

# Bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Vinkenberg

---

Nota van inspraak, vooroverleg en wijzigingen



ruimte voor ruimte

## Inhoud

Nota van inspraak, vooroverleg en wijzigingen .....	1
1. Inleiding .....	3
2. Reacties inspraak.....	4
1. De heer F. Burgers c.s. ....	4
2. De heer W.A.A. Helmer .....	5
3. Reacties vooroverleg .....	7
1. Reactie Provincie Noord-Brabant.....	7
2. Reactie N.V. Nederlandse Gasunie.....	8
3. Reactie Waterschap De Dommel.....	8
4. Ambtelijke wijzigingen.....	12
Bijlagen .....	15
1. Reactie de heer F. Burgers c.s. ....	15
2. Reactie W.A.A. Helmer .....	16
3. Reactie Provincie Noord- Brabant .....	17
4. Reactie N.V. Nederlandse Gasunie.....	20
5. Reactie Waterschap De Dommel.....	21

## 1. Inleiding

De gemeente Oisterwijk stelt een bestemmingsplan op voor de woningbouwontwikkeling aan de Heuvelstraat en de Heuveldwarsstraat aan de Vinkenberg. Met dit bestemmingsplan wordt een gedeelte van het geldende bestemmingsplan Buitengebied herzien voor de bouw van een 8-tal woningen en de splitsing van een bestaande langgevelboerderij in het buitengebied.

Het concept van het ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Vinkenberg' heeft met ingang van vrijdag 5 juli 2013 gedurende acht weken ter inzage gelegen. Tevens is het in het kader van het vooroverleg ook toegestuurd naar verschillende instanties.

In deze nota zijn de ingekomen reacties beoordeeld en beantwoord.

## 2. Reacties inspraak

Tijdens de tervisietermijn heeft iedereen de mogelijkheid gekregen om te reageren op het plan. In deze periode zijn 2 schriftelijke reacties kenbaar gemaakt.

In dit hoofdstuk zijn de reacties samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De samenvattingen van de reacties hebben slechts tot doel om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten. De volledige reacties zijn terug te vinden als bijlagen bij deze nota.

### 1. De heer F. Burgers c.s.

- |   |   |
|---|---|
| <p><b>1</b> Er worden Ruimte voor Ruimte woningen toegestaan. Deze mogen alleen in een kernrandgebied, waar hier geen sprake van is.</p>            | <p>De regels voor Ruimte voor Ruimte woningen zijn vastgelegd in de artikel 11.2 en 11.3 van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. Daarin staat te lezen dat Ruimte voor Ruimte woningen zijn toegestaan in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw. Binnen het begrip bebouwingscluster vallen volgens dezelfde verordening kernrandzones, bebouwingslinten of bebouwingsclusters (zie artikel 1.1). Volgens ook weer dezelfde verordening is een kernrandzone een “overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie”. Naar de mening van het college is va deze situatie juist sprake op de betreffende locatie, en passen de Ruimte voor Ruimte woningen daarmee juist wel. De reactie die de Provincie op het plan heeft ingestuurd (zie onder 3.1 in deze nota) sterkt het college in die overtuiging, aangezien de provincie zelf het plan niet op deze grond bekritiseert.</p> |
| <p><b>2</b> Het agrarisch bedrijf van de heer Burgers wordt niet genoemd in artikel 4.10 van milieuzonering.</p>                                    | <p>De stukken zullen op dit vlak aangevuld worden.</p>  |
| <p><b>3</b> Vrees voor belemmering toekomstige agrarische bedrijfsvoering als gevolg van komst burgerwoningen op korte afstand van het bedrijf.</p> | <p>De vrees is ongegrond. De beoogde nieuwe woonfunctie en de agrarische bedrijfsfunctie van de heer Burgers staan niet op gespannen voet met elkaar. Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven)</p>   |

en gevoelige functies (zoals woningen). In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten, staan uitgebreide lijsten met richtafstanden. Deze kunnen als maatgevend worden beschouwd. Volgens deze richtafstanden dient vanuit een paardenfokkerij als richtlijn 50 meter afstand te worden gehouden.

De inrichting van de paardenfokkerij kan alleen binnen het bouwblok bestaan. Daarom geldt de afstand van 50 meter vanaf de grenzen van het bouwblok. De afstand vanaf de grenzen van het bouwblok van de heer Burgers, tot aan de grenzen van de bouwblokken van de woningen is circa 100 meter.

Aangezien er een afstand tussen het bedrijf en de dichtstbijzijnde woningen zal bestaan van circa 100 meter, kan met zekerheid worden gesteld dat er een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Daarnaast zal de heer Burgers op geen manier worden belemmerd in de agrarische bedrijfsvoering, die hij uitoefent.

## 2. De heer W.A.A. Helmer

- 1** Hoe kunnen er nieuwe woningen in een agrarische gebied worden gerealiseerd?

Reguliere burgerwoningen kunnen inderdaad niet worden gerealiseerd in het buitengebied. Het betreft hier echter Ruimte voor Ruimte woningen, waarvoor specifieke voorwaarden vanuit de Verordening Ruimte van de provincie Noord Brabant gelden. Met de onderhavige ontwikkeling wordt aan die voorwaarden voldaan. Daarmee is de realisatie van de 8 woningen legitiem. Voor de exacte voorwaarden wordt verwezen naar artikelen 11.2 en 11.3 uit de Verordening Ruimte.
- 2** Waarom worden de woningen niet op een andere locatie gerealiseerd, bijvoorbeeld bij de molen, waar de gemeente gronden in eigendom heeft?

In de haalbaarheidsfase van dit project is een afweging gemaakt over de locatie waar het beoogde programma gerealiseerd zou kunnen worden. Daarbij is de huidige locatie in beeld gekomen. Vervolgens is gekeken of de ontwikkeling hier past. Naar de mening van de gemeente is dat het geval.

Ruimte voor Ruimte woningen worden per definitie niet binnen bestaande stedelijke contouren gerealiseerd, maar aan de randen van kernen. Dit is niet vooral ingegeven door de grootte van de kavels.

Deze zijn altijd van zodanige grootte dat sprake is van extensieve woningbouw. Extensieve woningbouw past beter in de overgangszones van stedelijke gebieden/intensieve woningbouw naar het landelijk gebied. De locatie in de kern Moergestel, waar de heer Helmer naar verwijst, is daarom niet zo geschikt.

- 3** Er worden diverse andere locaties genoemd, waarbij in de ogen van de heer Helmer de mogelijkheden te beperkt zijn, vergeleken met het onderhavige plan. De heer Helmer vermoedt willekeur.

Het past niet binnen de procedure voor het onderhavige plan om in te gaan op motieven die ten grondslag liggen aan de (on)mogelijkheden binnen al of niet gewenste andere ontwikkelingen. De bestemmingsplanprocedure is bedoeld om te onderbouwen waarom de betreffende ontwikkeling op de betreffende locatie past.

Daarom wordt verder niet ingegaan op de andere ontwikkelingen. Indien noodzakelijk en gewenst worden daarvoor toegespitste procedures gevoerd, waarbij zorgvuldig volgens de geldende normen en regels zal worden afgewogen of een ontwikkeling kan en wenselijk is. In die procedures zullen belanghebbenden de gelegenheid hebben om formeel te reageren.

- 4** De Stichting Ruimte voor Ruimte moet zijn bouwopties kwijt, en daarom mogen er woningen in het buitengebied worden gebouwd.

De correcte benaming van de ontwikkelende partij luidt Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte II C.V.. Deze heeft als een van de belangrijkste doelstellingen, om sloopvergoedingen terug te verdienen, die door de provincie aan agrarische bedrijven zijn uitgekeerd om overtollige bedrijfsopstallen te slopen. Dit doet zij door de ontwikkeling van zelfbouwkwavels aan de randen van bestaande kernen.

Deze doelstelling zorgt dat het maatschappelijk belang dat met de ontwikkeling bediend wordt, groter is dan dat van de woningbouwontwikkeling zelf. Ook kwaliteitswinst in het landelijk gebied, en sanering van veehouderijen is daarmee mogelijk gemaakt.

Daarom is op landelijk niveau bepaald dat het gerechtvaardigd is om op sommige plaatsen, waar andere ontwikkelaars niet kunnen ontwikkelen, toch Ruimte voor Ruimte woningen toe te staan. De eerder bereikte kwaliteitswinst, door het slopen van de agrarische bedrijfsopstallen, wordt daarmee gefinancierd.

Per saldo ontstaat zo een verbetering van het landelijk gebied.

### 3. Reacties vooroverleg

In het kader van het wettelijke vooroverleg is het plan gestuurd naar de diverse vooroverleg instanties. Van de Provincie Noord-Brabant, het Waterschap De Dommel en de Nederlandse Gasunie is een vooroverlegreactie ontvangen.

In dit hoofdstuk zijn de reacties samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De samenvattingen van de reacties hebben slechts tot doel om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten. De volledige reacties zijn terug te vinden als bijlagen bij deze nota.

#### 1. Reactie Provincie Noord-Brabant

- 1** In artikel 11.1 lid 3 van de Verordening Ruimte is mogelijk gemaakt dat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan worden gesplitst in meerdere woonfuncties. In de planvoorschriften is de bescherming van de langgevelboerderij aan de Vinkenberg 16 als cultuurhistorisch waardevol pand onvoldoende geborgd.

Op de Verbeelding en in de planvoorschriften zal de aanduiding 'cultuurhistorie' worden toegevoegd, waarmee het behoud of herstel van het pand wordt geborgd.
- 2** In artikel 11.1 lid 4 van de Verordening Ruimte is bepaald dat bij omzetting van agrarische bedrijfsdoeleinden naar burgerwoondoeleinden, zoals in het plan het geval is, moet worden verzekerd dat de overtollige bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt. De borging hiervan blijkt onvoldoende uit het plan. Zodoende wordt formeel ook niet voldaan aan het bepaalde in artikel 2.2, namelijk dat sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering.

Hoewel dit wellicht onvoldoende uit het bestemmingsplan blijkt, is via een anterieure overeenkomst tussen gemeente en Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte wel degelijk afgesproken dat de opstallen moeten worden gesloopt. Op haar beurt heeft de Ontwikkelingsmaatschappij weer in haar koopcontract met de grondeigenaar vastgelegd dat deze voor de sloop zorg moet dragen. Om ook jegens derden voldoende zekerheid te kunnen bieden dat deze sloop zal plaatsvinden, zijn hieromtrent aanvullende afspraken vastgelegd in een briefovereenkomst tussen de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte en de grondeigenaar. Een kopie van deze briefovereenkomst zal ter informatie naar de provincie worden gezonden.
- 3** In het plan is onvoldoende onderbouwd hoe de Ruimte voor Ruimte kavels landschappelijk worden ingepast. Ook is dit juridisch nog niet verzekerd in de planvoorschriften

Er wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Bij bestaande woningen wordt veelal een groene erfafscheiding gezien, met hagen/heggen, geen uitgebreide groensingels. Deze zouden zich ook niet verhouden met de oplossing die

en/of verbeelding.

is bedacht voor eisen van waterberging op eigen terrein, en de mogelijkheid om te vluchten in noordelijke richting bij sommige kavels (zie ook onder punt 1 hoofdstuk 4. De verplichting voor groene erfafscheidingen wordt privaatrechtelijk in de koopovereenkomsten opgenomen. Daarnaast wordt gezocht naar mogelijkheden om de bestaande bomenrij aan de Heuvelstraat zo veel mogelijk in tact te houden.



Daarbij moet worden opgemerkt, dat er wel doorsteken moeten worden gemaakt om de kavels te kunnen ontsluiten, maar daarbij zal terughoudend te werk worden gegaan. Voor de bomen die uiteindelijk worden behouden, zal een onderhoudsplicht in de koopovereenkomsten worden opgenomen.

## 2. Reactie N.V. Nederlandse Gasunie

- 1 De Nederlandse Gasunie concludeert dat het plan de belangen van de Gasunie niet raakt. Ook vanuit veiligheidsoverwegingen in relatie tot de nabijgelegen aardgasleiding zijn geen bezwaren.

De gemeente heeft kennis genomen van het standpunt.

## 3. Reactie Waterschap De Dommel

- 1 In paragraaf 2.3.2.1 wordt verwezen naar de Handreiking watertoets september 2009. De meest recente versie van de 'handreiking watertoets' dateert echter van oktober 2012.

Het waterschapsbeleid dat in het plan wordt aangehaald zal worden geactualiseerd.



- 2** Een deel van het plangebied valt samen met de obstakelvrije zone (onderhoudsstrook) vanuit de Keur. Deze onderhoudsstrook is in tegenstelling van wat op blz. 29 staat niet geheel in eigendom van Waterschap De Dommel, maar maakt nog deel uit van de uitgeefbare gronden. Indien dit zo blijft dient te worden gewaarborgd dat de zone obstakelvrij blijft.
- In het bestemmingsplan zal de obstakelvrije zone van 5 meter vanuit de insteek van de sloot worden opgenomen op de verbeelding. Aangezien de plangrenzen niet exact aansluiten bij de insteek van de sloot, zal op de beide kavels direct naast de sloot een zone van circa 3,5 meter komen te liggen, die zonder vergunning van het waterschap niet mag worden ingericht. Met het waterschap en de aangrenzende burens is echter afgesproken dat de sloot slechts langs een zijde zal worden onderhouden. Daardoor is het waterschap bereid te verklaren dat zij voornemens is om sowieso vergunning te verlenen voor de inrichting van de zone aan de andere zijde. Dit is echter een afzonderlijke procedure en wordt zodoende niet meegenomen in het bestemmingsplan.
- 3** In de regels is voor de bestemming 'wonen' opgenomen dat het maximale oppervlak van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen 125 m<sup>2</sup> mag bedragen. Dit oppervlak moet in de HNO-berekening worden gehanteerd zodat toekomstige gebouwen direct op de bergingsvoorziening kunnen worden aangesloten.
- Het maximum oppervlak voor bijgebouwen zal worden meegenomen in de berekening met de HNO-tool.
- 4** Verzoek om de resultaten van de HNO-tool als bijlage in het bestemmingsplan op te nemen.
- De resultaten van de HNO-tool zullen als bijlage worden opgenomen in het bestemmingsplan.
- 5** Er zal per kavel een infiltratievoorziening worden aangelegd. Gezien de GHG ter plaatse en de K-waarde in het plangebied wordt een bovengrondse voorziening geadviseerd. Er wordt verzocht om een uitwerking op hoofdlijnen.
- Ter plaatse van de zes westelijke bouwkavels zal een aanduiding worden opgenomen op de verbeelding. De ontwikkelaar legt ter plaatse van deze aanduiding zelf een hemelwaterbergingsvoorziening aan. Deze komt op vooraf bepaalde plaatsen te liggen. Op die manier wordt de aanleg van de voorziening niet afhankelijk van de individuele bouwers gemaakt. Ter plaatse van de twee oostelijke kavels en de langgevelboerderij wordt ook een dergelijke aanduiding op de verbeelding opgenomen. Daar zullen de eigenaren zelf de voorzieningen aanleggen. Dit zijn de huidige grondeigenaren, die de optie willen behouden om de kavelgrenzen te wijzigen.
- Door deze wijze van verwerking in het bestemmingsplan heeft de gemeente een instrument om te handhaven.
- Daarnaast zal een kwalitatieve verplichting in de koopovereenkomsten en de eigendomsaktes worden

opgenomen, waardoor middels erfdienstbaarheden alle eigenaren elkaar kunnen aanspreken op de verplichting om de waterbergingsvoorziening te onderhouden en in stand te houden.

6 Heeft de bestaande drukriolering voldoende capaciteit om de extra hoeveelheid afvalwater te verwerken?

De gemeente Oisterwijk heeft een onderzoek uitgevoerd naar de huidige capaciteit van de bestaande drukriolering. Vervolgens heeft zij afgewogen of de afvoertoe name, die wordt veroorzaakt door de toe te voegen 9 woningen in het plan (8 bouwkavels, 1 toe te voegen door splitsing in langgevelboerderij), kan worden aangesloten op de bestaande drukriolering. De conclusie uit dit onderzoek is dat er nog voldoende capaciteit op de bestaande drukriolering resteert, om de woningen op aan te kunnen sluiten. Er hoeft dus geen wijziging plaats te vinden aan de bestaande drukriolering.

7 Er wordt getwijfeld aan de conclusies omtrent de GHG, welke door Grontmij is ingeschat op circa 1,0 tot 1,7 m –mv. Er wordt verzocht om de bepaling van de GHG nader te onderzoeken en de daadwerkelijke GHG ter plaatse vast te stellen.

Voor het accuraat meten van grondwaterstanden om zo de GHG te bepalen, is minimaal 1-3 jaar meten benodigd. Voor het bepalen van een officiële GHG zijn meetgegevens van 8 jaar nodig. Een dergelijke tijdsloop past niet binnen de planning van het project. Daarom is de eerder getrokken conclusie aangaande de GHG nogmaals kritisch vanuit de theorie en bekende gegevens benaderd. Dit leidt enigszins tot bijstelling van de eerdere conclusie. Op basis van de heroverweging wordt geconcludeerd dat de GHG in het oosten van het gebied op NAP +11,7 m of lager ligt. Dit is circa 0,5 tot 0,8 m –mv. In het westen van het gebied op NAP +11,6 m of lager ligt. Dit is circa 0,3 tot 0,5 m –mv.

Afgaand op deze GHG en de ontwateringsnormen (0,5 m voor tuin, 0,7m voor weg/oprit en 0,9 m voor vloerpeil) wordt aanbevolen de kavels aan de voorzijde (oprit) en ter hoogte van het bouwvlak op te hogen tot 0,7 m boven de GHG en richting de achterzijde af te laten lopen tot 0,5 m boven de GHG. Voor de voorzijde (oprit) van de kavels en het bouwvlak betekent dit een hoogte van NAP +12,3 m in het westen tot NAP +12,4 m in het oosten. Voor de achterzijde betekent dit een hoogte van NAP +12,1 m in het westen tot NAP +12,2 m in het oosten. Afgaand op de bestaande hoogtes en de aansluiting op de omgeving betekent dit in het westen een ophoging van gemiddeld 0,2 m en in het oosten van gemiddeld 0,1 m. Een gedetailleerde uiteenzetting van de heroverwegingen mbt deze kwestie wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

- 8** Het begrip ‘water en waterhuishoudkundige voorzieningen’ graag in de begrippenlijst van de planregels opnemen. Tekstvoorstel is bijgevoegd.
- Het aangereikte tekstvoorstel zal voor dit begrip worden gehanteerd:  
“Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc”.
- 9** Graag in artikel 3 de bestemmingsomschrijving “waterhuishoudkundige voorzieningen” toevoegen.
- Artikel 3 wordt dienovereenkomstig aangevuld.
- 10** Graag in artikel 3 aanvullen: “Het gebruik conform de bestemming Wonen is alleen toegestaan indien voldoende waterberging wordt gerealiseerd en in stand gehouden.”
- Artikel 3 wordt dienovereenkomstig aangevuld.
- 11** Artikel 3.2.4 Ondergronds bouwen: graag in dit artikel vermelden dat ondergronds bouwen toegestaan is, indien de ondergrondse bouwwerken vloeistofdicht worden uitgevoerd.
- Artikel 3.2.4 wordt dienovereenkomstig aangepast.

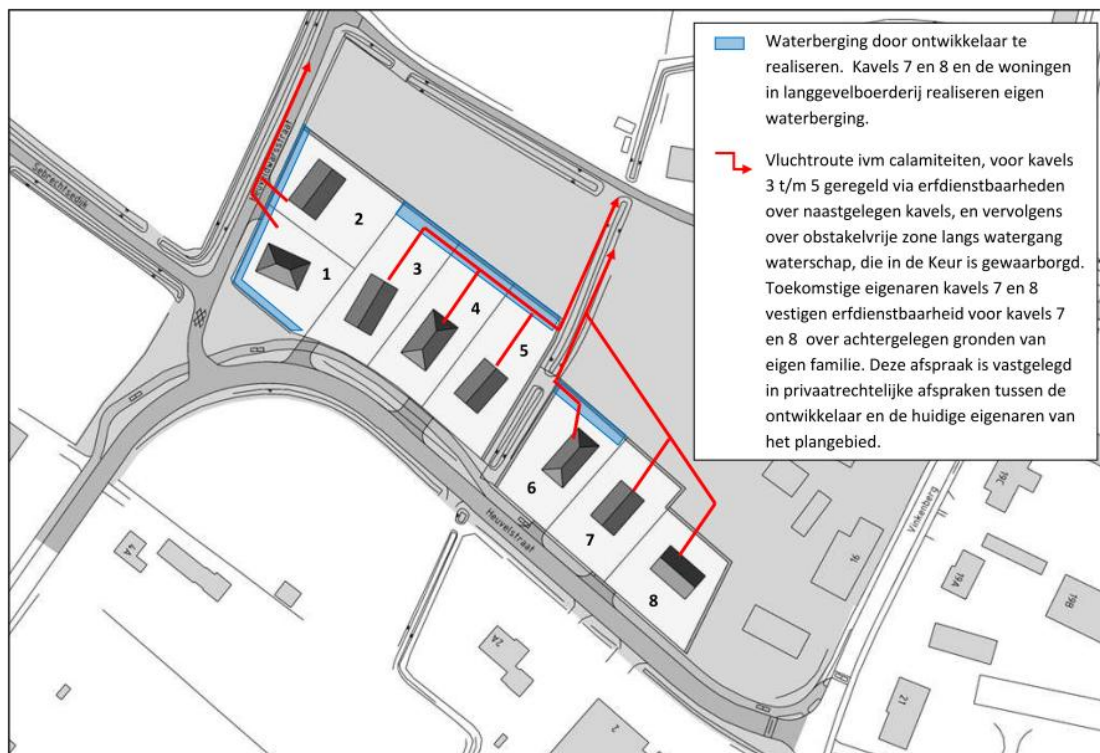
## 4. Ambtelijke wijzigingen

Naast de wijzigingen als gevolg van de beantwoording van de inspraakreacties en de vooroverlegreacties zijn nog enkele ambtshalve wijzigingen en aanvullingen doorgevoerd. Het betreft vooral zaken van ondergeschikte aard, en voortschrijdende inzichten in verschillende aspecten in de onderbouwing van het plan.

Concreet gaat het om de volgende zaken:

- 1 Tijdens de tervisietermijn van het voorontwerpbestemmingsplan zijn nieuwe inzichten verkregen met betrekking tot de waterhuishouding. Deze zijn worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het plan verandert hierdoor inhoudelijk. Er zal op de verbeelding een aanduiding worden opgenomen op de verbeelding.
- 2 Naar aanleiding van een eerder ontvangen advies van de brandweer dient aandacht uit te gaan naar het realiseren van voldoende primaire en secundaire blusvoorzieningen. Er heeft overleg plaatsgevonden met een vertegenwoordiger van de brandweer. Deze heeft aangegeven waar de primaire blusvoorzieningen moeten worden ingepast, en dat de secundaire kunnen vervallen. In de toelichting zal dit punt nader uiteen worden gezet.

De brandweer heeft ook aangegeven dat er voldoende aandacht moet zijn voor het waarborgen van een vluchtroute in noordelijke richting, in verband met mogelijke calamiteiten vanuit de K1-vloeistofleiding die in de Heuveldwarsstraat, ten zuiden van het plangebied, is gelegen. De vluchtmogelijkheid wordt voor toekomstige bewoners privaatrechtelijk geregeld door ten opzichte van elkaar een erfdienstbaarheid te laten gelden, die bepaalt dat, in geval van calamiteiten, burens kunnen vluchten over de berm van de aan te leggen waterbergingsvoorziening op de kavels (zie eerdere uitleg onder punt 1). Voor een visuele verduidelijking zie volgende afbeelding.



De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit vlak worden aangevuld.

- 3 Uit het verrichte archeologisch onderzoek, blijkt dat er vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangevuld met de resultaten uit dit vervolgonderzoek.
- 4 Uit het verrichte ecologisch onderzoek blijkt dat vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van diverse soorten. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangevuld met de resultaten uit dit vervolgonderzoek.
- 5 De gemeente Oisterwijk heeft parallel aan de onderhavige bestemmingsprocedure een visie Bebouwingsconcentraties vastgesteld. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangevuld met verwijzingen naar deze visie. Inhoudelijk sluit de onderhavige ontwikkeling aan bij de visie.
- 6 Gebleken is dat de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 3.4 nuancering behoeft, op het punt dat gesteld wordt dat het bedrijf aan de Vinkenberg 16 nog het enige agrarische bedrijf is in deze omgeving. Het is wel zo dat in de directe omgeving van de langgevelboerderij aan de Vinkenberg 16 alleen maar woonfuncties aanwezig zijn. Aan de randen van de kern zijn nog wel agrarische bedrijven te vinden. De plantoelichting zal op dit punt worden genuanceerd.
- 7 Sinds 1 april 2011 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit Besluit is dat bij bepaalde ontwikkelingen aandacht moet worden besteed aan de vraag of er al dan niet belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van uit te voeren activiteit(en) zijn. Voor Ruimte voor Ruimte Vinkenberg is dit aan de orde. Daarom wordt de toelichting aangevuld met een verantwoording hierover.
- 8 Om aansluiting te krijgen bij de van toepassing zijnde regels binnen het werkingsgebied van

het bestemmingsplan Buitengebied, wordt een afwijkingsregel opgenomen voor het bieden van mantelzorg in een woning, aan- of uitbouw of een bijgebouw. Door uitvoering te geven aan deze regel wordt het mogelijk gemaakt om een zorgbehoevende te laten inwonen, en zodoende mantelzorg te verstrekken. Hieraan worden aanvullende voorwaarden verbonden om overlast naar bijgelegen woningen te beperken, en te waarborgen dat de mantelzorgfunctie niet leidt tot zelfstandige bewoning van een bijgebouw.

- 10** Er is een drinkwaterleiding aanwezig in de voortuinen van de nieuwe kavels in het plan. Ten behoeve hiervan is een zakelijk recht gevestigd ten gunste van de eigenaar van de leiding, Brabant Water B.V.. Met dit zakelijk recht is de leiding privaatrechtelijk beschermd. Het wordt niet noodzakelijk geacht om de leiding ook in het bestemmingsplan een formele status te geven. De toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt worden aangevuld.
- 11** In verband met de langere doorlooptijd van de planologische procedure, dan aanvankelijk verwacht, zijn de akoestische onderzoeken, die bij het voorontwerpbestemmingsplan waren gevoegd, verouderd. De onderzoeken zijn daarom geactualiseerd en bij dit bestemmingsplan gevoegd. In de toelichting zijn de geactualiseerde onderzoeksresultaten opgenomen.
- 12** In de toelichting is de onderbouwing van de parkeerbalans nauwkeuriger worden opgenomen, met inbegrip van een omschrijving van het parkeerbeleid van de gemeente.

# Bijlagen

## 1. Reactie de heer F. Burgers c.s.

Mijne heren,

Via deze weg dienen wij bezwaar in tegen het voornemen van het bouwen van Ruimte voor Ruimte woningen aan de Vinkenbergh/Heuveldwarsstraat.

- Woningen voor ruimte voor ruimte horen thuis in een kernrand-gebied en niet in het buitengebied, dit is volgens ons ook de normale procedure voor deze woningen. Deze locatie is dit duidelijk niet.

- In artikel 4.10 van het concept bij milieuzonering bedrijven worden wij niet vernoemd. Terwijl wij tegen dit gebied aan zitten met een professioneel paardenbedrijf voor fok, opfok, africhting en handel.

- Het moge duidelijk zijn dat wij de bewoning van deze huizen door 'burgers' met angst tegemoet zien in verband met de toekomstige bedrijfsvoering en eventuele uitbreiding van ons bedrijf.

Graag ontvangen wij een bevestiging van ontvangst van dit bericht.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

Frans

Mts. M, C en F. Burgers  
Sebrechtsedijk 2  
5066PW Moergestel

## 2. Reactie W.A.A. Helmer

W. A. A. Helmer - Taxaties B.V.



Oirschotseweg 82  
5066 CJ Moergestel

Het College van Burgemeester en Wethouders  
Van de gemeente Oisterwijk  
Postbus 10101  
5060 GA Oisterwijk

Gemeente Oisterwijk	
Reg. nr.	afdoen afd. 52
ingek.	24 JUL 2013
aan	op
aan	op
aan	op

Moergestel 22 juli 2013.

Betreft: Wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwen van woningen  
in het kader van Ruimte voor Ruimte.

Geacht College,

Hierbij maak ik bezwaar c.q. uit ik mijn bedenkingen tot het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwen van woningen aan de Heuvelstraat / Heuveldwarsstraat te Moergestel.

Hier wordt een nieuw woongebied gebouwd, buiten de kom, vanuit de kom gezien over de snelweg, in een agrarisch gebied.

Een agrariër mag geen nieuw bedrijf bouwen in het buitengebied, maar een burger mag er kennelijk wel wonen.

Bij de molen heeft de gemeente gronden verworven ten behoeve van woningbouw, waarom worden die woningen daar niet neer gezet.

Ik heb wethouder Rijnen eens gevraagd of het mogelijk zou zijn om Ruimte voor Ruimte woningen te bouwen aan de Oirschotseweg nabij het Draaiboompje, maar dat wilde het College niet zei hij vanwege geluidshinder van de weg, 1 kilometer verder staat een bouwkaal te koop hier zetten de auto's zeker hun motor af.

Aan de Pijnendijk te Moergestel staat een paardenstalling, de man mag er geen woning bijbouwen omdat het een gekoppeld bouwblok zou zijn, maar aan de Zandstraat is wel een woning gebouwd en aan het Hildsven ook, allebei een gekoppeld bouwblok, is hier sprake van willekeur?

De Stichting Ruimte voor Ruimte moet zijn bouwopties kwijt en daarom mogen er woningen gebouwd worden in het buitengebied, omwille van de smeer likt de kat de kandelelaar.

Vertrouwende dat U van een en ander goede nota zult nemen.

Hoogachtend,

W.A.A. Helmer.

Telefoon: 013 / 513 13 57 Telefax: 013 / 513 39 40

Rabobank Moergestel rekening nr. 13.45.00.725 Handelsregister K.v.K. Tilburg nr. 18041943



### 3. Reactie Provincie Noord- Brabant

Provincie Noord-Brabant



2013B09179

Het college van burgemeester  
en wethouders van Oisterwijk  
Postbus 10101  
5060 GA OISTERWIJK

Gemeente Oisterwijk	
Reg. nr.	Afdelen nbr.
	1210
Ingek.	16 AUG 2013
aan	op
aan	op
aan	op

Brabantlaan 1  
Postbus 90151  
5200 MC 's-Hertogenbosch  
Telefoon (073) 681 28 12  
Fax (073) 614 11 15  
info@brabant.nl  
www.brabant.nl  
Bank ING 67.45.60.043



VERZONDEN 15 AUG. 2013

#### Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte  
Vinkenberg'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd  
op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Vinkenberg'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan  
zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal  
ruimtelijk beleid relevant zijn.

#### Planbeschrijving

Het plan bestaat uit de realisering van 8 ruimte-voor-ruimte woningen aan de  
Heuvelstraat en de Heuvelwardsstraat en de splitsing van een  
langgevelboerderij aan de Vinkenberg 16 ten behoeve van twee  
wooneenheden. Het plangebied is gelegen in de kernrandzone aan de zuidzijde  
van de kern Moergestel. Het betreft agrarisch gebied.

#### Provinciaal beleidskader

De provincie heeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025  
vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen  
provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte. De Structuurvisie  
Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten  
vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 11 mei 2012  
hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte 2012 (Verordening)  
vastgesteld, welke op 1 juni 2012 in werking is getreden. Voor de inhoudelijke  
afweging of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de provinciale  
belangen, baseren wij ons op deze documenten.

#### Datum

13 augustus 2013

#### Ons kenmerk

C2123667/3452739

#### Uw kenmerk

-

#### Contactpersoon

G.C. Toenbreker

#### Cluster

Ruimte

#### Telefoon

(073) 680 82 29

#### Fax

(073) 680 76 45

#### Bijlage(n)

-

#### E-mail

gtoenbreker@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf  
het centraal station bereik-  
baar met stadsbus, lijn 61  
en 64, halte Provinciehuis  
of met de treintaxi.



#### **Provinciale belangen**

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in thema's.

Ten aanzien van het onderhavige voorontwerp hebben wij de volgende opmerkingen.

#### **Datum**

13 augustus 2013

#### **Ons kenmerk**

C2123667/3452739

#### **Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Wonen buiten bestaand stedelijk gebied.**

In artikel 11.1 lid 3 van de Verordening ruimte is voorzien in de mogelijkheid om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te splitsen in meerdere woonfuncties als deze splitsing strekt tot behoud van de cultuurhistorische waarden.

Wij constateren dat noch op de plankaart noch in de planvoorschriften de bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing van de betreffende langgevelboerderij wordt geborgd.

Wij dringen erop aan het plan op dit punt aan te passen.

In lid 4 van dit artikel is bepaald dat een voormalige bedrijfswoning kan worden omgezet ten behoeve van (burger)woondoeleinden mits is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Op blz. 20 van onderhavige plantoelichting is aangegeven dat de voormalige bedrijfswoning, een cultuurhistorische waardevolle langgevelboerderij betreft. Tevens is aangegeven dat voor de splitsing de grote agrarische bedrijfsstal wordt gesloopt en enkele kleinschalige bijgebouwen.

In het plan is echter de sloop van deze overtollige bebouwing nog niet juridisch zekergesteld (bijvoorbeeld via een anterieure overeenkomst) zoals vereist op grond van artikel 11.1 lid 4 van de Verordening ruimte.

Daarbij verwijzen wij tevens naar artikel 2.2 van de Verordening ruimte, waar dit vereiste (zekerheidstelling van kwaliteitsverbetering van het landschap) in zijn algemeenheid verplicht wordt gesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.

Het plan zal op dit punt aangevuld moeten worden.

#### **Regels voor ruimte-voor-ruimtekevels.**

In artikel 11.2 van de Verordening ruimte is aangegeven onder welke voorwaarden ruimte-voor-ruimtekevels ontwikkeld kunnen worden.

In lid 2 sub a van dit artikel is bepaald dat het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren.

Het plan biedt nog geen inzicht op welke wijze hier invulling aan wordt gegeven en evenmin is een vorm van landschappelijke inpassing juridisch zekergesteld in de planvoorschriften en/of op de plankaart.

Wij dringen erop aan het plan op deze onderdelen aan te passen.



**Conclusie**

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.


**Datum**

13 augustus 2013

**Ons kenmerk**

C2123667/3452739

Cluster Ruimte,  
namens deze,



P.M.A. van Beek,  
hoofd van de Afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.



#### 4. Reactie N.V. Nederlandse Gasunie

N.V. Nederlandse Gasunie

Gemeente Oisterwijk	
Reg. nr.	afdoen afd.
	216
ingel.	06 AUG 2013
aan	op
aan	op
aan	op

gasunie



2013808796

College van burgemeester en wethouders van  
de gemeente Oisterwijk  
Postbus 10101  
5060 GA OISTERWIJK

**N.V. Nederlandse Gasunie**

Postbus 19  
9700 MA Groningen  
Concourslaan 17  
T (050) 521 91 11  
F (050) 521 19 99  
E RO\_West@gasunie.nl  
Handelsregister Groningen 02029700  
www.gasunie.nl


Datum 2 augustus 2013  
Doorkiesnummer (06) 11005727  
Ons kenmerk PJW 13.03247  
Uw kenmerk GC13-02355  
Onderwerp  
Geen belangen Gasunie voorontwerpbestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Vinkenberg

Geacht College,

Bij brief van 30 juli 2013 heeft Gasunie, namens u, het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Hoogachtend,

  
B. Changoe  
Medewerker Juridische Zaken

## 5. Reactie Waterschap De Dommel



Gemeente Oisterwijk  
t.a.v. L. Kamerling  
Postbus 10101  
5060 GA OISTERWIJK

Postbus 10.001  
5280 DA Boxtel  
Bosscheweg 56  
5283 WB Boxtel

Tel. (0411) 618 618  
Fax (0411) 618 688  
info@dommel.nl  
www.dommel.nl

Boxtel	: 24 juli 2013	behandeld door	: Marion Rensink
ons kenmerk	: Z21771/U22306	doorkiesnummer	: (0411) 661 078
uw kenmerk	: e-mail 26 juni 2013	e-mailadres	: mrensink@dommel.nl
onderwerp	: Reactie voorontwerp bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Vinkenberg te Moergestel	bijlagen	: -
		verzonden	:

Geacht mevrouw Kamerling,

Op 26 juni 2013 ontving ik van u per e-mail het voorontwerp bestemmingsplan Vinkenberg te Moergestel. Hierbij geef ik in het kader van het vooroverleg mijn reactie op het bestemmingsplan.

### Toelichting

- Paragraaf 2.3.2.1 Waterschap (blz. 13): In deze paragraaf wordt verwezen naar de Handreiking watertoets september 2009. Ik maak u er op attent dat de meest recente versie van de 'handreiking watertoets' oktober 2012 te raadplegen is op [www.dommel.nl/we-0/missie-beleid/watertoets](http://www.dommel.nl/we-0/missie-beleid/watertoets).
- Paragraaf 2.3.2.1 Keurbeleid (blz. 13): Een deel van het plangebied valt samen met de obstakelvrije zone (onderhoudsstrook) vanuit de Keur. Deze onderhoudsstrook is in tegenstelling van wat op blz. 29 staat niet geheel in eigendom van Waterschap De Dommel. In de toelichting wordt niet aangegeven hoe met de obstakelvrijezone wordt omgegaan in dit plan.  
Erfbeplanting zoals aangegeven op Figuur 3.2 is in ieder geval niet gewenst in deze zone omdat het onderhoudsmaterieel dan niet meer langs de watergang kan rijden. Ik adviseer u om de erfbeplanting op 5m vanaf de insteek te plaatsen of in overleg met ons te bekijken wat er in deze zone eventueel wel in aanmerking komt voor vergunningverlening.
- Paragraaf 3.6 Watersysteem (blz. 26): In de regels is voor de bestemming 'wonen' opgenomen dat het maximale oppervlak van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen 125 m<sup>2</sup> mag bedragen. Ik adviseer u dit oppervlak in de HNO-berekening mee te nemen zodat toekomstige gebouwen direct op de bergingsvoorziening kunnen worden aangesloten.



- Paragraaf 3.6 Watersysteem (blz. 26): Ik vraag u de resultaten van de HNO-tool als bijlage in het bestemmingsplan op te nemen.
- Paragraaf 3.6 Watersysteem (blz. 26): In deze paragraaf staat toegelicht dat er per kavel een infiltratievoorziening zal worden aangelegd. Gezien de GHG ter plaatse en de K-waarde in het plangebied, adviseer ik een bovengrondse voorziening aan te leggen. Zou u op hoofdlijnen de oplossingsrichting kunnen uitwerken middels een situatieschets en/of dwarsdoorsnede? Daaruit moet blijken waar de voorzieningen gesitueerd worden, welk ruimtebeslag benodigd is en op welke wijze berging boven de GHG plaatsvindt.
- Paragraaf 3.6 Watersysteem (blz. 26): Ik vraag u in het plan te beschrijven of het bestaande drukrioleringsysteem voldoende capaciteit heeft om de extra hoeveelheid afvalwater te verwerken.
- Paragraaf 4.3 Water, grondwaterstanden (blz. 28): Ik constateer op basis van enkele andere boorprofielen in bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek dat er reeds roestlagen voorkomen op circa 50 cm –mv. Verder constateer ik op basis van de gegevens uit de provinciale wateratlas dat de GHG grotendeels ligt op 0,40 tot 0,50 cm –mv. Het adviesbureau heeft de GHG ingeschat op circa 1,0 tot 1,7 m –mv. Ik adviseer u de bepaling van de GHG nader te onderzoeken en de daadwerkelijke GHG ter plaatse vast te stellen.

#### Regels

- Ik vraag u het begrip ‘water en waterhuishoudkundige voorzieningen’ in de begrippenlijst op te nemen. Het volgende tekstvoorstel kan voor dit begrip worden gehanteerd:  
*“Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc”.*
- Artikel 3 Wonen: Om hemelwaterberging en -infiltratie mogelijk te maken en te voldoen aan de gestelde eisen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen, verzoek ik u om aan artikel 3 (Wonen) de bestemmingsomschrijving “waterhuishoudkundige voorzieningen” toe te voegen.
- Artikel 3 Wonen: Ik vraag u in dit artikel te beschrijven dat: *“Het gebruik conform de bestemming Wonen is alleen toegestaan indien voldoende waterberging wordt gerealiseerd en in stand gehouden.”*
- Artikel 3.2.4 Ondergronds bouwen: Ik vraag u in dit artikel te vermelden dat ondergronds bouwen toegestaan is, indien de ondergrondse bouwwerken vloeistofdicht worden uitgevoerd.

Heeft u nog vragen of opmerkingen? Neem dan gerust contact met mij op via bovenstaand doorkiesnummer.

Met vriendelijke groet,  
Waterschap De Dommel

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Rensink'.

Marion Rensink  
*Planvormer landelijk gebied*

