

Onderwerp: Bestemmingsplan Molenbaan ong. (naast 4)	Zaaknummer: 1010831
Raadsvergadering d.d. 7 maart 2024	
Afdeling: Fysieke leefomgeving	

Voorstel

1. In te stemmen met de ambtshalve aanpassing op het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan Molenbaan ong. (naast 4), waarmee ten noordwesten van de bestaande woning aan de Molenbaan 4 te Oisterwijk wordt voorzien in de realisatie van één ruimte-voor-ruimte-kavel, 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 initiatiefnemers zijn voornemens om ter plaatse van het perceel aan de Molenbaan ongenummerd (ten noordwesten van nr. 4) te Oisterwijk één ruimte-voor-ruimte-kavel te realiseren. De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Oisterwijk, sectie H, nummer 434 (deels). Ter plaatse rust op grond van het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming zonder bouwvlak. Hierbinnen is onder meer een agrarische bodemexploitatie toegestaan.

De beoogde ontwikkeling is niet toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied, correctieve herziening", waardoor een herziening van het bestemmingsplan benodigd is. Het ontwerpbestemmingsplan Molenbaan ong. (naast 4) 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 Er wordt één ambtshalve aanpassing doorgevoerd*
Om er zeker van te zijn dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, gelet op spuitzones, en om te kunnen garanderen dat omliggende grondeigenaren niet worden belemmerd in hun gebruiksmogelijkheden, is besloten om ter plaatse van een gedeelte van het plangebied de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' op te nemen. Hiermee is de aanleg en instandhouding van een jaarrond bladdragende geborgd waarmee is verzekerd dat eventuele drift wordt afgevangen. Ook is het beplantingsplan/landschappelijk inpassingsplan hierop aangepast.
- 2.1 De gemeente heeft een positieve grondhouding uitgesproken*
In januari 2023 is een (aangepast) principeverzoek ingediend voor medewerking aan de realisatie van één of twee ruimte-voor-ruimtetoningen ten noordwesten van de woning aan de Molenbaan 4 te Oisterwijk met inzet van één ruimte-voor-ruimtebouwtitel. Bij besluit van 28 maart 2023 is hier door het college positief op besloten. Onderhavig ontwerpbestemmingsplan geeft uitvoering aan voornoemd positief principebesluit.
- 2.2 Elders in de provincie Noord-Brabant is aanzienlijke kwaliteitswinst behaald*
De initiatiefnemers dienen ten behoeve van de realisatie van de beoogde kavel één ruimte-voor-ruimtebouwtitel aan te kopen. Deze is inmiddels 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.

- 2.3 *De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met provinciale beleidskaders*
De planlocatie is op grond van vigerend provinciaal beleid onder meer gelegen binnen de structuur 'landelijk gebied'. Binnen deze structuur zijn in principe alleen bestaande burgerwoningen toegestaan. Hierop is een aantal uitzonderingen van toepassing, waaronder de realisatie van ruimte-voor-ruimtekavels. Hierbij dient bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte een bouwtitel te worden aangekocht. Ruimte-voor-ruimtekavels dienen, conform provinciaal beleid, op een aanvaardbare locatie gerealiseerd te worden. Een aanvaardbare locatie is onder meer een locatie binnen een bebouwingsconcentratie. Hier wordt aan voldaan (zie argumenten 1.4 en 1.5). Verder is in de toelichting van het bestemmingsplan uitvoerig ingegaan op overige provinciale beleidskaders en is gemotiveerd om welke reden de beoogde ontwikkeling hierbinnen passend is.
- 2.4 *De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met gemeentelijke beleidskaders*
In de Visie Buitengebied zijn de bebouwingsconcentraties binnen onze gemeente aangeduid. Hierbij wordt voorgeschreven dat ruimte-voor-ruimte woningen of vergelijkbaar in beginsel alleen binnen de aangeduide bebouwingsconcentraties zijn toegestaan, mits sprake is van een planologisch aanvaardbare locatie. Ten aanzien van de afweging of sprake is van een aanvaardbare locatie wordt een aantal relevante uitgangspunten benoemd. In de toelichting van het bestemmingsplan is uitvoerig getoetst aan voornoemde uitgangspunten. De conclusie luidt dat sprake is van een aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie. Verder is in de toelichting van het bestemmingsplan gemotiveerd om welke reden de beoogde ontwikkeling passend is binnen gemeentelijke beleidskaders, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie.
- 2.5 *De beoogde ontwikkeling past binnen de omgeving en de ontwikkelingsrichting van het gebied*
De planlocatie is, zoals hiervoor reeds is aangegeven, gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Dit betreft de bebouwingsconcentratie Molenbaan. De bebouwingsconcentratie Molenbaan bestaat in hoofdzaak uit een tweetal wegen, te weten de Molenbaan en de Pannenschuurlaan, en laat zich kenmerken door afwisseling tussen bebouwde en beplante erven en open ruimtes. De Molenbaan betreft een bebouwingslint bestaande uit voornamelijk woningen en agrarische gronden. Met de beoogde ontwikkeling wordt binnen dit bestaande bebouwingslint één ruimte-voor-ruimtekavel toegevoegd. Gelet hierop is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met de heersende omgevingskarakteristiek. Bovendien blijft de afwisseling tussen bebouwde en beplante erven en open ruimtes bestaan, omdat de beoogde kavel aan de uiterst noordwestelijke zijde van het perceel wordt gesitueerd. Hierdoor blijven zichtlijnen in de richting van het achterliggende open agrarische gebied behouden.
- Verder is de beoogde ontwikkeling passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. De bebouwingsconcentratie Molenbaan kenmerkt zich, zoals in het bovenstaande reeds is aangegeven, onder meer door bebouwingslinten met een afwisseling tussen woningen en open ruimtes. In de directe omgeving zijn bovendien meerdere woningbouwontwikkelingen aan de orde, waardoor de omgeving steeds meer verkleurt naar wonen. Zo bevindt de planlocatie zich in de directe nabijheid van de woningbouwontwikkeling 'Ruimte voor Ruimte Molenbaan Oisterwijk'. Ook is ten noordoosten van de planlocatie sprake van een beoogde ontwikkeling, waarbij een agrarisch bouwvlak komt te vervallen ten behoeve van een woningbouwontwikkeling.
- 2.6 *Een omgevingsdialoog is gevoerd*
De initiatiefnemers hebben reeds een omgevingsdialoog gevoerd, waarbij directe omwonenden zijn geïnformeerd over het planvoornemen en in de gelegenheid zijn gesteld om hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken. Uit de gevoerde omgevingsdialoog blijkt dat geen enkele omwonende bezwaren tegen het planvoornemen kenbaar heeft gemaakt. Wel hebben enkele omwonenden de voorkeur uitgesproken voor een vrijstaande woning. De resultaten van de gevoerde omgevingsdialoog zijn als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan

opgenomen. Verder zijn de conclusies eveneens in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

2.7 *Het vooroverleg is 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 heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat een ruimte-voor-ruimtebouwtitel dient te worden bijgevoegd. Naar aanleiding hiervan wordt deze bouwtitel als bewijsstuk bijgevoegd. De veiligheidsregio heeft aangegeven dat voor het aspect externe veiligheid gebruik gemaakt kan worden van het standaardadvies. Dit standaardadvies is naar aanleiding hiervan als bijlage aan de toelichting bijgevoegd. Tot slot heeft het waterschap enkele opmerkingen ten aanzien van de waterparagraaf geplaatst. Naar aanleiding hiervan is de waterparagraaf enigszins aangevuld en aangepast. Zo zijn onder meer de watergangen aangeduid, is nader inzicht gegeven in de waterbergende voorziening en is rekening gehouden met de nabijgelegen B-watergang.

Gelet op het voorgaande zijn alle vooroverlegreacties naar behoren verwerkt. Waar nodig zijn aanpassingen doorgevoerd in de bestemmingsplanstukken.

2.8 *Er zijn géén zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan*

Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Molenbaan ong. (naast 4) van 24 november 2023 tot en met 4 januari 2024 zijn géén zienswijzen ingediend. Zowel de provincie Noord-Brabant als het waterschap De Dommel heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan.

3.1 *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 initiatiefnemers 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 initiatiefnemers. Dat geldt ook voor de procedurekosten en eventuele planschadeclaims. De omvang van de bijdrage die de initiatiefnemers dienen 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 uw 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 Molenbaan ong. (naast 4);
2. Regels bestemmingsplan Molenbaan ong. (naast 4);
3. Bijlage 1 bij de regels: Beplantingsplan;

4. overige stukken zijn te raadplegen via:
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.0824.BPMolenbaanongnst4-ON01>
-

Oisterwijk 30 januari 2024,

Het college,

de secretaris,

de burgemeester,

Marco Wilke

Hans Janssen

**Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Molenbaan ong.
(naast 4)**

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 30 januari 2024,
afdeling Fysieke leefomgeving,

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

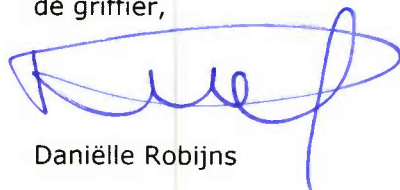
- Het bestemmingsplan Molenbaan ong. (naast 4) voorziet in de realisatie van één ruimte-voor-ruimte-kavel ten noordwesten van de bestaande woning aan de Molenbaan 4 te Oisterwijk;
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 november 2023 tot en met 4 januari 2024 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze(n) naar voren te brengen. Er zijn gedurende deze periode géén zienswijzen ingediend;
- Er wordt een ambtshalve aanpassing doorgevoerd waarmee aan een gedeelte van het plangebied de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' is toegekend aan de hand waarvan is geborgd dat ter plaatse een jaarrond bladdragende haag wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden waarmee is verzekerd dat eventuele drift wordt afgevangen. Ook is het beplantingsplan/landschappelijk inpassingsplan hierop aangepast.

besluit :

1. In te stemmen met de ambtshalve aanpassing op het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan Molenbaan ong. (naast 4), waarmee ten noordwesten van de bestaande woning aan de Molenbaan 4 te Oisterwijk wordt voorzien in de realisatie van één ruimte-voor-ruimte-kavel, 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
7 maart 2024.

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen