

Onderwerp: Bestemmingsplan Heuveldwarsstraat ongenummerd	Zaaknummer: 1003101
--	-------------------------------

Raadsvergadering d.d. 7 maart 2024

Afdeling: Fysieke leefomgeving

Voorstel

1. De zienswijze conform de bijgevoegde 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Heuveldwarsstraat ong.' gegrond te verklaren en in te stemmen met de ambtshalve aanpassingen op het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan Heuveldwarsstraag ong., waarmee aan de Heuveldwarsstraat te Moergestel wordt voorzien in de realisatie van drie ruimte-voor-ruimtekavels, 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 is gelegen aan de Heuveldwarsstraat ongenummerd te Moergestel. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Oisterwijk, sectie L, nummer 405 en bevindt zich overwegend ten oosten van de Heuveldwarsstraat 4 te Moergestel. In de huidige situatie zijn de desbetreffende gronden in gebruik als weiland. Op grond van het vigerende bestemmingsplan rust binnen de planlocatie de bestemming "Agrarisch" met de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 4" en "Waarde - Cultuurhistorie". De als zodanig bestemde gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van (vollegronds)teeltbedrijven, een niet-intensieve veehouderij en een paardenhouderij. Aangezien de onderhavige gronden niet voorzien van een bouwvlak wordt ter plaatse uitsluitend voorzien in de mogelijkheid tot het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse drie ruimte-voor-ruimte woningen 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 "Buitengebied, correctieve herziening", waardoor een herziening van het bestemmingsplan benodigd is. Het ontwerpbestemmingsplan Heuveldwarsstraat ong. 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 is één zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan*

Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Heuveldwarsstraat ong. van 13 oktober 2023 tot en met 23 november 2023 is één zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van deze zienswijze is de situering van de meest westelijke woning aan de Heuveldwarsstraat op enkele afbeeldingen gewijzigd zodat de hoofdwoning is georiënteerd aan de Heuveldwarsstraat en de verbeelding en diverse afbeeldingen met elkaar in overeenstemming zijn. Ook is het landschappelijk inpassingsplan enigszins gewijzigd ter versterking van het erf. Dit zodat de kavels minder afgescheiden worden door hoog opgaande beplanting en er in ruimere mate sprake is van één gezamenlijk erf. Voor een nadere motivatie van de binnengekomen zienswijze en de wijze waarop deze tot aanpassingen heeft geleid, wordt verwezen naar de nota zienswijzen die als bijlage 2 aan dit raadsvoorstel is opgenomen.

2.1 *De gemeente heeft een positieve grondhouding uitgesproken*

Op 7 juni 2016 is een principeverzoek ingediend voor medewerking aan de ontwikkeling van vier tot zes kavels op een tweetal percelen aan de Heuveldwardsstraat ongenummerd te Moergestel. Dit verzoek zag op de percelen kadastraal bekend als gemeente Oisterwijk, sectie L, nummers 405 en 407. Voor zover dit principeverzoek zag op het perceel 405 is op 10 oktober 2016 besloten om in principe, maar onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de realisatie van drie ruimte-voor-ruimte-kavels in een erfopzet.

- 2.2 *De ruimte-voor-ruimtebouwtitels worden bij de gemeente Oisterwijk aangekocht*
Wij hebben als gemeente een aantal ruimte-voor-ruimtebouwtitels in bezit. De initiatiefnemer heeft ten behoeve van de beoogde ontwikkeling drie ruimte-voor-ruimtebouwtitels bij de gemeente Oisterwijk aangekocht. Eén ruimte-voor-ruimtebouwtitel vloeit voort uit de sloop van de stallen aan Hoog Heukelom 9 te Oisterwijk en het inleveren van bijbehorende fosfaatrechten. Hiermee is verzekerd dat de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente Oisterwijk. De overige twee bouwtitels zijn in bezit van de gemeente Oisterwijk gekomen, omdat de voormalige gemeente Haaren enkele bouwtitels in eigendom had. Na de herverdeling van de voormalige gemeente Haaren heeft de gemeente Oisterwijk totaal 4,6 ruimte-voor-ruimtebouwtitels ontvangen.
- 2.3 *De beoogde ontwikkeling past binnen provinciale beleidskaders*
Conform relevant provinciaal beleid is de planlocatie gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Provinciaal beleid schrijft voor dat binnen deze structuur in principe alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan. Een aantal uitzonderingen is hierop van toepassing. Eén daarvan betreffen ruimte-voor-ruimte-kavels. De ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte-kavels dient op een aanvaardbare locatie plaats te vinden. Een aanvaardbare locatie is onder meer een locatie gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. De planlocatie is gelegen op een planologisch aanvaardbare locatie binnen de bebouwingsconcentratie Vinkenbergh, waardoor de beoogde ontwikkeling passend is binnen provinciale beleidskaders.
- 2.4 *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 Vinkenbergh. 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.
- 2.5 *Er is tweemaal een omgevingsdialoog gevoerd*
De initiatiefnemer heeft tweemaal een omgevingsdialoog gevoerd. Hierbij zijn directe omwonenden geïnformeerd over het planvoornemen en in de gelegenheid gesteld om hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken. De eerste omgevingsdialoog is gevoerd in juni 2021. Uit de gevoerde omgevingsdialoog blijkt dat enkele omwonenden bezwaren hebben tegen het planvoornemen. Dit onder meer vanwege een verlies aan uitzicht en een toename van verkeer. Verder is ook aangegeven dat de geluidsbelasting ter plaatse van de beoogde woningen niet toelaatbaar zal zijn. Als reactie hierop is door de initiatiefnemer onder meer aangegeven dat niet afgezien zal worden van de plannen. Wel is benoemd dat een verkenning naar de extra verkeersbewegingen en de geluidsbelasting plaats zal vinden bij de totstandkoming van het bestemmingsplan en dat vroegtijdig aan de slag gegaan zal worden met een landschappelijk inpassingsplan. Vanwege deze bezwaren is besloten om in februari 2022 nogmaals een omgevingsdialoog te voeren. Dit omdat op dat moment reeds alle onderzoeksresultaten met betrekking tot verkeer en geluid en een landschappelijk inpassingsplan voorhanden waren. Als reactie hierop heeft één omwonende aangegeven niet blij te zijn met het planvoornemen, waarna een constructief gesprek heeft plaatsgevonden. Voor het overige zijn geen reacties binnengekomen naar aanleiding van de tweede gevoerde omgevingsdialoog. De conclusies van de gevoerde omgevingsdialogen zijn weergegeven in paragraaf 6.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan. De complete resultaten van de gevoerde dialogen zijn als bijlage 9 aan de toelichting van het bestemmingsplan bijgevoegd.
- 2.6 *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. Het waterschap heeft enkele aandachtspunten geplaatst bij de waterparagraaf, waaronder ten aanzien van het verharde oppervlakte en aanwezige sloten nabij het plangebied. De veiligheidsregio heeft aangegeven dat voor het aspect externe veiligheid gebruik gemaakt kan worden van het standaardadvies.

Verder heeft de provincie Noord-Brabant ten eerste opgemerkt dat het plan nog niet de benodigde ruimte-voor-ruimte bouwtitels bevat. Met de initiatiefnemer is inmiddels echter een koopovereenkomst gesloten ten behoeve van de aankoop van een drietal ruimte-voorruimtebouwtitels.

Ten tweede wordt opgemerkt dat weliswaar sprake is van een aanvaardbare locatie, maar de komst van drie woningen in een hofje wordt niet als passend gezien bij de structuur van de Heuveldwarsstraat.

Ten derde heeft de provincie opmerkingen geplaatst bij de borging van de landschappelijke inpassing en is verzocht om de beoordeling te baseren op de meest recente versie van de Interim Omgevingsverordening.

Voorgaande vooroverlegreacties zijn, waar nodig, naar behoren verwerkt. Waar nodig, zijn aanpassingen doorgevoerd in de desbetreffende stukken. Voor een nadere motivatie van de wijze waarop een en ander tot aanpassingen heeft geleid, wordt verwezen naar paragraaf 6.2.2 van de toelichting.

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 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.

Kanttekeningen

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 Heuveldwarsstraat ong., overige stukken zijn te raadplegen via: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.0824.Heuveldwarsstraat-ON01>
2. Nota zienswijzen bestemmingsplan Heuveldwarsstraat ong.

Oisterwijk 23 januari 2024,

Het college,

de secretaris,

de burgemeester,

Marco Wilke

Hans Janssen

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Heuveldwarsstraat ongenummerd

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 23 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:

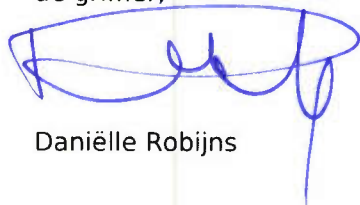
- Het bestemmingsplan Heuveldwarsstraat ong. voorziet aan de Heuveldwarsstraat te Moergestel in de realisatie van drie ruimte-voor-ruimtekavels;
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 oktober 2023 tot en met 23 november 2023 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld 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 Heuveldwarsstraat ong.' gegrond te verklaren en in te stemmen met de ambtshalve aanpassingen op het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan Heuveldwarsstraag ong., waarmee aan de Heuveldwarsstraat te Moergestel wordt voorzien in de realisatie van drie ruimte-voor-ruimtekavels, 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.

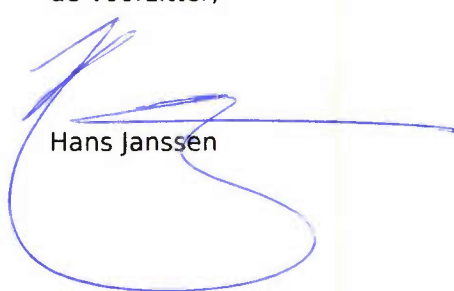
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op
7 maart 2024.

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen