

Collegevoorstel

Collegevergadering d.d. 8 maart 2016	
Afdeling Ruimte	Contactpersoon Alwin Mooij / Guido la Rose
Onderwerp: Wijzigingsplan Mozaïk-locatie, Oisterwijk	

1. Inleiding

Aanleiding:

Op 17 december 2013 heeft uw college besloten om een burgerinitiatief de mogelijkheid te bieden woningbouw te realiseren op de locatie Mozaïk. Vanaf dat moment heeft de Seniorenvereniging Oisterwijk (SVO) samen met een groep burgers een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) opgericht om tot deze ontwikkeling te komen. Het oorspronkelijke plan ging uit van 8 seniorenwoningen en 8 levensloopbestendige woningen. Uiteindelijk worden er 15 grondgebonden woningen in het plan gebouwd, waaronder 8 seniorenwoningen.

Het wijzigingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Hiertegen zijn 2 zienswijzen ingebracht.

Gevraagde beslissing:

Uw college wordt gevraagd in te stemmen met de nota van zienswijzen wijzigingsplan Mozaïk-locatie, de zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren en het wijzigingsplan Mozaïk-locatie gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect:

Het mogelijk maken van het bouwen 15 woningen op de Mozaïk-locatie in Oisterwijk.

2. Voorstel:

Wij stellen u voor:

1. In te stemmen met de bijgevoegde nota van zienswijzen.
2. De zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren.
3. Het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen.
4. Raad- en commissieleden op de hoogte te brengen van dit besluit met een raadsinformatiebrief.

3. Relevante beleidskaders

Bestemmingsplan Woongebieden

Wet ruimtelijke ordening

4. Onderbouwing

Argumenten, kanttekeningen, financiële consequenties

Heeft het voorstel financiële consequenties? Nee

Toelichting

Voor dit initiatief is een wijzigingsplan opgesteld, waarmee uitgebreid wordt onderbouwd dat wordt voldaan aan de wijzigingscriteria uit het bestemmingsplan Woongebieden. Met dit plan wordt aangetoond dat de bouw van 15 woningen past binnen ons ruimtelijk beleid.

Tegen het wijzigingsplan zijn binnen de periode dat het plan ter inzage heeft gelegen 2 zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde nota van zienswijzen geven wij een reactie op deze zienswijzen en gaan wij in op de wijze waarop het wijzigingsplan zal worden aangepast.

5. Interactie met burgers

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 6 november 2015 tot en met 17 december 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Daarbij is er op 18 november een inloopavond gehouden om de buurtbewoners van het plan op de hoogte te brengen.

Eerder is er met alle omwonenden in 2013 een intentieovereenkomst afgesloten met de uitgangspunten voor de planvorming. Op die manier is gezocht naar een plan, waar alle omwonende mee in konden stemmen. Zodoende is er veel interactie geweest met burgers.

6. Afweging duurzaamheid

De locatie is gelegen in het stedelijk gebied. Dit betekent dat het gaat om verdichting van het stedelijk gebied en dat geen beroep wordt gedaan op het buitengebied voor het bouwen van extra woningen.

7. Uitvoerbaarheidstoets Beleid

Voorafgaand aan het opstarten van een wijzigingsprocedure wordt getoetst aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan, die gelden voor de procedure. Op die manier is bekeken of het project uitvoerbaar is.

8. Vervolg

Planning:

Nadat uw college het wijzigingsplan Mozaik-locatie (gewijzigd) heeft vastgesteld, zal het plan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De bouw van de woningen start naar verwachting eind 2016.

Communicatie:

Het collegebesluit zal via de officiële kanalen worden gepubliceerd (Staatscourant, Nieuwsklok, website en op ruimtelijkeplannen.nl).

Samenvatting:

Het college heeft besloten in te stemmen met de nota van zienswijzen wijzigingsplan Mozaik-locatie, de zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren en het wijzigingsplan Mozaik-locatie gewijzigd vast te stellen. Raad- en commissieleden worden van dit besluit op de hoogte gebracht middels een raadsinformatiebrief.

Nota van Zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling

Wijzigingsplan Mozaik-locatie
Gemeente Oisterwijk,

29 februari 2016

Beantwoording van zienswijzen

Nummer zienswijze: 1

Instantie: Provincie Noord-Brabant

Betreft: diverse opmerkingen op de regels

Binnengekomen op: 7 december 2015

Samenvatting zienswijze:

1. Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Tevens ligt op het plangebied de aanduiding 'behoud en herstel watersystemen'. In artikel 18.1 van de Verordening ruimte is bepaald, dat in dat geval een bestemmingsplan regels dient te stellen om te voorkomen dat een gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van het behoud, beheer en herstel van watersystemen. Tevens bepaalt dit artikel in lid 2, dat in geval bij stedelijke bebouwing, verharding en ophoging van de gronden het betrokken waterschap dient te worden gehoord. In het wijzigingsplan zijn onder artikel 3 "groen", artikel 4 "verkeer" en artikel 5 "wonen" flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In deze bepalingen is geen rekening gehouden met de eis dat het waterschap dient te worden gehoord. De bepalingen dienen op dit onderdeel te worden aangevuld.
2. Aan de noordzijde van het plangebied ligt de aanduiding 'ecologische verbindingszone'. Binnen deze zone liggen de bestemmingen 'groen' en 'verkeer'. Artikel 11.1 van de Verordening bepaalt dat een bestemmingsplan regels dient te stellen om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van de ecologische verbindingszone.
In artikel 3.4.1 'Groen' en artikel 4.3.1 'Verkeer' zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om deze bestemming te wijzigen in verkeer of water respectievelijk groen of water indien het noodzakelijk is voor de realisering van gemeentelijk beleid inzake groenstructuur, waterhuishouding en/of de aanpassing van ondergrondse infrastructuur alsmede voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte. Wij wijzen erop dat deze bevoegdheid niet specifiek gericht is op de bescherming van de ecologische verbindingszone en dat in deze bevoegdheid geen waarborgen zijn opgenomen om de verwezenlijking, het behoud en het beheer van deze ecologische verbindingszone veilig te stellen. De planvoorschriften dienen op dit onderdeel te worden aangevuld.

Reactie gemeente:

1. De betreffende bepalingen zullen conform zienswijze worden aangevuld, met de zinsnede dat alvorens te beslissen over het verlenen van de omgevingsvergunning dan wel de wijzigingsbevoegdheid toe te passen, het bevoegd gezag hieromtrent schriftelijk advies inwint bij de waterbeheerder.
2. De betreffende wijzigingsbevoegdheden zullen conform zienswijze worden aangevuld, zodat de verwezenlijking, het behoud en beheer van de ecologische verbindingszone met het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden niet onevenredig wordt aangetast.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond.

Nummer zienswijze: 2

Naam: Y. en T. Van de Ven-Lommers

Adres: Burgemeester Verwielstraat 22, Oisterwijk

Betreft: diverse opmerkingen op de toelichting, verkavelingstekening en verbeelding

Binnengekomen op: 23 november 2015

Samenvatting zienswijze:

1. Op de verbeelding wordt parallel aan de Burgemeester Verwielstraat een groenstrook getekend. De omvang van deze groenstrook komt overeen met hetgeen met de omringende bewoners is afgesproken. Op de verkavelingstekening wordt deze groenstrook daarentegen anders ingedeeld, namelijk met verharde paden en zelfs een inrit. Dit strookt totaal niet met de afspraken (convenant) met de bewoners en die met de CPO.
2. Op de verbeelding wordt buiten het onderhavige Mozaik perceel een aantal grenzen aangegeven van aangrenzende percelen, die niet conform de eigendommen van deze percelen zijn opgemaakt. Wij willen uitdrukkelijk stellen dat voor deze procedure en voor de toekomst geen rechten door zowel de CPO als de gemeente op basis van deze tekening kunnen worden ontleend.
3. In de toelichting is op pagina 9 het volgende vermeld: *Bij het projecteren van woningen wordt rekening gehouden met de entreefunctie van de Burgemeester Verwielstraat voor het centrumgebied alsmede met de ligging ten opzichte van de Voorste Stroom.* Bij het tot stand komen van alle overeenkomsten met de gemeente en andere belanghebbenden wordt een entreefunctie vanuit de Burgemeester Verwielstraat (noch voor automobilisten, fietsen en/of voetgangers) uitgesloten. Een en ander op de verbeelding komt het meest overeen met de gemaakte afspraken, namelijk een volledige groenstrook zonder verharding en/of doorgang.

Reactie gemeente:

1. De stelling van reclamant klopt. De huidige inrit aan de Burgemeester Verwielstraat komt te vervallen. De verkavelingstekening zal worden aangepast en opgenomen in de toelichting van het wijzigingsplan. Binnen de groenstrook zal wel een wandelpad langs de nieuwe woningen worden gerealiseerd om de woningen te kunnen bereiken. Wandelpaden zijn volgens het bestemmingsplan toegestaan in de bestemming groen.
2. De opmerking over de eigendomssituatie heeft geen betrekking op het plangebied Mozaik. Daarbij is een ondergrond geen onderdeel van een ruimtelijk plan, dat wordt vastgesteld. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend op basis van de gebruikte ondergronden. Zeker niet als deze buiten het plangebied liggen. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
3. De zinsnede waar naar verwezen wordt is één van de voorwaarden waaraan het plan moet voldoen en is ook al opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Woongebieden. Het gaat hier om een voorwaarde van stedenbouwkundige aard, die geen betrekking heeft op de verkeersstromen in het gebied. De vormgeving van de bebouwing op de locatie verdient de nodige aandacht om de plek als het ware te markeren/smoel te geven. Daarbij gaat het plan uit van het voortzetten van de bestaande bebouwing langs de Burgemeester Canterslaan en Lindeparkplein. Deze opmerking geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond, deels ongegrond.