

Onderwerp: Bestemmingsplan Zandstraat naast 6a	Zaaknummer: 1009340
--	-------------------------------

Raadsvergadering d.d. 28 september 2023
Afdeling: Fysieke leefomgeving

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Zandstraat naast 6a, waarmee ten oosten van de bestaande woning aan de Zandstraat 6a te Moergestel wordt voorzien in de realisatie van één ruimte-voor-ruimtewoning, gewijzigd vast te stellen;
2. 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;
3. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.

Inleiding

De planlocatie bevindt zich overwegend ten oosten van de bestaande woning aan de Zandstraat 6a te Moergestel. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Oisterwijk, sectie K, nummer 819 (deels) en heeft een oppervlakte van circa 2.200 m². In de huidige situatie zijn de desbetreffende gronden in gebruik als weiland. Op grond van het vigerende bestemmingsplan rust binnen de planlocatie de bestemming "Wonen – 1" en de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 4" en "Waarde – Natuur attentiegebied".

De initiatiefnemers zijn voornemens om het perceel af te splitsen van de woning aan de Zandstraat 6a te Moergestel en ter plaatse één ruimte-voor-ruimtewoning 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 "Zandstraat 6a" 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 *De gemeente heeft een positieve grondhouding uitgesproken*

Op 10 januari 2020 is een principeverzoek ingediend voor medewerking aan de komst van één ruimte-voor-ruimtewoning ten oosten van de bestaande woning aan de Zandstraat 6a te Moergestel. Bij besluit van 20 oktober 2020 is hier door het college positief op besloten. Uw raad is hier destijds over geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief. Onderhavig bestemmingsplan geeft uitvoering aan voornoemd positief principebesluit.

1.2 *Elders in de provincie Noord-Brabant is aanzienlijke kwaliteitswinst behaald*

De initiatiefnemers dienen ten behoeve van de realisatie van de beoogde woning 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.

1.3 *De beoogde ontwikkeling past binnen provinciale beleidskaders*

De gronden behorende tot het plangebied zijn op grond van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant gelegen binnen de structuren 'landelijk gebied' en 'groenblauwe mantel'. Binnen deze structuren is het oprichten van nieuwe woningen in beginsel niet toegelaten. Dit met uitzondering van onder meer ruimte-voor-ruimte woningen die onder voorwaarden binnen een bebouwingsconcentratie zijn toegelaten. Hier is in casu sprake van. Verder is in de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 3.2 uitvoerig getoetst aan alle geldende provinciale beleidskaders. De conclusie is dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen vigerend provinciaal beleid.

1.4 *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 't Stokske. 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.

1.5 *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. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven geen inhoudelijke bezwaren ten aanzien van het planvoornemen te hebben. Echter, wel is de opmerking geplaatst dat het plan aangevuld dient te worden met een bewijsstuk van de aangekochte ruimte-voor-ruimte bouwtitel en dat getoetst dient te worden aan de meeste recente versie van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De veiligheidsregio heeft aangegeven dat er voor het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn. Verder heeft het waterschap enkele ondergeschikte opmerkingen geplaatst ten aanzien van de toelichting en de regels. Alle vooroverlegreacties zijn naar behoren verwerkt. Waar nodig, zijn aanpassingen doorgevoerd in de desbetreffende stukken. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de initiatiefnemers inmiddels een ruimte-voor-ruimtebouwtitel hebben aangekocht. Een en ander zal als bewijsstuk worden gedeeld met de provincie.

1.6 *Een omgevingsdialoog is gevoerd*

De initiatiefnemers hebben in september, oktober en november 2022 een omgevingsdialoog gevoerd. Hierbij zijn directe omwonenden geïnformeerd over het planvoornemen en in de gelegenheid gesteld om hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken. Uit de gevoerde omgevingsdialoog blijkt dat vanuit de buurt nauwelijks bezwaren zijn. Eén omwonende heeft algemene bezwaren ten aanzien van het planvoornemen naar voren gebracht. De complete resultaten van de gevoerde omgevingsdialoog zijn geanonimiseerd als bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

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

Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Zandstraat 6a van 24 maart 2023 tot en met 4 mei 2023 zijn géén zienswijzen ingediend.

1.8 *Eén ambtshalve wijziging is doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan*

In het ontwerpbestemmingsplan is reeds één stikstofberekening uitgevoerd voor de gebruiksfase. Deze stikstofberekening is als bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Uit deze stikstofberekening kwam naar voren dat de gebruiksfase geen stikstofdepositie tot gevolg heeft die meer bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar. Vanwege het ontbreken van een AERIUS-berekening voor de aanlegfase is deze stikstofberekening als ambtshalve wijziging alsnog uitgevoerd en als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Ook voor de aanlegfase is aan de hand van een stikstofberekening middels de AERIUS-calculator tot de conclusie gekomen dat een en ander geen stikstofdepositie tot gevolg heeft die meer bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar.

2.1 *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.

3.1 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

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](https://www.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 Zandstraat 6a, overige stukken zijn te raadplegen via: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.0824.Zandstraatnaast6a-ON01>
2. Stikstofberekening aanlegfase.

Oisterwijk, 11 juli 2023,

Het college,

de gemeentesecretaris a.i.,

de burgemeester,

Marco Wilke

Hans Janssen

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Zandstraat 6a

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 11 juli 2023,
afdeling Fysieke leefomgeving,

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

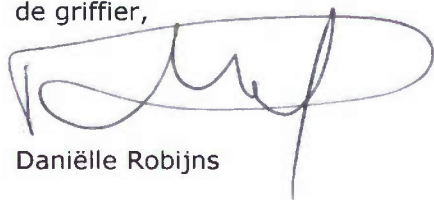
- Het bestemmingsplan Zandstraat 6a voorziet ten oosten van de bestaande woning aan de Zandstraat 6a te Moergestel in de realisatie van één ruimte-voor-ruimtewoning;
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 maart 2023 tot en met 4 mei 2023 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze(n) naar voren te brengen. Er zijn gedurende deze periode géén zienswijzen ingediend. Wel is één ambtshalve aanpassing doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

besluit :

1. Het bestemmingsplan Zandstraat naast 6a, waarmee ten oosten van de bestaande woning aan de Zandstraat 6a te Moergestel wordt voorzien in de realisatie van één ruimte-voor-ruimtewoning, gewijzigd vast te stellen;
2. 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;
3. Gedeputeerde Staten te verzoeken om 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 28 september 2023.

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen