

Onderwerp: Bestemmingsplan Heuvelstraat ong.	Zaaknummer: 99233
--	-----------------------------

Raadsvergadering d.d. 18 maart 2021	Raadsvoorstelnr: 21-14
Afdeling	Contactpersoon/email
Ruimte	Tim Lauwers, tim.lauwers@oisterwijk.nl

Voorstel

1. In te stemmen met de ambtshalve aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan Heuvelstraat ong., waarmee aan de Heuvelstraat te Moergestel (naast Heuvelstraat 13) wordt voorzien in de realisatie van één ruimte-voor-ruimte woning, 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.

Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens om ter hoogte van een perceel aan de Heuvelstraat te Moergestel (naast Heuvelstraat 13) één ruimte-voor-ruimte woning te realiseren. Het plangebied is op grond van de Visie Bebouwingsconcentraties gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Vinkenberg' en is aangeduid als 'zoekgebied nieuwe erven'. Het oprichten van een ruimte-voor-ruimte woning ter hoogte van het plangebied past daarom binnen deze visie. Echter, de beoogde ontwikkeling is niet toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied, correctieve herziening". 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 de raad voor vaststelling te worden behandeld.

Argumenten

1.1 Er vindt een ambtshalve aanpassing plaats van de regels

Op verzoek van het Waterschap De Dommel wordt een ambtshalve aanpassing doorgevoerd met betrekking tot de regels. Dit betreft een geringe tekstuele aanpassing die geen gevolgen heeft voor het voorstel. In de begripsbepaling in artikel 1 van de regels is het begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' toegevoegd. Verder is in de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Wonen" in artikel 3.1 sub c 'water' gewijzigd in 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen'. In bijlage 1 zijn de ambtshalve aanpassingen weergegeven.

2.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan

Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn géén zienswijzen ingediend.

2.2 De gemeente heeft een positieve grondhouding uitgesproken

Om inzicht te krijgen over het gemeentelijk standpunt is door initiatiefnemer eerst een principeverzoek ingediend. Bij schrijven van 21 februari 2014 is vanuit de gemeente aangegeven dat principemedewerking kan worden verleend aan de beoogde ontwikkeling. Dit omdat het verzoek past binnen het ruimtelijke beleid nu de gronden behorende tot het plangebied in de Visie Bebouwingsconcentraties zijn genoemd als locatie waar onder voorwaarden nieuwe woningen zijn toegelaten.

2.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het bestemmingsplan is vanuit een goede ruimtelijke ordening beschreven om welke reden is voldaan aan relevant gemeentelijk en provinciaal beleid en is uitvoerig ingegaan op alle relevante omgevingsaspecten. Bovendien zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Nu de gronden behorende tot het plangebied zijn gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Vinkenberg' en zijn aangeduid als 'zoekgebied nieuwe erven', is de realisatie van een ruimte-voor-ruimte-woning toegestaan. Dit op voorwaarde dat de nieuwe woning landschappelijk wordt ingepast. In de Visie Bebouwingsconcentraties worden specifieke eisen gesteld waaraan de landschappelijke inpassing binnen de bebouwingsconcentratie 'Vinkenberg' dient te voldoen. Deze landschappelijke inpassing is met een voorwaardelijke verplichting verzekerd in de regels van het bestemmingsplan.

2.4 Elders in de provincie Noord-Brabant is aanzienlijke kwaliteitswinst behaald

De initiatiefnemer heeft voor de realisatie van de woning een bouwtitel aangekocht. Ten behoeve van deze bouwtitel is reeds elders in de provincie Noord-Brabant bebouwing voor de intensieve veehouderij gesloopt en zijn fosfaatrechten uit de markt gehaald. Hiermee is verzekerd dat een aanzienlijke kwaliteitswinst is behaald.

2.5 Een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden

Op 24 januari 2018 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Directe omwonenden waren aanwezig bij deze omgevingsdialoog en zijn geïnformeerd over het planvoornemen. Naar aanleiding van deze omgevingsdialoog is onder meer besloten dat de beoogde woning op een afstand van ten minste 15 meter van de perceelsgrens van de Heuvelstraat 13 opgericht wordt en eventuele bijgebouwen op een afstand van ten minste 12 meter. Ook is besloten dat de eigenaar van de Heuvelstraat 13 op de hoogte wordt gehouden over de stand van zaken met betrekking tot de bestemmingsplanprocedure, er geen erfafscheiding wordt gerealiseerd in de vorm van een dichte muur en deze erfafscheiding niet hoger mag zijn dan 2 meter. Deze afspraken zijn vervolgens geïmplementeerd in de regels van het bestemmingsplan. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

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 artikel 3.8 lid 4 van 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

Er zijn géén relevante kanttekeningen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenwerking

Binnen de gemeente Oisterwijk is het plan door de diverse vakdisciplines beoordeeld. Voor de milieuaspecten waar specialistische kennis of expertise benodigd was, is de Omgevingsdienst Midden en West Brabant gevraagd om advies. Deze input en adviezen zijn doorvertaald in het bestemmingsplan. Verder is het plan vanzelfsprekend voorgelegd aan diverse partijen, waaronder het Waterschap De Dommel, de provincie Noord-Brabant en de Veiligheidsregio Midden- en West Brabant.

Financiën

De omvang van de bijdrage die de initiatiefnemer dient te betalen voor de gemeentelijke inzet is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Dit bedrag maakt in 2021 onderdeel uit van de

geraamde baten in Programma 2, thema 2.2 ruimtelijke ontwikkelingen, kostenplaats 'Anterieure overeenkomsten' (6810302).

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 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. Ambtshalve aanpassing regels bestemmingsplan;
2. Concept gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan.

Oisterwijk 26 januari 2021,

Het college,

de secretaris,

Marc Knaapen

de burgemeester,

Hans Janssen

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Heuvelstraat ong.

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 26 januari 2021;
raadsvoorstel nr. 21-14;

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

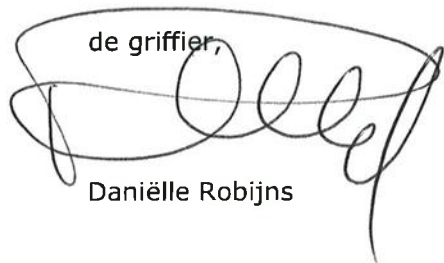
- Het bestemmingsplan Heuvelstraat ong. voorziet aan de Heuvelstraat te Moergestel (naast Heuvelstraat 13) in de realisatie van één ruimte-voor-ruimte woning;
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 november 2020 tot en met 17 december 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze(n) bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen ingediend. Wel vindt een ambtshalve aanpassing plaats van de regels.

besluit :

1. in te stemmen met de ambtshalve aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan.
2. Het bestemmingsplan Heuvelstraat ong. 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 in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op
18 maart 2021.

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen

