

NOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN RUIMTE VOOR RUIMTE, MOLENBAAN OISTERWIJK

NOTA ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN BIJ VASTSTELLING

GEMEENTE OISTERWIJK

6 april 2021

Inhoudsopgave:

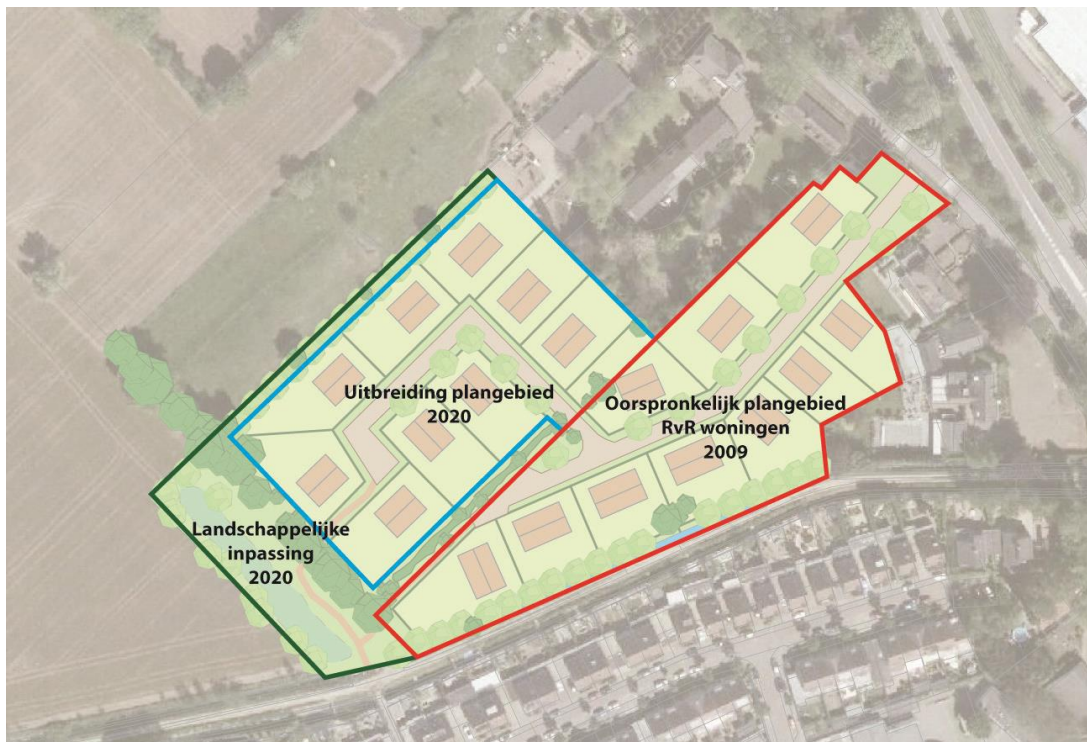
1. INLEIDING
2. REACTIE ZIENSWIJZEN
3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

1. INLEIDING

Aan de Molenbaan aan de noordzijde van Oisterwijk realiseert de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte een nieuwbouwplan voor 19 woningen, passend in de provinciale regeling voor Ruimte voor Ruimte woningen in de Verordening Ruimte. Het plan bestaat uit 7 reeds onherroepelijke Ruimte voor Ruimte woningen en 12 extra Ruimte voor Ruimte woningen, in combinatie met een robuuste landschappelijke inpassing. In ruil voor deze Ruimte voor Ruimte kavels zijn elders in Brabant stallen voor intensieve veehouderij gesaneerd.

Het te realiseren woonmilieu met vrijstaande Ruimte voor Ruimte woningen op royale percelen aan de Molenbaan is passend op deze locatie aan de rand van de kern op de overgang naar het landschap, waar een landelijke woonsfeer gewenst is. Het wordt een duurzame ontwikkeling met naast nul op de meter en gasloze woningen een fraaie en robuuste landschappelijke inpassing rekening houdend met de historische groenstructuur in het omringende coulissenlandschap en een goede opvang van het regenwater. Via de Molenbaan en Pannenschuurlaan ligt de locatie op korte afstand van de N65.

De Ruimte voor Ruimte kavels worden aan individuele kopers verkocht, die een eigen bouwplan gaan ontwikkelen. Op deze wijze kunnen de kopers hun eigen woonwensen optimaal vormgeven, binnen de gestelde beeldkwaliteitseisen, hetgeen kan leiden tot vernieuwende en experimentele architectuur. Door de landschappelijke inpassing en de beperkte bouwhoogte vanwege de molenbiotoop zijn de individueel vormgegeven woningen ruimtelijk goed inpasbaar. Het totale plan betreft de bouw van 19 woningen met de Ruimte voor Ruimte regeling. Voor het zuidelijke gedeelte van het plangebied is reeds een onherroepelijke bestemming voor 7 Ruimte voor Ruimte woningen aanwezig. In de tussenliggende jaren is het de eigenaar niet gelukt de kavels te verkopen en de ontwikkeling daadwerkelijk tot stand te brengen. Hiervoor is een aantal oorzaken te geven, waarvan de kredietcrisis er één is. Daarnaast is gebleken dat de kavels, in hun huidige vorm en ligging niet verkoopbaar zijn. De locatie heeft te weinig kwaliteit en de ontsluiting is vreemd gesitueerd. Gelet op de beperkingen van de locatie is in een breder verband naar het gebied gekeken. Hierbij is tevens de eerder door de gemeente opgestelde visie op bebouwingsconcentraties betrokken, alsmede de (later opgestelde) Omgevingsvisie waarin de visie op bebouwingsconcentraties ook is meegenomen. Op basis van het bredere perspectief op de omgeving en reeds geformuleerd, gemeentelijk, beleid, is een aangepaste verkaveling opgesteld en zijn aanpalende gronden aangekocht.



Om de realisatie van de 12 extra Ruimte voor Ruimte woningen en de aanpassing van de verkaveling voor 7 reeds onherroepelijke Ruimte voor Ruimte woningen in het zuidelijke gedeelte van het plangebied mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggend plan heeft als doel een adequaat planologisch kader te scheppen voor de ontwikkeling.

In het kader van de aanpak van de mestproblematiek hebben agrariërs in reconstructiegebieden in Noord-Brabant een sloopvergoeding van de provincie ontvangen om hun veehouderijbedrijf te beëindigen en de leegkomende stallen te slopen. Om die uitgekeerde stallensloopsubsidies terug te verdienen, is de Provincie Noord-Brabant met private partijen een publiek-private samenwerking aangegaan op grond waarvan de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV is opgericht. Ruimte voor Ruimte CV heeft tot doel circa 2.700 woningbouwkvavels in Noord-Brabant te ontwikkelen waarop particulieren hun eigen woning realiseren.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 8 januari 2021 tot en met 18 februari 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen op het plan ingediend. In deze nota van zienswijzen wordt achtereenvolgens inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen en worden de aanpassingen aan de verbeelding en aanpassingen van de regels toegelicht.

2. REACTIE ZIENSWIJZEN

Ingekomen zienswijzen:

1. Waterschap de Dommel
2. Stichting de Kerkhovense Molen
3. Particulier

Nummer zienswijze: 1

Zienswijze: Waterschap de Dommel

Betreft: borging landschappelijke inpassing en NNB

Binnengekomen op: 9 februari 2021

Algemeen:

Dit plan geeft onvoldoende garantie dat een goede af- en ontwatering van het plangebied en de omgeving is geborgd. Daarnaast lijkt het plan niet uitvoerbaar omdat het niet voldoet aan de regelgeving in de Keur waterschap De Dommel 2015. Aandacht hiervoor is belangrijk, omdat het plangebied en de directe omgeving tijdens weersextremen met hoge grond- en oppervlaktewaterstanden te maken krijgen. Het plangebied ligt namelijk deels lager dan de omgeving en de bodem heeft een lage infiltratiecapaciteit. Als de af- en ontwatering van en naar de A watergang niet goed op orde is, kan er wateroverlast ontstaan bij bebouwing (nieuw én bestaand) of kan er natschade ontstaan op agrarische percelen. Om dit te voorkomen, vraag ik u om het plan aan te passen op basis van de onderstaande adviezen voordat u het plan vaststelt.

Opmerking 1:

Advies A-watergang

Als gevolg van het plan wordt de noordoever van de A-watergang voor het waterschap onbereikbaar voor onderhoud (zie bijlage 1). Direct op de insteek van de A watergang moet door de individuele kopers van de bouwkavels namelijk een bomenrij met struweel geplant worden als landschappelijke inpassing. De planregels verplichten de aanleg ervan, maar wij kunnen geen watervergunning verlenen voor de aanplant van beplanting tot op de insteek. Daarmee is het plan onuitvoerbaar. Omdat de bouwkavels doorlopen tot aan de insteek, is daarnaast de kans groot dat de individuele eigenaren erfafscheidingen haaks op de insteek willen plaatsen. Ook hiervoor verlenen wij geen vergunning.

Voor goed onderhoud heeft het waterschap aan genoemde zijde minimaal een doorgaande, obstakelvrije strook van 1 meter breed nodig vanaf de insteek. Bij de aanvraag van de watervergunningen voor de aanplant van de landschappelijke inpassing toetst het waterschap hieraan. Zo blijft de watergang voor ons vanaf beide zijden bereikbaar. Daarnaast kan maaisel dan ook op de noordoever gelegd worden en niet alleen op de Kerkhovenbaan, waar het maaisel een obstakel vormt op de weg.

Om de waterhuishoudkundige functie van de A-watergang te garanderen, adviseer ik het volgende:

- Houd een strook van minimaal 1 meter vanaf de insteek vrij van opgaande beplanting. Dit kan door aanpassing van de beplantingsvoorschriften in de notitie Landschappelijke inpassing, of door het "opschuiven" van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen — landschappelijke inpassing' op de plankaart.
- Houd bij het voorgaande ook rekening met mogelijke ophoging van de bouwkavels voor voldoende drooglegging. Als ook de tuinen opgehoogd worden, verschuift de insteek van de A

watergang: het oevertalud wordt dan immers langer. Dat betekent dat de A-watergang breder wordt en de obstakelvrije zone opschuift. Deze is dan nog extra van belang, omdat een bredere watergang minder makkelijk te onderhouden is vanaf één kant.

- Houd er bij dit plan rekening mee dat de Kerkhovenbaan in de toekomst mogelijk verhard wordt en een breder wegprofiel krijgt. Ook dan moet (minimaal) het huidige profiel van de watergang behouden blijven en moet de toegankelijkheid voor onderhoud gegarandeerd zijn. Geef in het plan aan hoe hiermee nu al rekening gehouden wordt en onderbouw daarbij, dat de nieuwbouwontwikkeling en de mogelijke aanpassing van de Kerkhovenbaan samen geen obstakel vormen voor de af- en ontwatering van het gebied.

Opmerking 2:

Advies particuliere hemelwaterbergingen

In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven, dat het lozen van hemelwater vanuit de bouwkavels op het openbaar gebied niet is toegestaan. Ik geef u in overweging om een noodoverloop naar de openbare ruimte te accepteren, zoals eerder ook in het conceptplan stond vermeld. Dit voorkomt dat er bij extreme neerslag wateroverlast kan ontstaan op de particuliere percelen. De bodem heeft namelijk een lage infiltratiecapaciteit en alleen de meest zuidwestelijk gelegen kavels kunnen gemakkelijk een eigen noodoverloop naar de A watergang maken.

Reactie:

De opmerkingen zijn gegrond. Naar aanleiding van de zienswijze van het waterschap heeft op 11 maart een overleg plaats gevonden tussen het waterschap, de gemeente Oisterwijk en de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. In dit overleg zijn de volgende afspraken gemaakt:

- De strook langs de Kerkhovenbaan die als Groen is bestemd zal door RvR worden ingeplant met bomen en groen en wordt naar verwachting eigendom van de gemeente Oisterwijk;
- Door RvR zal bij het inplanten van deze groenstrook langs de Kerkhovenbaan 1 meter afstand tot insteek sloot worden aangehouden tbv schouw door het Waterschap zoals verzocht in de zienswijze;
- Omdat het plangebied slechts 10 cm wordt opgehoogd is meer dan 1 meter afstand niet nodig wat betreft het Waterschap;
- Door RvR zal de berging van hemelwater vanaf de woningen en verhardingen verplicht worden op eigen terrein op te lossen tot 60 mm (In het bestemmingsplan is deze verplichte berging tevens als een voorwaardelijke verplichting opgenomen). Boven 60 mm mag hemelwater worden afgevoerd naar de centrale waterberging in het plan, welke primair dus alleen het hemelwater vanuit het openbaar gebied bergt. Ieder bouwplan zal op dit aspect worden getoetst door de gemeente bij de aanvraag omgevingsvergunning;
- In de civiele uitwerking van VO naar DO zal dit worden meegenomen door RvR;
- Bij de verkoopstukken die RvR zal maken worden voorbeelden gegeven van mogelijkheden om de vereiste berging op eigen terrein te realiseren, het Waterschap en gemeente kunnen hiervoor desgewenst ook voorbeelden aandragen;

Aanpassing BP:

De opmerkingen leiden niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan. De gemaakte afspraken worden wel betrokken bij de civiel technische uitwerking en de vergunningsverlening.

Nummer zienswijze: 2

Zienswijze: Stichting de Kerkhovense Molen

Betreft: molenbiotoop

Binnengekomen op: 2 februari 2021

Opmerking 1:

In het bestemmingsplan wordt al op diverse plaatsen rekening gehouden met de maximale bebouwingshoogten. Wat nog ontbreekt is de regeling voor de toegestane beplantingshoogte. De stichting verwijst hiervoor naar de regeling hiervoor uit de bestemmingsplannen Woongebieden en Buitengebied.

Reactie:

De opmerking is ongegrond. In het ontwerp bestemmingsplan is in artikel 8 de regeling voor de molenbiotoop opgenomen. Deze regeling is identiek aan de regelingen uit de bestemmingsplannen Woongebieden en Buitengebied. In artikel 8.3 is al specifiek de door de molenstichting gevraagde regeling opgenomen voor hoogopgaande beplanting, waarbij geldt dat bij het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting die als zij volgroeid zijn, deze niet hoger mogen zijn dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de gebouwen op het zelfde bouwperceel zoals in het plan is toegestaan.

Aanpassing BP:

De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat al de gevraagde regeling voor hoogopgaande beplanting.

Opmerking 2:

Op p. 12 van de toelichting wordt gesproken over een groeninrichtingsplan dat als bijlage bijgevoegd zou moeten zijn, maar er niet bij zit. Op p. 13 wordt gesproken over een landschappelijk inrichtingsplan van 13-11-2020. Is dat hetzelfde als het groeninrichtingsplan? Molenstichting wil graag inzage in beide plannen.

Reactie:

De opmerking is deels gegrond. Het betreft hier in beide gevallen hetzelfde landschappelijk inrichtingsplan dat als bijlage 1 bij het bestemmingsplan is gevoegd. De verwijzing naar het landschappelijke inrichtingsplan op pagina 12 zal aangepast worden.

Aanpassing BP:

De opmerking leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De verwijzing naar het landschappelijke inrichtingsplan op pagina 12 zal aangepast worden.

Opmerking 3:

In het bestemmingsplan ontbreekt een integrale tekst zijnde de regeling over de molenbiotoop in al zijn aspecten.

Reactie:

De opmerking is deels gegrond. In paragraaf 5.3. is een beschrijving opgenomen over de molenbiotoop en de juridische regeling hiervan in het bestemmingsplan. Deze beschrijving is

voornamelijk gericht op de hoogteregeling voor gebouwen. De regeling voor hoogopgaande beplanting is in deze paragraaf niet nader beschreven. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal deze paragraaf aangevuld worden voor het aspect hoogopgaande beplanting. In de planregels zelf is de regeling voor hoogopgaande beplanting echter wel opgenomen.

Aanpassing BP:

De opmerking leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Paragraaf 5.3. over de molenbiotop zal aangevuld worden met een beschrijving van de regeling voor hoogopgaande beplanting.

Nummer zienswijze: 3

Zienswijze: Particulier

Betreft: aantasting groene omgeving en uitzicht

Binnengekomen op: 25 januari 2021

Opmerking 1:

Het gebied betreft momenteel een mooi groen stukje Oisterwijk. In de destijds geldende bestemmingsplannen, maar ook in de later opgestelde toekomstvisies, zou deze groene doorgang behouden blijven en zouden wij dus een blijvende vrij uitzicht hebben, in een natuurlijke omgeving.

Reactie:

De opmerking is ongegrond. Er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht. In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid onderbouwd dat het plan in lijn is met het provinciaal en gemeentelijk beleid.

Aanpassing BP:

De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 2:

Er zullen gedurende lange tijd bouwactiviteiten plaats vinden naast perceel van de indieners.

Reactie:

De opmerking is ongegrond. Overlast van de bouwactiviteiten en bouwverkeer tijdens de bouw van de nieuwe woningen is slechts tijdelijk van aard en zal indien nodig via een bouwveiligheidsplan behorend bij de omgevingsvergunning worden geregeld.

Aanpassing BP:

De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 3:

Indieners zullen geconfronteerd worden met meer menselijke activiteit, inclusief meer verkeer en geluidsoverlast, die bovendien hoger is dan de toegestane norm. Dit alles zal ten koste gaan van de natuurlijke activiteiten waar indieners in hebben geïnvesteerd.

Reactie:

De opmerking is ongegrond. Het klopt dat er door de realisatie van de extra woningen er meer menselijke activiteit zal zijn. Het feit dat er sprake zou zijn van onaanvaardbare verkeer- en geluidsoverlast, hoger dan de toegestane norm, wordt niet nader door de indieners onderbouwd. Het perceel en de woning van de indieners behouden grotendeels een vrij uitzicht. De nieuwe ontwikkeling komt namelijk niet aan de achterzijde, maar aan de zijkant van het betreffende perceel. Aan deze zijde grenst het perceel van de indieners reeds aan een naastgelegen agrarisch perceel met landbouwschuur. De zijkant van het perceel van de indieners grenst daarnaast niet direct aan de nieuwe bestemming Wonen, maar wordt hier door groenstrook van 4 meter breed van gescheiden. Daarnaast bedraagt de afstand tussen de woning van de indieners en de dichtstbijzijnde nieuwe woonbestemming minimaal 68 meter. Het perceel van de indieners grenst niet direct aan de nieuwe woonstraat. De aansluiting van de nieuwe woonstraat op de Molenbaan is gesitueerd ten zuiden van Molenbaan 16, op ruim 90 meter vanaf de woning van indieners. De

gemeente is van mening dat er sprake blijft van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van de indieners.

Aangezien het plan niet wordt gerealiseerd op gronden in eigendom van de indieners zal het plan geen direct invloed hebben op de investeringen in de natuurlijke activiteiten.

Aanpassing BP:

De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 4:

Indieners hebben hun zorgen reeds in een vroeg stadium (januari 2017) schriftelijk gedeeld met Ruimte voor Ruimte en de gemeente Oisterwijk, maar hiermee is helaas niets gedaan.

Reactie:

De opmerking is ongegrond. Mede naar aanleiding van de door indieners geuite zorgen is de groenstrook tussen het nieuwe plan en hun gronden geprojecteerd.

In het kader van de omgevingsdialoog heeft de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte op 10 februari 2020 een inloopavond in wijkcentrum De Pannenschuur gehouden, waarvoor ook de bewoners langs de Molenbaan waren uitgenodigd.

Inmiddels heeft Ruimte voor Ruimte contact opgenomen met de indieners en de bezwaren besproken. Naar aanleiding van dit contact vindt nog nadere afstemming plaats over de definitieve inrichting van de groenstrook van 4 meter breed langs het perceel van de indieners.

Aanpassing BP:

De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 5:

Indieners begrijpen dat er behoefte is aan meer woningen, maar vinden dat dit beter op inbreidingslocaties plaats kan vinden, zodat het buitengebied en natuur kan worden ontzien.

Reactie:

De opmerking is ongegrond. Binnen de gemeente Oisterwijk is een grote behoefte aan woningen. Door de gemeente en provincie wordt in eerste instantie ingezet op het ontwikkelen van inbreidingslocaties. Binnen de gemeente Oisterwijk zijn echter niet voldoende inbreidingslocaties om kwantitatief en kwalitatief te kunnen voldoen aan de woningbehoefte. Hierdoor is het noodzakelijk om ook locaties buiten het bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen. In dit geval betreft het de ontwikkeling van 19 Ruimte voor Ruimte-woningen. In ruil voor deze Ruimte voor Ruimte kavels zijn elders in Brabant stallen voor intensieve veehouderij gesaneerd, waardoor de kwaliteit en de leefbaarheid van het buitengebied in Brabant verbeterd.

Aanpassing BP:

De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 6:

Als het ontwerp bestemmingsplan toch wordt doorgezet, zullen de indieners gecompenseerd moeten worden.

Reactie:

De opmerking is ongegrond. Eventuele waarde daling van een woning is wettelijk geregeld via de planschaderegeling. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan men een planschadeclaim indienen bij de gemeente.

Aanpassing BP:

De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 7:

Indiener wil afspraken maken over de inrichting van de groenstrook tussen het te ontwikkelen perceel en het perceel in eigendom van de indieners.

Reactie:

De opmerking is ongegrond. De ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte heeft inmiddels contact opgenomen en is in overleg met de indieners over de inrichting van de groenstrook.

Aanpassing BP:

De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Verbeelding

Door een andere kadastrale indeling achter de woning Molenbaan 205 vindt in een gedeelte achter de bebouwing op dit perceel geen goede overlap plaats van het huidige bestemmingsplan Woongebieden en het nieuwe bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Molenbaan Oisterwijk. De verbeelding zal worden aangepast, waardoor dit gedeelte van het perceel in het plangebied van het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Molenbaan Oisterwijk wordt opgenomen met de bestemming Wonen, zonder bouwvlak.

Maatvoeringen in planregels, toelichting en beeldkwaliteitplan

De gestelde maten voor de minimale inhoud van de woningen, de maximale oppervlakte van een bouwperceel en de minimale dakhelling blijken in de toelichting (p. 13), beeldkwaliteitsplan (p. 5 en 7) en planregels (artikel 6.2.) niet overeen te komen. De maatvoering wordt op alle genoemde plaatsen als volgt aangepast:

- Inhoud woning: minimaal 500 m³ en maximaal 900 m³;
- Grootte perceel: minimaal 500 m² en maximaal 1.000 m²;
- Dakhelling: minimaal 35^o en maximaal 55^o.