinses Margrietstraat, Rootven en Kerkstraat.

Het is daarnaast belangrijk om snel en zorgvuldig besluiten te nemen, want er is een groot tekort aan woningen, ook in Moergestel. Met inachtneming van het voorgaande is het verzoek van reclamant daarom om het bestemmingsplan Moergestels Midden niet vast te stellen maar te starten met het ontwerpen van een integraal bestemmingsplan.

Beantwoording:

Zoals in de discussienota uit 2011 is vermeld is oorspronkelijk gestart met het opstellen van één integraal bestemmingsplan op basis van de door de raad vastgestelde 'Visie op het hart van Moergestel'. Dit bleek echter op basis van de grondexploitatie niet haalbaar waarna is besloten tot een ontwikkeling in deelplannen.

In het kader van dit bestemmingsplantraject is daarom begonnen met een doorvertaling van de centrumvisie naar een passend stedenbouwkundig kader. Hieruit is het advies uit naar voren gekomen om de locatie als een gebied met een lage dichtheid en dynamiek te benaderen. Het stedenbouwkundig plan biedt bovendien een goede aanleiding om (op termijn) de rest van het binnengebied te integreren tot één totaalontwikkeling.

Er is daarom naar onze mening geen enkele aanleiding om dit bestemmingsplantraject nu te beëindigen. Bovendien zou dit ook haaks staan op de wens van reclamant om snel extra woningen te realiseren in Moergestel.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.2 Woonbehoefte starters en seniorenwoningen

Reclamant geeft aan dat niet alleen dient te worden uitgegaan van de woonvisie 2011-2021 maar ook van onder andere het woningbouwprogramma 2019-2023, de woonagenda 2019-2023, het woonbehoefteonderzoek regio Midden-Brabant en de woonwensen Enquête van Senioren Vereniging Oisterwijk uit 2018. Er is in Moergestel namelijk een schrijnend tekort aan geschikte seniorenwoningen. Bij een bestemmingsplan voor het totale gebied kan méér worden gebouwd voor de verschillende woonbehoeften, waarbij starters en seniorenwoningen prioriteit dienen te krijgen.

Beantwoording:

De diverse beleidsstukken waar reclamant naar verwijst zijn reeds doorvertaald in de uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering in de gemeente Oisterwijk voor de periode 2019-2028. Relevant daarbij om te vermelden is dat de woningbouwopgave binnen de gemeente breder is dan alleen de realisatie van starters- en seniorenwoningen, zoals door reclamant wordt geschetst.

In de woningbouwprogrammering is bijvoorbeeld voor deze locatie de ontwikkeling van vijf dure grondgebonden koopwoningen specifiek opgenomen. Van deze plannen is het programma dus reeds goedgekeurd omdat dit bijdraagt aan de kwalitatieve opgave in Moergestel. Het staat voor ons dus niet ter discussie dat dit woningbouwproject een bijdrage levert aan woningbouwopgave in Moergestel.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.3 Ontsluiting via de Roozendries

Reclamant acht het niet veilig en mogelijk dat de ontsluiting voor de toekomstige bewoners straks via de Roozendries plaatsvindt. Een ontsluiting met de auto via de Janus Rooijakkersstraat is daarom nodig. Het Torenpad kent weliswaar historische elementen maar kent volgens reclamant geen accentuerende elementen zoals bij het Pastoorspadje.

Beantwoording:

Een uitgangspunt wat duidelijk terugkomt in zowel de centrumvisie als de discussienota is het behouden en versterken van de cultuurhistorische waarde van het Torenpad. Dit betekent dat dit gebied niet via het Torenpad wordt ontsloten of mag worden doorkruist door gemotoriseerd verkeer.

De gemeente deelt bovendien niet de mening van reclamant dat een ontsluiting via de Roozendries onveilig is. Met de ontwikkeling van de locatie Roozendries is namelijk reeds bewust rekening gehouden met een eventuele ontsluiting van deze gronden in de toekomst. Zoals beschreven in paragraaf 5.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de toename van de verkeersgeneratie zodanig klein dat de bestaande infrastructuur dit gemakkelijk kan opvangen.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.4 De omgevingsdialoog

Reclamant is van mening dat de toegevoegde omgevingsdialoog beter zou kunnen, zodat de omgeving zich gehoord voelt en er een betere acceptatie ontstaat door de omwonenden.

Beantwoording:

Het doel van de omgevingsdialoog is om in een vroegtijdig stadium omwonenden en belanghebbenden te betrekken 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 rondom het plangebied, ruim voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

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.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Bewoners Roozendries en Prinses Margrietstraat 5

Reclamant vraagt aandacht voor de volgende punten:

2.3.1 Bereikbaarheid hulpdiensten en afvalinzameling

Het plangebied is in de huidige situatie moeilijk ontwikkelbaar en bereikbaar. De in het plangebied getekende weg loopt dood en mede daardoor zal er sprake zijn van een voor hulpdiensten en afvalverzamelingsdiensten niet te bereiken woongebied. Er is in het plangebied zelfs geen ruimte voor noodzakelijke voorzieningen als een afvalverzamelingspunt voor diverse containers. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is daarover gezegd dat bij punt A het afval voor de beoogde nieuwe woningen wordt opgehaald en de containers worden geleegd. Dit punt is gesitueerd op een plek in de bocht én voor de inrit van de Roozendries 5. Deze informatie is dus volstrekt onjuist.

Beantwoording:

De zorgen van reclamant dat het plangebied niet bereikbaar is voor hulpdiensten is ongegrond. Met de ontwikkeling van de locatie Roozendries is namelijk reeds bewust rekening gehouden met een ontsluiting van deze gronden in de toekomst. Ten aanzien van de situering van het afvalverzamelingspunt is sprake van een misverstand. In paragraaf 5.2 van de toelichting is een afbeelding opgenomen met de beoogde locatie van het afvalverzamelingspunt. Per abuis is punt A verschoven en weergegeven ter plaatse van de inrit van de Roozendries 5.

Het doel was om indicatief weer te geven waar het zoekgebied voor een afvalverzamelingspunt zou kunnen komen. Gezien de zorgen van reclamant is deze omissie aanleiding geweest om het afvalverzamelingspunt te concretiseren. In overleg met de behandelend ambtenaar is afgesproken om het afvalverzamelingspunt te realiseren ter plaatse van de twee openbare parkeerplaatsen bij de entree van de Roozendries. Voor deze parkeerplaatsen komt een tijdelijk parkeerverbod op de momenten dat de lediging van de afvalbakken plaatsvindt.

De uitwerking en situering van het afvalverzamelingspunt valt formeel buiten de reikwijdte van deze bestemmingsplanprocedure. We achten de zienswijze daarom inhoudelijk ongegrond maar heeft wel een ambtshalve wijziging tot gevolg, zoals beschreven in hoofdstuk 3.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.3.2 Afwijkend maaiveldhoogte plangebied

Het huidige weiland (lees: plangebied) ligt circa 0,70 meter hoger dan de bestaande percelen en woningen aan de Roozendries. Het maaiveld van het plangebied zal derhalve naar mening van reclamant tenminste 0,70 m verlaagd dienen te worden om aan te kunnen sluiten op de Roozendries.

Beantwoording:

Het is correct dat er een aanzienlijk hoogteverschil aanwezig is tussen de Roozendries en het bestemmingsplangebied. Het maaiveldniveau van de Roozendries is circa 11,8 meter + NAP en het bestemmingsplangebied ligt op circa 12,3 meter + NAP (bron: ahn.nl). Het is daarom zeker dat een verlaging van het plangebied noodzakelijk is om aan te kunnen sluiten op de openbare ruimte en de omliggende woonpercelen. Het is in dit stadium echter nog niet bekend hoe en op welk niveau het toekomstig maaiveld exact komt te liggen. Dit valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.3.3 Verkleining maximale goot- en bouwhoogte

Reclamant is van mening dat de maximale goot- en bouwhoogte identiek dient te zijn aan de woningen op de Roozendries. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen dient daarom terug te worden gebracht naar 6 meter en de maximale bouwhoogte van de bijgebouwen dient 3 meter te zijn. Indien de bouwhoogte niet wordt aangepast heeft dit een zeer grote inbreuk op het woongenot van reclamant. Dit door sterk verminderde zonlichttoetreding en schaduwwerking in de tuinen.

