

Onderwerp: Bestemmingsplan Kom Moergestel, partiële herziening Postelstraat 15	Zaaknummer: 140663
---	------------------------------

Raadsvergadering d.d. 29 september 2022	Raadsvoorstelnr: 22-19
Afdeling: Ruimte	

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. De zienswijzen conform de bijgevoegde nota van zienswijzen deels gegrond te verklaren en in te stemmen met de aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan voor de realisatie van 39 appartementen aan de Postelstraat 15 in Moergestel, 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;
4. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan;
5. De naamgeving te wijzigen naar NL.IMRO.0824.BPPostelstraat15-VA01.

Inleiding

Op een ruim perceel gelegen aan de Postelstraat 15 in Moergestel is een voormalige pastorie aanwezig. Deze is aangemerkt als rijksmonument. De initiatiefnemer wil het monument in oude luister herstellen en geschikt maken voor bewoning in de vorm van 9 appartementen. Voorts is het de bedoeling om in een deel van de bestaande tuin nieuwbouw te plegen bestaande uit twee appartementengebouwen in 4 bouwlagen met elk 15 appartementen. Tevens krijgt Moergestel er een (semi)openbaar park voor terug op een locatie die tot nu toe nooit opengesteld is geweest. Het initiatief is echter niet mogelijk op basis van het geldend bestemmingsplan. Er is een herziening van het bestemmingsplan nodig om een passend planologisch kader te creëren. Het hiervoor opgestelde ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en is nu gereed om in uw raad voor vaststelling te worden behandeld.

Argumenten

1.1 Er zijn in totaal vijf zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan

Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf schriftelijke zienswijze ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en zijn derhalve ontvankelijk. De eerste zienswijze is door het Waterschap De Dommel ingediend om te borgen dat de waterschapsbelangen correct in het bestemmingsplan worden opgenomen. De overige vier zienswijzen zijn ingediend door directe belanghebbenden of organisaties die opkomen voor het in stand houden en bevorderen van de leefomgeving in Moergestel.

1.2 De waterschapsbelangen zijn nu correct opgenomen in het bestemmingsplan

In een nader overleg tussen gemeente, initiatiefnemer en waterschap zijn de waterschapsbelangen besproken en hoe het bestemmingsplan hier rekening mee dient te houden. Het belangrijkste uitgangspunt daarbij is dat binnen de zogenaamde 'profiel van vrije ruimte' vanuit de Keur van het waterschap geen onomkeerbare gevolgen plaatsvinden die een toekomstig beekherstel of aanpassing van de waterkering ter plaatse onmogelijk maakt. Tevens is afgesproken om straks de uitwerking van het inrichtingsplan in samenspraak met het waterschap uit te voeren.

1.3 Het woonprogramma is in beperkte mate aangepast

De overige zienswijzen richten zich op diverse aspecten maar kennen ook enkele overkoepelende thema's zoals het woningbouwprogramma. In het ontwerpbestemmingsplan was uitgegaan van een mix van dure koop- en huurwoningen. Naar aanleiding van de zienswijzen, en na overleg met de gemeente, is door de initiatiefnemer besloten om het woonprogramma bij te stellen. In de pastorie worden nu negen appartementen gerealiseerd voor de middeldure huursector waarbij de overige dertig nieuwbouwapartementen worden aangeboden in de dure huursector.

1.4 Er wordt straks een gezamenlijk inrichtings- en groenplan opgesteld.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de bebouwingsmogelijkheden weliswaar vastgelegd maar zijn door diverse reclamanten ook zorgen geuit over de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van het woningbouwplan. Tot dit doel is besloten om een voorwaardelijke verplichting op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan. Hiermee is planologisch verankerd dat het inrichtingsplan straks in samenspraak met de omwonenden, gemeente en waterschap tot stand komt.

3.1 De financiële uitvoerbaarheid is op een andere wijze verzekerd

Conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet de 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.

4.1 Vervroegde bekendmaking voorkomt onnodige vertraging in de procedure

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat, als er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zes weken moet worden gewacht met de publicatie van het vastgesteld bestemmingsplan. Dit om Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant in staat te stellen via een reactieve aanwijzing het provinciaal belang te waarborgen. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben aangegeven dat een gemeente die een besluit eerder bekend wil maken daartoe een verzoek kan indienen. Dat verzoek dient te zijn opgenomen in het vaststellingsbesluit. Daarom wordt voorgesteld om gebruik te maken van deze mogelijkheid en onnodige vertraging te voorkomen.

Kanttekeningen

1.1 Er is geen garantie dat reclamant de wijzigingen op het bestemmingsplan voldoende acht

De aanpassing van het bestemmingsplan heeft tot doel om tegemoet te komen aan de zorgen voor reclamanten. Met deze wijziging is naar onze mening de woningbouwontwikkeling ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het is echter geen garantie dat reclamant de aanpassing op het bestemmingsplan voldoende acht.

Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Het verhaal van kosten die de gemeente moet maken voor deze ontwikkeling, waaronder de apparaatskosten voor deze bestemmingsplanprocedure, is 'anderszins verzekerd' door die overeenkomst. Het verhaal van planschade is ook opgenomen in de anterieure overeenkomst. In de overeenkomst is bepaald dat eventuele schade als gevolg van dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro, zal worden verhaald op de initiatiefnemer.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in de Nieuwsklok en de Staatscourant. 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. Nota van zienswijzen
2. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan
3. Digitale link ontwerpbestemmingsplan:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0824.BPPostelstraat15-ON01>

Oisterwijk 23 augustus 2022,

Het college,

de gemeentesecretaris,



Coen Boode

de burgemeester,



Hans Janssen

Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Kom Moergestel, partiële herziening Postelstraat 15

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 23 augustus 2022,
afdeling Ruimte,
raadsvoorstel nr. 22-19;

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

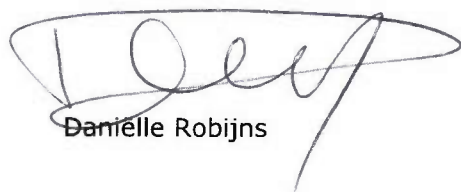
- Het bestemmingsplan biedt het planologisch kader voor de realisatie van 39 appartementen aan de Postelstraat 15 in Moergestel;
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 oktober 2021 tot en met 25 november 2021 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode vijf zienswijzen ingediend.

besluit :

1. De zienswijzen conform de bijgevoegde nota van zienswijzen deels gegrond te verklaren en in te stemmen met de aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan voor de realisatie van 39 appartementen aan de Postelstraat 15 in Moergestel, 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;
4. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan;
5. De naamgeving te wijzigen naar NL.IMRO.0824.BPPostelstraat15-VA01.

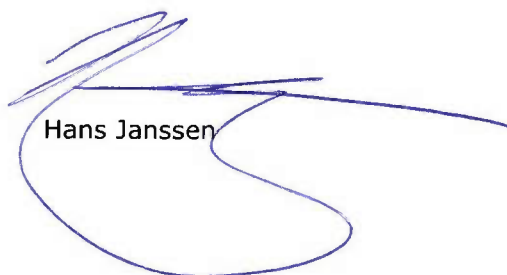
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op
29 september 2022

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen