

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Schoolstraat 67 te Moergestel	Zaaknummer: 1016653
--	-------------------------------

Raadsvergadering d.d. 30 mei 2024
Domein/Afdeling: Fysieke Leefomgeving

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en daarmee met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
2. Het bestemmingsplan Schoolstraat 67 te Moergestel, dat voorziet in gedeeltelijke sloop van de bestaande aanbouwen van de bestaande woning, splitsing van het perceel en nieuwbouw van één woning op het perceel aan Schoolstraat 67 te Moergestel, gewijzigd vast te stellen;
3. Op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;

Inleiding

Op het perceel aan de Schoolstraat 67 te Moergestel is op dit moment één grondgebonden woning aanwezig met bijgebouwen. Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bijgebouwen gedeeltelijk te slopen en één grondgebonden woning toe te voegen.

Het perceel aan de Schoolstraat 67 te Moergestel heeft de enkelbestemming 'Wonen-Bungalows en villa's' en de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Toevoeging van een woning is echter niet direct toegestaan volgens het vigerend bestemmingsplan 'Kom Moergestel'.

Door middel van dit bestemmingsplan wordt het toevoegen van één woning juridisch-planologisch verankerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 8 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen binnengekomen.

Naar aanleiding hiervan is er contact geweest met indieners om aangevoerde punten af te stemmen en zijn de regels en verbeelding van het bestemmingsplan aangepast.

Argumenten

1.1 Er zijn drie zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan

Gedurende de periode van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er drie schriftelijke zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen gaan in op de molenbiotoop en de bescherming van de molen gelegen op het naastgelegen perceel aan Schoolstraat 65 te Moergestel.

1.2 Er vinden aanpassingen plaats ten aanzien van de regels van het bestemmingsplan

In de Nota van zienswijzen zijn de inhoudelijke reacties samengevat en beantwoord.

In een eerder stadium hebben gesprekken plaatsgevonden met belanghebbenden van de molen in Moergestel welke geleid hebben tot het toevoegen van een voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan Schoolstraat 67 om de molen te beschermen. Uit alle zienswijzen blijkt echter dat indieners deze onvoldoende hebben geacht. Alle zienswijzen gaan met name in op de hoogte van zowel de bebouwing als beplanting. Er is contact geweest met indieners om de aandachtspunten uit de zienswijzen af te stemmen.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de regels en verbeelding van het bestemmingsplan aangepast.

2.1 De gemeente heeft een positieve grondhouding uitgesproken

Voor inzicht in het gemeentelijk standpunt heeft initiatiefnemer op 3 januari 2021 een principeverzoek ingediend voor een woningbouwontwikkeling op de locatie Schoolstraat 67, kadastraal bekend 3067. Op 6 juli 2021 heeft het college een positief principebesluit genomen.

2.2 De beoogde ontwikkeling is stedenbouwkundig inpasbaar

Het plan is op hoofdlijnen zorgvuldig stedenbouwkundig ontworpen. Mede door het duurzame karakter van de nieuw te bouwen schuurwoning met een natuurlijke uitstraling in hout, uitgevoerd met een groen dak. Daarnaast zal de woning terug liggen ten opzichte van de rooilijn van de belendende woningen, wat goed past in het straatbeeld.

Door de sloop van het bestaand bijgebouw zal het bebouwd oppervlak op het perceel niet toenemen.

2.3 Het initiatief voldoet aan de parkeeropgave en ontsluiting is reeds aanwezig

Parkeren vindt bij de woning plaats op eigen terrein. Op het perceel is voldoende ruimte om te voldoen aan de parkeernorm. De ontwikkeling zal dan ook geen negatieve invloed hebben op de parkeerdruk in openbaar gebied. Daarnaast beschikt het bestaande perceel reeds over twee inritten. Hierdoor is het toevoegen van een extra inrit voor de ontsluiting van de beoogde woning niet nodig.

2.4 Er is een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden van het plangebied

Op 31 januari 2022 heeft initiatiefnemer een verslag aangeleverd van de omgevingsdialoog die hij in de vorm van persoonlijke gesprekken gevoerd heeft met de directe omgeving. Allen hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan voor de toevoeging van één vrijstaande woning. Het verslag van de gevoerde omgevingsdialoog is opgenomen als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Naast gesprekken met omwonenden heeft er overleg plaatsgevonden over het plan met de molenaar van de naastgelegen molen. De voorwaarden die uit dit gesprek zijn gekomen zijn, zoals

genoemd onder punt 1.2, middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Kanttelingen

geen

Financiën

Het voorstel kent geen financiële consequenties voor de gemeente Oisterwijk. Er is een overeenkomst ondertekend waarmee de ontwikkelaar een bijdrage heeft betaald voor de plankosten en verantwoordelijk is voor eventuele planschadeclaims.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in de Nieuwsklok en de Gemeentebld. 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 via regels op de kaart van het Omgevingsloket.

Uitvoering

Na vaststelling door uw raad 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. Gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan bestaande uit:
 - a. Toelichting met bijlagen
 - b. Regels met bijlage
 - c. Verbeelding

Ter inzage gelegde stukken

- Ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat 67 te Moergestel':
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=BPSchoolstraat67-ON01>

Het college,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

Marco Wilke

Hans Janssen

Voorstel tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Schoolstraat 67 te Moergestel

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 2 april 2024,
domein Fysieke Leefomgeving

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

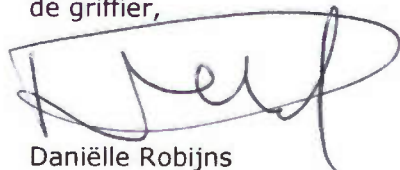
- Het bestemmingsplan voorziet in gedeeltelijke sloop van de bestaande aanbouwen van de bestaande woning, splitsing van het perceel en nieuwbouw van één woning op het perceel aan Schoolstraat 67 te Moergestel;
- Op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen Exploitatieplan vast te stellen;
- Het ontwerpbestemmingsplan [NL.IMRO.0824.BPSchoolstraat67-ON01] heeft van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode drie zienswijzen ingediend.

besluit :

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en daarmee met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
2. Het bestemmingsplan Schoolstraat 67 te Moergestel, dat voorziet in gedeeltelijke sloop van de bestaande aanbouwen van de bestaande woning, splitsing van het perceel en nieuwbouw van één woning op het perceel aan Schoolstraat 67 te Moergestel, gewijzigd vast te stellen;
3. Op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op
30 mei 2024

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen