



Sint Anthonis

Zaaknummer Z/20/031681
Documentnummer INT/039685

De Raad van de gemeente Sint Anthonis;

gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders van
14 september 2021;

gelet op het besprokene in de commissievergadering van 7 oktober 2021;

gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. De ingekomen zienswijze ontvankelijk te verklaren en te beoordelen volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota beantwoording zienswijze (bijlage 19 toelichting bestemmingsplan)';
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Oploo, Watermolenstraat 3" (NL.IMRO.1702.3BPwatermolenstr3-ON01) gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in de en bij dit besluit behorende 'Nota beantwoording zienswijze (bijlage 19 toelichting bestemmingsplan)' en 'Nota ambtshalve wijzigingen (bijlage 20 toelichting bestemmingsplan)';
3. Het bestemmingsplan "Oploo, Watermolenstraat 3" langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen en ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (NL.IMRO.1702.3BPwatermolenstr3-ON01), het IMRO-nummer te veranderen naar NL.IMRO.1702.3BPwatermolenstr3-VA01, waarbij voor het plangebied gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BRK van 22 december 2020;
4. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant te verzoeken om binnen 6 weken na vaststelling over te mogen gaan tot publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan "Oploo, Watermolenstraat 3".

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van
de gemeente Sint Anthonis van 21 oktober 2021.
De Raad voornoemd,

Mr. A.P.J.L. (Ton) Keijzers
griffier

M.A. (Marcel) Fränzel MSc
voorzitter

Zaaknummer Z/20/031681
Documentnummer INT/039683

Raadsvergadering : 21 oktober 2021

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Oploo, Watermolenstraat 3'

Samenvatting voorstel

Op 9 juli 2020 is een verzoek om wijziging van het bestemmingsplan ingediend voor het realiseren van 18 woningen ter plekke van de te saneren melkrundveehouderij aan de Watermolenstraat 3 in Oploo. Er komt een gevarieerd woningaanbod van 12 aaneengesloten woningen, 4 tot 6 vrijstaande woningen en 0 tot 2 halfvrijstaande woningen. De locatie staat al meerdere jaren leeg en op een prominente plek aan de rand van Oploo.

Voor een uitgebreide beschrijving van het initiatief verwijzen wij u naar de toelichting van het bestemmingsplan.

Wij stellen u voor dit bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Toelichting op het voorstel:

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 14 juni 2021 tot en met 26 juli 2021.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. De zienswijze heeft op meerdere onderdelen tot aanpassing van het definitieve bestemmingsplan geleid (zie bijlage 19 toelichting bestemmingsplan). Er zijn ook nog enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd (zie bijlage 20 toelichting bestemmingsplan).

Voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld is een besluit van de herbegrenzing van het zoekgebied verstedelijking van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant vereist. Dit besluit is als aparte bijlage toegevoegd aan dit voorstel.

Argumenten

Het plan past in de ruimtelijke kaders

De locatie is gelegen in de structuurvisie Kernen van de gemeente Sint Anthonis. Daarin wordt aangegeven dat medewerking kan worden verleend aan private initiatieven als woningbouw vanuit ruimtelijk oogpunt acceptabel is. De locatie ligt aan de rand van de kern Oploo ter plekke van een bestaande veehouderij. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is bebouwing van dit perceel acceptabel en logisch nu hiermee een duidelijke grens tussen de kern en het buitengebied ontstaat. De bestaande agrarische bebouwing zal gesloopt worden waarmee ontsierende bebouwing en een veehouderij aan de rand van het dorp zal verdwijnen. Het plangebied wordt met groen ingepast.

Er zijn geen ruimtelijke belemmeringen in het kader van een goede ruimtelijke ordening bijvoorbeeld qua geur of geluid en er is geen sprake van onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden.

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de vergoeding van (ambtelijke) kosten als gevolg van het plan is verzekerd. Ook is afgesproken dat er een bijdrage in het fonds ruimtelijke kwaliteit wordt gestort. Dit is het bedrag na aftrek van de sloopkosten en de kosten van de landschappelijke inpassing. Daarnaast is het nodig om voor deze ontwikkeling een vrijvervalriolering aan te leggen in de Watermolenstraat. Deze sluit aan op de riolering in de Grotestraat. De kosten voor de aanleg van de riolering, inclusief de kosten voor het vervangen van de weg, komt voor rekening van de initiatiefnemer. Ook daarover zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst.

Gedifferentieerd woningaanbod met een bijzondere woonvorm

Er is sprake van een gedifferentieerd aanbod van in totaal 18 woningen en er is sprake van een bijzondere vorm van samenwonen. Zo komt er een gezamenlijke (moes)tuin en paviljoen waar bewoners van het wijkje elkaar ontmoeten en gezamenlijk activiteiten kunnen organiseren. In het paviljoen kunnen ook gasten van bewoners overnachten. Het creëren van sociale cohesie draagt extra bij aan de leefbaarheid van het dorp.

Omwonenden zijn overwegend positief

Door initiatiefnemers is een dialoog met omwonenden gevoerd. De omwonenden reageerden overwegend positief op de kwaliteitsverbetering van het perceel, de opzet van het plan en het aansluiten bij het karakter van de omgeving. Er is bij de situering van bebouwing en de bouwhoogte rekening gehouden met opmerkingen van de omwonenden. Er zijn geen zienswijzen door omwonenden ingediend. In de omgeving is dus draagvlak voor het plan.

Er wordt een veehouderij gesaneerd en woningen gebouwd

Door medewerking aan het plan te verlenen zal de melkrundveehouderij, die vele jaren voor overlast heeft gezorgd, definitief worden gesaneerd. Hiermee vervallen de dierenrechten van 158 melkkoeien en 77 stuks jongvee en verbetert het woon- en leefklimaat van de omwonenden. Deze ontwikkeling sluit hiermee aan bij uw ambities qua leefbaarheid, minder dieren en meer woningen.

Kanttekening

Een reactieve aanwijzing is mogelijk

Het definitieve bestemmingsplan is op meerdere onderdelen aangepast om tegemoet te komen aan de ingediende zienswijze van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. Er heeft ook overleg met de provincie plaatsgevonden om een mogelijke reactieve aanwijzing tegen het definitieve plan te voorkomen. Het is daarom niet de verwachting dat dit zal gebeuren maar uit te sluiten is het op voorhand niet.

Vervolg

Als u het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt, kan de provincie Noord Brabant binnen 6 weken na vaststelling een reactieve aanwijzing geven. Dat kan zij alleen doen op die onderdelen waarop hun eerdere zienswijze ziet of onderdelen die gewijzigd zijn vastgesteld. Het risico daarop is wel klein. Hierna zal het plan gepubliceerd worden en staat beroep open voor diegene die een zienswijze hebben ingediend, die belanghebbende zijn of het niet eens zijn met de aangebrachte wijzigingen.

Wettelijk kader/beleidskader

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 2014, Structuurvisie Kernen Sint Anthonis, Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, Wet milieubeheer, Algemene wet bestuursrecht.

Financiële consequenties

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening van kracht. Met de inwerkingtreding van deze wet rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In onderhavige situatie zijn via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afspraken gemaakt over ambtelijke kosten, externe advieskosten, afwenteling van eventuele planschadekosten en overige planontwikkelingskosten. Doordat het kostenverhaal anterieur is geregeld, hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

ARHI/Herindeling

De financiële consequenties van dit voorstel zijn binnen de bestaande begroting 2021 afgedekt en bovendien neutraal. Daarnaast valt dit voorstel niet onder de onderwerpen genoemd in het aanwijzingsbesluit. Dit houdt in dat geen afstemming met de fusiepartners nodig is.

Voorstel besluit

Overeenkomstig bijgevoegd concept-besluit wordt voorgesteld:

1. De ingekomen zienswijze ontvankelijk te verklaren en te beoordelen volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota beantwoording zienswijze (bijlage 19 toelichting bestemmingsplan)';
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Oploo, Watermolenstraat 3" (NL.IMRO.1702.3BPwatermolenstr3-ON01) gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in de en bij dit besluit behorende 'Nota beantwoording zienswijze (bijlage 19 toelichting bestemmingsplan)' en 'Nota ambtshalve wijzigingen (bijlage 20 toelichting bestemmingsplan)';
3. Het bestemmingsplan "Oploo, Watermolenstraat 3" langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen en ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (NL.IMRO.1702.3BPwatermolenstr3-ON01), het IMRO-nummer te veranderen naar NL.IMRO.1702.3BPwatermolenstr3-VA01, waarbij voor het plangebied gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BRK van 22 december 2020;
4. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant te verzoeken om binnen 6 weken na vaststelling over te mogen gaan tot publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan "Oploo, Watermolenstraat 3".

Sint Anthonis, 14 september 2021

Burgemeester en wethouders,

J. W (Jeanine) Vonk-Van Meteren MSc
secretaris

M.A. (Marcel) Fränzel MSc
burgemeester

Ter inzage legging

Bij dit onderwerp liggen de volgende stukken ter inzage:

1. Concept raadsbesluit;
2. Zienswijze;
3. Besluit herbegrenzing GS;

Concept definitief bestemmingsplan "Oploo, Watermolenstraat 3" bestaande uit:

4. Verbeelding;
5. Regels;
6. Toelichting;
7. Bijlagen bij toelichting (incl. nota beantwoording zienswijze/ambtshalve wijzigingen).

Portefeuillehouder : Wethouder Bollen

Besluit

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Datum

12 oktober 2021

Ons kenmerk

C2282422/4954084

Onderwerp

Wijziging Interim omgevingsverordening ivm plan Oploo, Watermolenstraat 3, Sint Anthonis

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

Gelet op artikel 5.3 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant;

Overwegende dat:

- de gemeente Sint Anthonis heeft verzocht om wijziging van de begrenzing van het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar nabij Watermolenstraat 3 te Oploo, aangewezen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant;
- met deze wijziging de vaststelling van het bestemmingsplan "Oploo, Watermolenstraat 3" mogelijk wordt gemaakt;
- Gedeputeerde Staten bereid zijn dit verzoek in te willigen en daartoe de relevante begrenzingen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aan te passen;

Datum

12 oktober 2021

Ons kenmerk

C2282422/4954084

**Wijziging Interim omgevingsverordening ivm plan Oploo,
Watermolenstraat 3, Sint Anthonis**

Provincie Noord-Brabant

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Algemene regels	5
Artikel 1 Begripsbepaling	5
Hoofdstuk 2 Wijzigingen Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	5
Artikel 2 Wijzigingen werkingsgebieden	5
Hoofdstuk 3 Slotbepalingen	5
Artikel 3 Inwerkingtreding	5
Artikel 4 Citeertitel	5
Toelichting	6
Hoofdstuk 1 Het gemeentelijk plan	6
1.1 Beschrijving van het plan	6
1.2 Afwijking van Interim omgevingsverordening	6
Hoofdstuk 2 Herbegrenzing	6
2.1 Procedure	6
2.2 Oordeel t.a.v. verzoek tot herbegrenzing	7
2.3 Wijziging voor de ontwikkelingen in het plan Oploo, Watermolenstraat 3	7
Hoofdstuk 3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	8
3.1 Bevoegdheid aanpassing grenzen	8
3.2 Regels Interim omgevingsverordening Noord-Brabant raadplegen	9
Bijlage(n)	10
Bijlage 1 Relevante artikelen Interim omgevingsverordening	11
Hoofdstuk 1 Basisartikel voor wijziging grenzen van werkingsgebieden	
Hoofdstuk 2 Procedure wijziging op verzoek	
Hoofdstuk 3 Specifieke artikel voor Verstedelijking afweegbaar	

Regels

Hoofdstuk 1 Algemene regels

Artikel 1 Begripsbepaling

In deze verordening wordt verstaan onder:

1.1 wijzigingsverordening:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.9930.IOVHB1702Watermst3-va01, met de bijbehorende regels.

Hoofdstuk 2 Wijzigingen Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Artikel 2 Wijzigingen werkingsgebieden

In verband met het bestemmingsplan Oploo, Watermolenstraat 3 wordt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de begrenzing van het volgende werkingsgebied gewijzigd zoals digitaal vastgelegd in deze wijzigingsverordening en beschreven als volgt:

2.1 Verstedelijking afweegbaar

2.1.1 Toevoeging

Nabij de Watermolenstraat 3 te Oploo wordt 'Verstedelijking afweegbaar' toegevoegd;

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 3 Inwerkingtreding

Deze wijzigingsverordening treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Provinciaal Blad waarin zij wordt geplaatst.

Artikel 4 Citeertitel

Deze wijzigingsverordening wordt aangehaald als: Wijziging Interim omgevingsverordening ivm plan Oploo, Watermolenstraat 3, Sint Anthonis

2.2 Oordeel t.a.v. verzoek tot herbegrenzing

Wij hebben besloten over te gaan tot het aanpassen van de begrenzings in de IOV ten behoeve van het gemeentelijk plan.

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan Oploo, Watermolenstraat 3 en de daaraan ten grondslag liggende stukken wordt zorgvuldig onderbouwd dat aan de regels behorend bij een verzoek om wijziging wordt voldaan. Planologisch is dit op een juiste wijze doorvertaald in het ontwerp van het gemeentelijk plan dat daarmee voldoet aan de daaraan gestelde regels in de IOV. In de volgende paragrafen gaan wij hier verder op in.

2.3 Wijziging voor de ontwikkelingen in het plan Oploo, Watermolenstraat 3

In hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening zijn algemene bepalingen opgenomen waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Aan de hand van de uitwerking hiervan in het plan en de toelichting beoordelen wij of ingestemd kan worden met een plan en daarmee ook met het verzoek om grenzen van werkingsgebieden aan te passen voor dat plan. Voor het plan Watermolenstraat 3 te Oploo komen wij tot een positief oordeel.

Het plan voorziet in een goede onderbouwing aan de voorwaarden die gelden voor een duurzame stedelijke ontwikkeling (art. 3.42 IOV) en de afwijkende regels verstedelijking afweegbaar (art. 3.43 IOV). Daarnaast voldoet de onderbouwing aan artikel 5.3 lid 4 van de IOV.

Duurzame stedelijke ontwikkeling,

In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is voldoende aannemelijk gemaakt dat er binnen 'Stedelijk gebied' geen ruimte bestaat om deze ontwikkeling volledig op te nemen.

Een analyse op basis van de lagenbenadering heeft eerder ten grondslag gelegen aan de met een aanduiding in de Interim omgevingsverordening ruimte opgenomen gebieden 'Verstedelijking afweegbaar', waarbij met name aan de onderste laag aandacht is besteed. De Interim omgevingsverordening biedt de mogelijkheid om voor stedelijke ontwikkelingen de grens van het 'Stedelijk gebied' of 'Verstedelijking afweegbaar' aan te passen. Het ligt voor de hand dat in zo'n geval ook op basis van een lagenbenadering onderbouwd moet kunnen worden dat de ontwikkelingsrichting aanvaardbaar is. Naar mate de ontwikkeling omvangrijker is, worden er ook zwaardere eisen gesteld aan de motivering.

Lagenbenadering,

In dit geval gaat het om een kleinschalig initiatief dat zal leiden tot een beperkte aanpassing van de grens van het 'Verstedelijking afweegbaar' in de Interim omgevingsverordening. Met dit plan wordt een melkrundveehouderij gelegen tegen de kern Oploo opgeheven. De agrarische bebouwing ten behoeve van deze functie samen met de planologische procedure regelt de opheffing van dit bouwperceel. Bovendien wordt een bijzonder woonconcept toegevoegd aan Oploo waarin sociale cohesie wordt bevorderd. De herontwikkeling van dit bouwperceel voorziet daarmee in een gewenste ontwikkeling op een goede locatie.

besluitvorming is bepaald dat tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan gelegenheid wordt geboden om te reageren op de grenswijziging.

3.2 Regels Interim omgevingsverordening Noord-Brabant raadplegen

De wijziging heeft alleen betrekking op de begrenzings van een beperkt aantal werkingsgebieden in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarom dient naast dit wijzigingsbesluit ook altijd de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant te worden geraadpleegd:

- voor de regels die van toepassing zijn op de gronden die bij dit besluit zijn aangeduid als Verstedelijking afweegbaar;
- omdat er nog andere gebiedsaanduidingen en dus regels op dezelfde locatie van toepassing kunnen zijn.

Bijlage 1 Relevante artikelen Interim omgevingsverordening

Hoofdstuk 1 Basisartikel voor wijziging grenzen van werkingsgebieden

Artikel 5.3 Wijziging grenzen van werkingsgebieden

lid 1

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd de in deze verordening opgenomen grenzen van een werkingsgebied te wijzigen als één of meer van de volgende gevallen zich voordoet:

- a. de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;
- b. de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;
- c. de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;
- d. er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;
- e. de begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.

lid 2

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van het Natuur Netwerk Brabant dat:

- a. een wijziging van de grens van Natura2000 niet is toegestaan;
- b. de wijziging tot doel heeft de ecologische samenhang van het Natuur Netwerk Brabant te verbeteren;
- c. de kwalitatieve en kwantitatieve ambities van het Natuur Netwerk Brabant worden behouden of versterkt.

lid 3

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Attentiezone waterhuishouding dat de beoogde ontwikkeling waarvoor de wijziging nodig is, geen nadelig effect heeft op de waterhuishouding ter plaatse.

lid 4

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Verstedelijking afweegbaar dat:

- a. dit past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. dit nodig is vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt;
- c. de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is of de behoefte aan de uitbreidingsrichting is vervallen.

Hoofdstuk 3 Specifieke artikel voor Verstedelijking afweegbaar

artikel 3.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar

In afwijking van artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.



Provincie Noord-Brabant

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
info@brabant.nl
www.brabant.nl



Wijziging Interim omgevingsverordening ivm plan Oploo, Watermolenstraat 3, Sint Anthonis

NL.IMRO.9930.IOVHB1702Watermst3-va01

Provincie Noord-Brabant

