

Onderwerp: Bestemmingsplan Heukelomseweg ong. naast 48, Heukelom	Zaaknummer: 1002649
Raadsvergadering d.d. 25 mei 2023	
Afdeling: Fysieke leefomgeving	

Voorstel

1. De zienswijze conform de bijgevoegde 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Heukelomseweg ong. naast 48, Heukelom' gegrond te verklaren en in te stemmen met de ambtshalve aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan Heukelomseweg ong. naast 48, Heukelom, waarmee ten noordwesten van de bestaande woning aan de Heukelomseweg 48 te Heukelom wordt voorzien in de realisatie van één ruimte-voor-ruimtewoning, gewijzigd vast te stellen;
3. Op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop dit bestemmingsplan is voorzien.

Inleiding

De planlocatie bevindt zich overwegend ten noordwesten van de bestaande woning aan de Heukelomseweg 48 te Heukelom. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Oisterwijk, sectie H, nummer 969 (deels) en heeft een oppervlakte van circa 800 m². In de huidige situatie zijn de desbetreffende gronden in gebruik als weiland. Op grond van het vigerende bestemmingsplan rust binnen de planlocatie de bestemming "Wonen – Ruimte voor Ruimte", de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 5" en enkele bouwaanduidingen. De planlocatie is niet voorzien van een bouwvlak. Het bouwvlak bevindt zich ter plaatse van de woning aan de Heukelomseweg 48 te Heukelom, waarbij bovendien is bepaald dat per bouwvlak ten hoogste één woning is toegelaten.

De initiatiefnemer is voornemens om het perceel af te splitsen van de woning aan de Heukelomseweg 48 te Heukelom en ter plaatse één ruimte-voor-ruimtewoning met aanhorigheden te realiseren. Hiervoor is eerder reeds een principeverzoek ingediend waar positief op is besloten.

De beoogde ontwikkeling is niet toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan "Woongebieden", waardoor een herziening van het bestemmingsplan benodigd is. Het ontwerpbestemmingsplan Heukelomseweg ong. naast 48, Heukelom heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is nu gereed om in uw raad voor vaststelling te worden behandeld.

Argumenten

- 1.1 *De gemeente heeft een positieve grondhouding uitgesproken*
Op 10 oktober 2019 is een principeverzoek ingediend voor medewerking aan het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure voor één extra bouwvlak ten behoeve van één extra woning op het perceel aan de Heukelomseweg 48 te Heukelom. Bij besluit van 27 oktober 2020 is hier door het college positief op besloten. Uw gemeenteraad is hierover geïnformeerd met een raadsinformatiebrief. Onderhavig bestemmingsplan geeft uitvoering aan voornoemd positief principebesluit.
- 1.2 *Elders in de provincie Noord-Brabant is aanzienlijke kwaliteitswinst behaald*
De initiatiefnemer dient ten behoeve van de realisatie van de beoogde woning één ruimte-voor-ruimtebouwtitel aan te kopen. Deze is inmiddels gedeeltelijk (0,8 bouwtitel) aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte. Ten behoeve van deze

bouwtitel is reeds elders in de provincie Noord-Brabant bebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij gesloopt en zijn fosfaatrechten uit de markt gehaald. Hiermee is verzekerd dat aanzienlijke kwaliteitswinst is behaald. Het resterende deel van de bouwtitel is particulier verkregen, waarbij sloop heeft plaatsgevonden in Alphen.

1.3 De beoogde ontwikkeling past binnen provinciale beleidskaders

Conform relevant provinciaal beleid is de planlocatie gelegen binnen de structuur 'Stedelijk gebied' en 'Landelijke kern'. Provinciaal beleid schrijft voor dat ruimte-voor-ruimte kavels onder voorwaarden zijn toegestaan binnen de structuur 'Stedelijk gebied'. Dit wanneer de ontwikkeling door of vanwege de ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, er sprake is van een aanvaardbare locatie en de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een aanvaardbare locatie is onder meer een locatie gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. De planlocatie is gelegen op een planologisch aanvaardbare locatie binnen de bebouwingsconcentratie Hoog Heukelom, waardoor de beoogde ontwikkeling passend is binnen provinciale beleidskaders. Verder is in de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 3.2 uitvoerig getoetst aan alle geldende provinciale beleidskaders. De conclusie is dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen vigerend provinciaal beleid.

1.4 De beoogde ontwikkeling past binnen gemeentelijke beleidskaders

In de Visie Buitengebied zijn de bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Oisterwijk aangeduid. De planlocatie is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Hoog Heukelom. De Visie Buitengebied schrijft voor dat nieuwe ruimte-voor-ruimte kavels onder voorwaarden zijn toegestaan binnen de aangeduide bebouwingsconcentraties. Dit mits er sprake is van een planologisch aanvaardbare locatie. Nu in het onderhavige geval sprake is van een planologisch aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie, is de beoogde ontwikkeling passend binnen gemeentelijke beleidskaders.

1.5 Een omgevingsdialoog is gevoerd

De initiatiefnemer heeft in oktober 2021 een omgevingsdialoog gevoerd. Hierbij zijn directe omwonenden geïnformeerd over het planvoornemen en in de gelegenheid gesteld om hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken. Uit de gevoerde omgevingsdialoog blijkt dat vanuit de buurt nauwelijks bezwaren zijn. De conclusie van de gevoerde omgevingsdialoog is weergegeven in paragraaf 6.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan. Meer informatie over de gevoerde omgevingsdialoog is als bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

1.6 Het vooroverleg is succesvol afgerond

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, de Veiligheidsregio Midden- en West Brabant en het Waterschap De Dommel. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat het plan in hoofdlijnen in overeenstemming is met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Echter, wel is de opmerking geplaatst dat het plan aangevuld dient te worden met een bewijsstuk van de aangekochte ruimte-voor-ruimte bouwtitel en dat getoetst dient te worden aan de meeste recente versie van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De veiligheidsregio heeft in haar vooroverlegreactie benoemd dat voor het aspect externe veiligheid gebruik gemaakt kan worden van het standaardadvies. Verder heeft het waterschap enkele opmerkingen geplaatst ten aanzien van de toelichting, de verbeelding en de regels. Alle vooroverlegreacties zijn naar behoren verwerkt. Waar nodig, zijn aanpassingen doorgevoerd in de desbetreffende stukken.

1.7 Er is één zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan

Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Heukelomseweg ong. naast 48, Heukelom van 27 januari 2023 tot en met 9 maart 2023 is één zienswijze ingediend door het Waterschap De Dommel. Naar aanleiding van deze zienswijze is de situering van het bouwvlak enigszins gewijzigd zodat deze volledig buiten de beschermingszone van de A-watergang is komen te liggen. Ook is de voorwaardelijke verplichting voor wat betreft waterberging enigszins aangepast. Voor een nadere motivatie van de binnengekomen zienswijze en de wijze waarop deze tot aanpassingen heeft geleid, wordt verwezen naar de nota van zienswijzen die als bijlage 2 aan dit raadsvoorstel is opgenomen.

1.8 Nieuwe stikstofberekeningen zijn uitgevoerd

In het ontwerpbestemmingsplan zijn reeds twee stikstofberekeningen uitgevoerd voor zowel de gebruiks- als de aanlegfase. Deze stikstofberekeningen zijn als bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Uit deze stikstofberekeningen kwam naar voren dat zowel de gebruiks- als de aanlegfase geen stikstofdepositie tot gevolg heeft die meer bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar. Vanwege een actualisatie van de AERIUS-calculator zijn in het vast te stellen bestemmingsplan de stikstofberekeningen geactualiseerd. Ook met de nieuwe versie van de AERIUS-calculator is tot de conclusie gekomen dat zowel de gebruiks- als de aanlegfase geen stikstofdepositie tot gevolg heeft die meer bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar.

2.1 De financiële uitvoerbaarheid is op een andere wijze verzekerd

Conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeente is namelijk wettelijk verplicht om de initiatiefnemer een bijdrage te laten betalen voor de gemeentelijke kosten. De financiële bijdrage is in dit geval via de anterieure overeenkomst "anderszins" verzekerd als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub a van de Wet ruimtelijke ordening. Het is daardoor niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Kantttekeningen

N.v.t.

Financiën

Het voorstel kent geen financiële consequenties voor de gemeente Oisterwijk. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van deze ontwikkeling zijn voor de initiatiefnemer. Dat geldt ook voor de procedurekosten en eventuele planschadeclaims. De omvang van de bijdrage die de initiatiefnemer dient te betalen voor de gemeentelijke inzet is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt via de gewoonlijke kanalen. De gebruikelijke overleginstanties (provincie, waterschap en veiligheidsregio) en de indieners van zienswijzen worden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is voor de inwoners te raadplegen via de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl en op afspraak in te zien bij de publieksbalie.

Uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op de dag dat de beroepstermijn afloopt, treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) is ingediend.

Bijlagen

1. Verbeelding bestemmingsplan Heukelomseweg ong. naast 48, Heukelom, overige stukken zijn te raadplegen via:
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0824.BPHeukelomsewegong-ON01>
2. Nota zienswijzen bestemmingsplan Heukelomseweg ong. naast 48, Heukelom.

Oisterwijk, 28 maart 2023,

Het college,

de gemeentesecretaris a.i.,

de burgemeester,

Marco Wilke

Hans Janssen

**Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Heukelomseweg
ong. naast 48, Heukelom**

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 28 maart 2023,
afdeling Fysieke leefomgeving,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening,
met inachtneming van de volgende overwegingen:

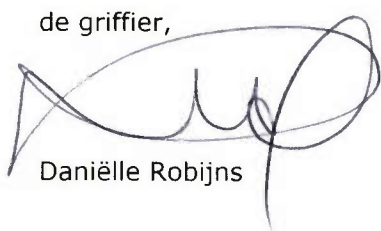
- Het bestemmingsplan Heukelomseweg ong. naast 48, Heukelom voorziet ten noordwesten van de bestaande woning aan de Heukelomseweg 48 te Heukelom in de realisatie van één ruimte-voor-ruimtewoning;
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 januari 2023 tot en met 9 maart 2023 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze(n) naar voren te brengen. Er is gedurende deze periode één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft aanleiding gegeven om wijzigingen door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan;

besluit :

1. De zienswijze conform de bijgevoegde 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Heukelomseweg ong. naast 48, Heukelom' gegrond te verklaren en in te stemmen met de ambtshalve aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan Heukelomseweg ong. naast 48, Heukelom, waarmee ten noordwesten van de bestaande woning aan de Heukelomseweg 48 te Heukelom wordt voorzien in de realisatie van één ruimte-voor-ruimtewoning, gewijzigd vast te stellen;
3. Op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop dit bestemmingsplan is voorzien.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op
25 mei 2023.

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen