

Bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Vinkenberg

Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen



ruimte voor ruimte

Inhoud

| | |
|---|---|
| 1. Inleiding | 3 |
| 2. Zienswijze Provincie Noord Brabant | 4 |
| 3. Ambtelijke wijzigingen..... | 6 |
| Bijlage Zienswijze Provincie Noord Brabant..... | 7 |

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Vinkenbergh heeft op grond van 3.8 Wet ruimtelijke ordening van Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 18 april 2014 tot en met 29 mei 2014 ter inzage gelegen, samen met het ontwerp besluit 'hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï', waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen.

Een ieder is gedurende deze termijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Van deze gelegenheid heeft alleen de Provincie Noord-Brabant gebruik gemaakt.

In deze nota wordt in deel 2 de zienswijze van de provincie genoemd en beantwoord.

In het derde en laatste deel van deze nota worden de planaanpassingen opgesomd, die ambtshalve worden doorgevoerd.

2. Zienswijze Provincie Noord Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft tijdens de tervisietermijn een zienswijze ingediend.

In dit hoofdstuk is deze reactie samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De samenvatting heeft slechts tot doel om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten. De volledige reactie is terug te vinden als bijlage bij deze nota.

- | Inhoudelijke punten Provincie | Beantwoording gemeente |
|--|---|
| 1 Met de omzetting van het agrarisch bedrijf aan de Vinkenberg 16 naar burgerwoningen is er sprake van toekomstige overtollige bebouwing. Voor de provincie staat onvoldoende vast dat deze wordt gesloopt. | In bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet welke bebouwing/verharding wordt verwijderd, en welke blijft behouden. De te behouden opstallen krijgen een opslagfunctie bij de nieuwe burgerwoningen. De gemeente oordeelt dat de opstallen van een dergelijke omvang zijn dat deze kunnen worden aangepast om als bijgebouw bij een woning te kunnen fungeren. Zo wordt in het kader van duurzaamheid een nieuwe functie gegeven aan bestaande agrarische opstallen. Om de sloop van de niet te behouden terreinverharding en bebouwing af te kunnen dwingen, is deze verplichting met sancties in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen ontwikkelaar en agrarisch ondernemer vastgelegd. De gemeente is van oordeel dat op deze manier voldoende gewaarborgd is, dat de verplichte sloop ook daadwerkelijk zal plaatsvinden. Na ontvangst van de zienswijze heeft de provincie een kopie van de afspraken tussen ontwikkelaar en agrarisch ondernemer ontvangen. Zij heeft inmiddels aangegeven dat zij het oordeel van de gemeente hierin deelt. Het plan zal niet worden aangepast naar aanleiding van dit punt. |
| 2 Uit de Verordening Ruimte volgt de verplichting om de Ruimte voor Ruimtekavels landschappelijk in te passen. Dit is in het onderhavige plan onvoldoende vastgelegd, althans niet juridisch verzekerd. | De wijze waarop de nieuwe woonkavels landschappelijk worden ingepast, is omschreven in paragraaf 3.5. Daarin is omschreven dat de landschappelijke inpassing vorm krijgt door de verplichting om groene erfafscheidingen toe te passen en het zoveel als mogelijk behouden van de bestaande bomen langs de Heuvelstraat. Daarvoor is in de privaatrechtelijke koopovereenkomsten voor de kavels vastgelegd dat groene erfafscheidingen zijn voorgeschreven. Tevens is hieraan een boetebeding verbonden, ten gunste van de gemeente Oisterwijk. Op die wijze kunnen toekomstige bewoners worden aangesproken op hun verplichting om groene erfafscheidingen toe te |

passen, te onderhouden en in stand te houden.

Daarnaast geldt binnen de gemeente Oisterwijk een kapvergunningstelsel. Voor het kappen van bomen langs de Heuvelstraat zal dus een vergunning benodigd zijn, welke de toekomstige bewoners dienen aan te vragen. Bij de beoordeling van een dergelijke aanvraag wordt meegewogen dat de landschappelijke inpassing van de woonkavels deels is gebaseerd op het zoveel als mogelijk behouden van de bestaande bomen.

Op de genoemde twee manieren, groene erfafscheidingen en behoud bestaande bomen is invulling gegeven aan de eis van de landschappelijke inpassing uit de Verordening Ruimte.

De gemeente is van oordeel dat hiermee voldoende aan de zorg van de provincie tegemoet wordt gekomen. Het plan wordt niet aangepast op dit punt.

3. Ambtelijke wijzigingen

Uit de zienswijze van de provincie volgt geen aanpassing van het plan. Er zijn echter wel enkele ambtshalve wijzigingen en aanvullingen die zullen worden doorgevoerd.

Concreet gaat het om de volgende zaken:

- 1** In het ontwerpbestemmingsplan is een deel van het plangebied aangewezen met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. De reden hiervoor was omdat niet uit te sluiten viel dat op/in de betreffende gronden archeologische waarden aanwezig waren. Sinds het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan heeft onderzoek plaatsgevonden naar de eventuele aanwezigheid van archeologisch interessante zaken. Uit dat onderzoek is de conclusie getrokken dat er geen waarden aanwezig zijn. De genoemde dubbelbestemming vervalt dan ook.
- 2** De beeldkwaliteitsparagraaf wordt aangepast. Er worden twee verschillende woningtypen mogelijk gemaakt in plaats van slechts een. Daarmee worden de bebouwingmogelijkheden verruimd. Hiermee wordt beter aangesloten bij de marktvrage en bij de mogelijkheden in het bestemmingsplan Buitengebied. De beeldkwaliteitsparagraaf uit de toelichting van het bestemmingsplan zal ook apart als beeldkwaliteitsplan worden vastgesteld, zodat het een van de toetsingscriteria vormt bij de beoordeling van een bouwaanvraag.

Bijlage Zienswijze Provincie Noord Brabant

Provincie Noord-Brabant



Gemeenteraad van Oisterwijk
Postbus 10101
5060 GA OISTERWIJK

| | |
|---------------------|------------------------------|
| Gemeente Oisterwijk | |
| Reg. nr. | afdoen afd. <i>Ruimte</i> |
| ingek. | - 2 JUN 2014 |
| aan | op |
| aan | op |
| aan | op |

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Vinkenberg'

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Vinkenberg' ligt met ingang van 18 april 2014 gedurende zes weken ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in 8 ruimte-voor-ruimte woningen aan de Heuvelstraat en de Heuveldwarsstraat 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.

Vooroverleg

Bij brief van 13 augustus 2013, kenmerk 2123667/3452739, heeft onze directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) gereageerd op het voorontwerp.


Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag.

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014.

Voor de inhoudelijke afweging of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043


VERZONDEN

28 MEI 2014

Datum

27 mei 2014

Ons kenmerk

C2147307/3598800

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 bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis, met de NS Zonetaxi en met de OV-fiets.



Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Ten aanzien van de volgende thema's zijn wij van mening dat op onderdelen het ontwerp in strijd is met de Verordening. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

Datum

27 mei 2014

Ons kenmerk

C2147307/3598800

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

In artikel 7.7 lid 4 van de Verordening ruimte 2014 is bepaald dat een voormalige bedrijfswoning kan worden omgezet ten behoeve van een burgerwoning mits is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In de nota 'reacties vooroverleg' is aangegeven dat er een brief-overeenkomst tussen de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte en de grondeigenaar inzake de sloop van overtollige bebouwing beschikbaar is. Deze is niet als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Ondanks ons schriftelijke verzoek (mailbericht) van 15 mei j.l. hebben we nog niet de beschikking gekregen over dit document.

Gelet hierop staat voor ons nog niet vast dat de sloop van overtollige bebouwing voldoende is verzekerd en is het plan op dit onderdeel in strijd met artikel 7.7 lid 4 van de Verordening ruimte 2014.

Regels voor ruimte-voor-ruimte kavels.

In artikel 7.8 lid 4 sub a van de Verordening ruimte 2014 is bepaald dat het bestemmingsplan welke voorziet in ruimte-voor-ruimte woningen de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren.

In artikel 3.3 van het bestemmingsplan is bepaald dat het bevoegd gezag 'nadere eisen' kan stellen aan de bebouwing in het belang van de realisering van het beeldkwaliteitsplan, zoals vastgelegd in bijlage 1 Beeldkwaliteitscriteria 8 Ruimte-voor-ruimte kavels Heuvelstraat.

Deze regeling is niet dwingend van karakter, zodat de landschappelijke inpassing onvoldoende juridisch is verzekerd.

In ons schriftelijke verzoek (mailbericht) van 15 mei j.l. hebben we tevens verzocht de overeenkomst waarin de landschappelijke inpassing is verzekerd toe te sturen. Tot op heden hebben we nog niet de beschikking over deze anterieure overeenkomst, zodat het plan vooralsnog in strijd is met artikel 7.8 lid 4 sub a van de Verordening ruimte 2014.

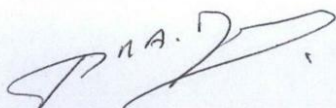


Conclusie

Wij achten het bestemmingsplan, zoals dit nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemde punten strijdig met de Verordening. Wij dringen er op aan om het ontwerp op die delen gewijzigd vast te stellen.

Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn. Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



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

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

27 mei 2014

Ons kenmerk

C2147307/3598800

