

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte 't Stokske Moergestel	Zaaknummer: 100046
--	------------------------------

Raadsvergadering d.d. 02 februari 2023	Raadsvoorstelnr: 23-19
Afdeling: Ruimte	

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte 't Stokske Moergestel" met identificatienummer NL.IMRO.0824.BPRvRtStokske-VA01 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. Het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan aan de Welstandnota Oisterwijk 2015 toe te voegen en deze welstandnota als zodanig gewijzigd vast te stellen en deze direct na bekendmaking in werking te laten treden.

Inleiding

Op 22 december 2020 heeft het college principemedewerking verleend aan het opstellen van een bestemmingsplan om drie ruimte-voor-ruimtekavels te realiseren ter plaatse van bebouwingsconcentratie 't Stokske in Moergestel. In het bijzonder gaat het om een locatie aan de Zandstraat 2 en het woonhuis aan de Heiligenboom 10. De gronden waarop de drie ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd worden maken deel uit van een perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Oisterwijk, sectie K, perceelnummer 803.

In de bestaande situatie is op het noordelijk deel van het perceel een manage met bijbehorende bedrijfswoning aanwezig, die wordt ontsloten via een uitrit op de Heiligenboom. De gronden op het zuidelijk deel van het perceel zijn in gebruik als weidegrond met een paardenbak. Het initiatief is om ter plaatse van de weidegronden de desbetreffende ruimte-voor-ruimtekavels te realiseren. Hiertoe is reeds in de principeverzoekenfase een ontwerp opgesteld om te komen tot een stedenbouwkundig ensemble als aanvulling op de bebouwingsconcentratie 't Stokske. Het college heeft aan de principemedewerking de voorwaarde verbonden dat de ruimtelijke verschijningsvorm en kwaliteit van het project via een beeldkwaliteitsplan moet worden gewaarborgd.

Het geldend bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan nodig om een passend planologisch kader te creëren. De initiatiefnemer heeft in juli 2021 hiervoor een concept bestemmingsplan ingediend. Vanwege met name de afstemming over het beeldkwaliteitsplan en de vooroverlegreactie van de provincie heeft de voorbereiding van het plan helaas wat langer geduurd dan vooraf gehoopt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 21 oktober 2022 tot en met donderdag 1 december 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het is de bevoegdheid van uw raad om het bestemmingsplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Met een raadsinformatiebrief bent u reeds eerder op de hoogte gebracht over de inhoudelijke overwegingen.

Na het besluit van het college d.d. 11 oktober 2022 om het ontwerpbestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte 't Stokske Moergestel" ter inzage te leggen bent u middels een raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld van de inhoudelijke overwegingen, waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Korthedshalve wordt naar deze brief verwezen (Ingekomen stukken, nummer B22195).

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan en ambtshalve wijzigingen zijn niet nodig.

Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn geen ambtshalve aanpassingen nodig. Het plan kan dus ongewijzigd worden vastgesteld.

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 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.

3.1 Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat aan de Welstandsnota Oisterwijk 2015 moet worden toegevoegd.

Op 16 april 2015 is de Welstandsnota Oisterwijk 2015 vastgesteld. Daarin is bepaald dat binnen de gemeente geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. In de welstandsnota is bepaald dat gemeente Oisterwijk voor sommige projecten, van grotere omvang of op een bijzondere locatie, een bijzondere ruimtelijke kwaliteit nastreeft. Dit is ook het geval bij de nieuwe woningen die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Daarom is hiervoor een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan via de hyperlink in bijlage 2 bij dit voorstel). Om hieraan te kunnen toetsen dient dit beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld te worden. De tekst van de gewijzigde Welstandsnota is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Kanttekeningen

1.1 Het bestemmingsplan staat nog open voor beroep.

Tegen het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS). Vanwege een uitspraak van de AbRS (4 mei 2021) naar aanleiding van het zogenoemde 'Varkens in Nood'-arrest van het Hof van Justitie in Luxemburg is de mogelijkheid om beroep in te stellen verruimd. Beroep staat voortaan in zijn algemeenheid open voor belanghebbenden, maar ook voor een niet-belanghebbende mits deze eerder een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. In beide gevallen staat beroep open tegen alle onderdelen van het besluit.

Financiën

Het voorstel kent geen financiële consequenties voor de gemeente Oisterwijk. De kosten die gemaakt worden bij de voorbereiding en uitvoering van deze ontwikkeling zijn voor de initiatiefnemer. De kosten voor de procedure zijn geregeld middels een anterieure overeenkomst.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in de Nieuwsklok en het Gemeenteblad. De gebruikelijke overleginstanties (provincie en waterschap) worden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is voor inwoners te raadplegen via de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl en op afspraak in te zien bij de publieksbalie.

Uitvoering

Na vaststelling door uw raad wordt het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie kanttekening 1.1). 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 Ruimte voor Ruimte 't Stokske Moergestel
2. Digitale link naar ontwerpbestemmingsplan (zoals ter inzage heeft gelegen):
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/oep/?planidn=NL.IMRO.0824.BPRvRtStokske-ON01>;
3. Tekst gewijzigde Welstandsnota Oisterwijk 2015.

Oisterwijk 13 december 2022,

Het college,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

Coen Boode

Hans Janssen

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte 't Stokske Moergestel

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 13 december 2022,
afdeling Ruimte,
raadsvoorstel nr. 23-19;

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

1. Het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte 't Stokske Moergestel" voorziet in de realisatie van drie ruimte-voor-ruimte woningen;
2. Op 22 december 2020 heeft het college een positief standpunt op dit verzoek ingenomen. Daartoe is besloten omdat de ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie, de Visie Bebouwingsconcentraties (thans Visie Buitengebied), de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, waterschapsbeleid en rijksbeleid. Bovendien zijn er in het kader van een goede ruimtelijke ordening, openbare orde en veiligheid geen overwegende bezwaren aanwezig;
3. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 21 oktober 2022 tot en met donderdag 1 december 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode heeft eenieder de gelegenheid gehad om zijn of haar zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar te maken;
4. Er zijn binnen de genoemde termijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Tevens zijn er geen ambtshalve wijzigingen nodig;
5. Voor de exploitatie van de gronden is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer inzake het kostenverhaal. Het opstellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan is derhalve niet nodig.

BESLUIT :

1. Het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte 't Stokske Moergestel" met identificatienummer NL.IMRO.0824.BPRvRtStokske-VA01 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. Het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan aan de Welstandnota Oisterwijk 2015 toe te voegen en deze

welstandnota als zodanig gewijzigd vast te stellen en deze direct na bekendmaking in werking te laten treden;

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 2 februari 2023

de griffier,

de voorzitter,

Daniëlle Robijns

Hans Janssen