Beantwoording:

Het is allereerst relevant om te vermelden dat in dit bestemmingsplan bewust is gekozen voor een afwijkende stedenbouwkundige opzet en bebouwingstypologie. Om deze reden is daarom ook sprake van een afwijkende goot- en bouwhoogte ten opzichte van het deelplan Roozendries. De gehanteerde goot- en bouwhoogte voor een vrijstaande woning alsmede de bijbehorende bouwwerken is daarbij conform hetgeen reeds wordt gehanteerd in het bestemmingsplan Kom Moergestel.

Om deze reden zien we als gemeente geen aanleiding om de goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter voor een vrijstaande woning alsmede de goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter voor een bijgebouw aan te passen. De zorgen vanuit reclamant is voor de initiatiefnemer zelf wel reden geweest om de opzet van de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen.

In plaats van op de erfgrans is het bouwvlak nu op 3 meter van de zijdelingse perceelgrans tot de woningen aan de Roozendries 6 & 10 gesitueerd. Dit betekent dat er binnen deze zone geen woningen of bijgebouwen conform de bebouwingsmogelijkheden van het bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd. Als gemeente zien we overigens geen aanleiding om de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen binnen deze zone uit te sluiten. In deze landelijke regeling zijn namelijk reeds specifieke eisen opgenomen voor de dakvorm en bouwhoogte om te voorkomen dat ten opzichte van naburige percelen teveel zonlicht wordt weggenomen.

We achten de zienswijze inhoudelijk ongegrond en beschouwen de toezegging van de initiatiefnemer als een ambtshalve wijziging, zoals beschreven in hoofdstuk 3.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.3.4 Waterafvoer

Reclamant maakt zich ook zorgen over de gebrekkige waterafvoer door de afwijkende maaiveldhoogte. Hierover wordt geen enkele duidelijkheid verschaft.

Beantwoording:

We delen niet de mening van reclamant dat er geen inzicht wordt gegeven over het aspect water. In paragraaf 5.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is hierop specifiek ingegaan door inzicht te bieden in de locatie, de toename aan verharding en de daaruit voortvloeiende waterbergingsopgave.

In de regels van het bestemmingsplan is vervolgens planologisch geborgd dat er voldoende waterbergingsmogelijkheden kunnen worden gerealiseerd. Dit door in elke bestemming specifiek op te nemen dat water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan. Derhalve is het plan waterhuishoudkundig haalbaar en uitvoerbaar. De civieltechnische uitwerking van het plan voor het watersysteem valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplantraject. Dit wordt in een later stadium door de initiatiefnemer, in samenspraak met de gemeente, nader uitgewerkt.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.3.5 Realisatie alternatieve ontsluiting

Reclamant is van mening dat de Roozendries als woonstraat niet geschikt is als ontsluiting voor het binnengebied. De straat is te smal en leidt tot onveilige situaties. Niet valt in te zien waarom de initiatiefnemer geen gebruik maakt van de huidige ontsluiting van de toenmalige eigenaar van het plangebied, aan de Prinses Margrietstraat. Op deze wijze wordt de overlast en hinder niet bij de huidige bewoners aan de Roozendries gelegd. Reclamant wil daarom dat de initiatiefnemer ook de toegangsweg tot het voormalig weiland verwerft of door middel van een recht van overgang veilig stelt.

Beantwoording:

Met de ontwikkeling van de locatie Roozendries is reeds bewust rekening gehouden met een eventuele ontsluiting van deze gronden in de toekomst. Zoals beschreven in de zienswijzebeantwoording onder 2.2.3 is de toename van de verkeersgeneratie bovendien zodanig klein dat de bestaande infrastructuur dit gemakkelijk kan opvangen. We zijn daarom geen noodzaak voor de verkenning van een alternatieve ontsluiting van het plangebied.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.3.6 Hinder door bouwverkeer

Reclamant heeft begrepen dat straks de aan- en afvoer van het bouwverkeer allemaal over het woonstraatje Roozendries moet geschieden. Als bewoners van de Roozendries hebben we al hinder moeten ondervinden bij de realisatie van deze woonstraat. Het vergt teveel van reclamant om nu wederom hinder te ondervinden als gevolg van deze woningbouwontwikkeling.

Beantwoording:

Voor de gefaseerde realisatie van deelgebied 2 vormt de Roozendries de enige toegangsweg die ter beschikking is om het plangebied te ontsluiten. Dit betekent dat deze openbare weg straks in principe ook de route vormt voor het bouwverkeer. Hoewel de zorgen over mogelijke hinder door het bouwverkeer begrijpelijk is, moet worden opgemerkt dat die aspecten niet kunnen worden geregeld in een bestemmingsplan én bovendien tijdelijk van aard zijn.

We achten de zienswijze daarom inhoudelijk ongegrond en vallend buiten de reikwijdte van deze bestemmingsplanprocedure. In overleg met de behandelend ambtenaar is wel afgesproken om met de desbetreffende eigenaren te gaan verkennen of een alternatieve (tijdelijke) ontsluiting voor het bouwverkeer mogelijk is via de aangrenzende kadastrale percelen, ten zuiden van het plangebied.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3.7 Stikstof-emissie

Reclamant betwijfelt of voldoende aandacht is besteed aan de gevolgen van dit bestemmingsplan ten aanzien van het aspect stikstof. Om deze reden dient het bestemmingsplan niet te worden vastgesteld vanwege strijd met de geldende regels en het beleid, voortvloeiend uit de PAS uitspraak.

Beantwoording:

In het kader van dit bestemmingsplantraject is wel degelijk aandacht besteed aan het aspect stikstof. Er is een concrete stikstofberekening verricht op basis van het landelijk voorgeschreven online rekenmodel Aerius Calculator. Deze AERIUS-berekening is als bijlage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Uit de verrichte stikstofberekening blijkt dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit betekent dat er op de Natura 2000-gebieden geen sprake is van een toename van stikstofdepositie. Het aspect stikstof vormt dus geen belemmering in het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3.8 Communicatie met omwonenden

Het bevreemdt reclamant ten eerste dat de gemeente Oisterwijk hun in het geheel niet heeft gehoord en ons evenmin heeft benaderd over de opzet en inrichting van het plangebied. Met het oog op de komende Omgevingswet hadden de zogenaamde

keukentafelgesprekken bij kunnen dragen aan meer acceptatie, en aan het evenwichtig rekening houden met de belangen van alle betrokkenen. Die kans is reclamant nu volledig ontnomen.

Beantwoording:

Deze woningbouwontwikkeling is een initiatief van derden. Om deze reden is het niet aan de gemeente Oisterwijk om in het voortraject zorg te dragen voor de afstemming met de omgeving. Zoals beschreven in de zienswijzebeantwoording onder 2.2.4 is dit de rol van de initiatiefnemer. Blijkbaar is reclamant van mening dat de georganiseerde inloopavond onvoldoende gelegenheid bood om zijn of haar standpunt te uiten. Dit is echter tot op het moment van het indienen van deze zienswijze niet eerder kenbaar gemaakt aan de initiatiefnemer of de gemeente Oisterwijk.

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft reclamant echter nu gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Dit betekent dat de belangen en zorgen van reclamant nu formeel worden beoordeeld en afgewogen in deze nota zienswijzen. Op deze manier is en blijft een zorgvuldige besluitvorming gewaarborgd.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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 de onderstaande onderdelen aangepast:

1. Op de verbeelding wordt het bouwvlak in plaats van op de erfgrens op 3 meter van de zijdelingse perceelgrens tot de woningen aan de Roozendries 6 & 10 gesitueerd.
2. De afbeelding in paragraaf 5.2 van de toelichting wordt geactualiseerd door de indicatie voor het afvalverzamelpunt (A) te verplaatsen naar de twee openbare parkeerplaatsen bij de entree van de Roozendries.
3. In de toelichting wordt hoofdstuk 6 aangevuld ter beschrijving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
4. De nota zienswijzen wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.