

Raadsvergadering d.d. 14 december 2017		Raadsvoorstel nr.: 17/62
Afdeling	Commissie	Contactpersoon/email adres
Ruimte	Ruimtelijke Zaken	Alwin Mooij

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Heukelomsebaan 9, Moergestel.

1. Voorstel

- Het bestemmingsplan Heukelomsebaan 9, Moergestel gewijzigd vast te stellen conform het bijgevoegde concept-raadsbesluit;
- Op basis van artikel 6.12 lid 2 sub a Wro geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het plan is voorzien.

2. Aanleiding

De initiatiefnemer streeft ernaar om de verplaatsing van zijn woning op zijn perceel aan de Heukelomsebaan 9 in Moergestel juridisch-planologisch mogelijk te maken. Dit in verband met de hoogspanningsleiding waar de huidige woning dicht bij ligt en de mogelijke gezondheidsrisico's die dit met zich meebrengt. De verplaatsing van de woning is in strijd met het bestemmingsplan "Buitengebied, correctieve herziening". Om de door de initiatiefnemer gewenste situatie te bereiken is een nieuw bestemmingsplan vereist.

In een eerder stadium heeft het college een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van een mogelijke verplaatsing van de woning, mits er wordt voldaan aan de volgende specifieke voorwaarden uit de gemeentelijke beleidsregels "wonen in de buurt van hoogspanningslijnen".

- De verplaatsing wordt op eigen kosten gefinancierd;
- Het bestemmingsplan en de kosten voor de procedure worden door de initiatiefnemer gefinancierd;
- De verplaatsing van de woning wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht;
- Er zijn geen zwaarwegende belangen die zich tegen de verplaatsing verzetten.

Op donderdag 20 december 2012 heeft de raad ingestemd met de startnotitie bestemmingsplanherziening "Heukelomsebaan 9, Moergestel".

Vervolgens is de initiatiefnemer aan de slag gegaan met de verdere uitwerking van het plan. Dat heeft uiteindelijk geresulteerd in een ontwerpbestemmingsplan. Dit plan heeft van 21 april 2017 tot en met 1 juni 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. De stukken zijn nu gereed voor vaststelling.

3. Bestuurlijk kader / beoogd effect

Het bestemmingsplan "Heukelomsebaan 9, Moergestel" is opgesteld om de verplaatsing van de woning juridisch-planologisch mogelijk te maken.

AKKOORD CE VOORSTEL

4. Argumenten

4.1 Beschrijving plan

Bestemmingsplan Buitengebied, correctieve herziening

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied, correctieve herziening". De verplaatsing van de woning is in strijd met het bestemmingsplan, omdat hierin de huidige situatie bestemd is. De woning heeft de bestemming "Wonen – 1" en de aangrenzende tuin is bestemd als "Tuin". Over deze bestemmingen ligt grotendeels de dubbelbestemming "Leiding – hoogspanningsverbinding". Deze gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van bovengrondse hoogspanningsverbindingen.

Om de woning te verplaatsen wordt het bestemmingsvlak "Wonen – 1" in zuidwestelijke richting verschoven. Dit betekent dat de woning verder achterop het perceel komt te liggen. Deze nieuwe locatie heeft nu nog de bestemming "Agrarisch met waarden – landschap, natuur en cultuurhistorie – 2" en de dubbelbestemming "Waarde – natuur attentiegebied". Deze gronden zijn primair bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven en het behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige landschaps-, cultuurhistorische en natuurwaarden. Momenteel bestaat dit gedeelte van het perceel uit grasland.

De huidige woning zal worden gesloopt zodra de woning op de nieuwe locatie gereed is. Dit is middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geregeld. De situering van de nieuw te bouwen woning is in belangrijke mate ingegeven door de milieu hygiënische belemmeringen op het perceel als gevolg van de hoogspanningsverbinding en, in mindere mate, het invloedsgebied van een nabijgelegen agrarisch bedrijf (een paardenhouderij).

Verordening Ruimte

De Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant vormt het belangrijkste toetsingskader voor dit initiatief.

De beoogde ligging van de te verplaatsen woning is gelegen binnen de structuur Natuur Netwerk Brabant (NNB), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd.

Binnen het NNB is een bestemmingswijziging niet mogelijk als daarmee wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant worden aangetast. Artikel 5.5 van de Verordening biedt een mogelijkheid om de begrenzing van het NNB onder voorwaarden te wijzigen in geval van kleinschalige ingrepen die slechts leiden tot beperkte aantasting van de ecologische waarden en kenmerken. De gemeente heeft om dit plan mogelijk te maken een verzoek om wijziging van de begrenzing van het NNB ingediend bij Gedeputeerde Staten (GS). GS hebben eind augustus 2017 een positief besluit genomen om de daartoe relevante begrenzingen in de Verordening ruimte aan te passen, zodat het initiatief in overeenstemming wordt gebracht met het provinciale beleid.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Met de aanpassing van de begrenzingen van de Verordening ruimte is de weg vrij om het onderhavige bestemmingsplan vast te stellen.

De aanduidingen 'overige zone – toegevoegde ehs' en 'overige zone – verwijderde ehs' op de verbeelding en de hiermee verband houdende artikelen 12.2 en 12.3 in de regels van het

ontwerpbestemmingsplan zijn met het besluit provincie niet meer van toepassing en zullen daarom komen te vervallen in het vast te stellen plan.

(Landschappelijke) inpassing van het plan

Door het realiseren van de woning binnen de grenzen van het NNB vindt er door beperkt ruimtebeslag een aantasting van potentieel te ontwikkelen wezenlijke waarden en kenmerken plaats. Dit zal worden gecompenseerd in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het NNB. Hier is een natuurcompensatieplan voor opgesteld, welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Samengevat houdt dit de aanplant van circa 3,5 hectare bos/struweel in, ter verbetering van de robuustheid van het NNB net buiten het plangebied. In het plangebied zelf wordt onder meer een soortenrijk grasland met poel aangelegd. Dit leidt tot zowel een kwalitatieve als kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken in het plangebied. De plek waar de huidige woning staat krijgt de bestemming "Natuur". De sloop van deze woning is net als de uitvoering en instandhouding van het natuurcompensatieplan via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan zeker gesteld. Aanvullend hierop is ook een anterieure overeenkomst gesloten.

Door het verplaatsen van de woning en het treffen van natuur compenserende maatregelen zullen zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieu hygiënische situatie aanzienlijk verbeteren.

De hoogspanningsverbinding heeft een invloedsgebied van 80 meter. Binnen deze zone dienen nieuwe situaties zoveel mogelijk te worden vermeden. De nieuwe locatie van de woning is gesitueerd op minimaal 80 meter van de hoogspanningsverbinding.

Ten aanzien van het nabijgelegen agrarische bedrijf aan de Heukelomsebaan 9 hanteert de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG een minimale afstand van 50 meter tot geurgevoelige objecten in het buitengebied. Aan deze afstandsnorm wordt ruimschoots voldaan aangezien de nieuwe woning op circa 100 meter van het agrarische bedrijf is geprojecteerd. Uitbreidingsmogelijkheden van dit bedrijf zijn beperkt door het bestemmingsplan, waardoor een goed woon- en leefklimaat op de projectlocatie nu en in de toekomst gewaarborgd is.

Onderhavig bestemmingsplan toont aan dat met het verplaatsen van de woning wordt voldaan aan actuele (natuur- en milieu)wetgeving, provinciaal- en gemeentelijk beleid en inpasbaarheid in het landschap.

4.2 Exploitatie

Met het vaststellen van dit bestemmingsplan, is de gemeente verplicht afspraken vast te leggen in een exploitatieplan of een privaatrechtelijke overeenkomst. Er is op 12 februari 2015 een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de gemeente Oisterwijk en de initiatiefnemer, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Voor meer informatie daarover verwijs ik u naar punt 5.1. Door het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst hoeft de gemeenteraad geen exploitatieplan bij het bestemmingsplan vast te stellen.

5. Risico's

5.1 Kostenverhaal en planschade

Het plan betreft een particulier initiatief. Alle gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de plannen zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Dat geldt evenzeer voor de procedurekosten en eventuele planschadeclaims.

Eén en ander is geborgd in een privaatrechtelijke overeenkomst, waardoor de (financiële) risico's van dit raadsvoorstel voor de gemeente zijn weggenomen.

5.2 Sloop huidige woning en uitvoeren natuurcompensatieplan

Er is op 7 november 2017 een overeenkomst gesloten aangaande sloop en landschappelijke kwaliteitsverbetering. Deze overeenkomst bepaalt – in aanvulling op de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan – dat de bestaande woning moet worden gesloopt, zodra de nieuwe woning gereed is voor bewoning. Zodoende ontstaan er niet twee woningen op hetzelfde perceel. De overeenkomst borgt ook dat het natuurcompensatieplan, welke akkoord is bevonden door de provincie, zal worden uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

5.3 Beroep

Tegen het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep kan alleen worden ingediend door diegene die ook een zienswijze hebben ingediend. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan is de verwachting dat er geen beroep wordt ingesteld tegen het vast te stellen bestemmingsplan.

6. Financiën

Alle afspraken voor het exploiteren van de betreffende gronden zijn vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Zie punt 4.3 en 5.1.

7. Communicatie / Burgerparticipatie

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is de wettelijk verplichte procedure gevolgd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 april 2017 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Voorafgaand aan dit formele traject heeft de initiatiefnemer zijn directe burens geïnformeerd over zijn plan.

Wat wordt er gedaan na vaststelling?

Het plan wordt voor 6 zes weken ter inzage gelegd voor beroep bij de Raad van State. Het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en beschikbaar gesteld via de officiële kanalen. Verwacht wordt dat het bestemmingsplan in februari 2018 van kracht is.

8. Bijlagen:

1. Concept raadsbesluit;
2. Concept vast te stellen bestemmingsplan Heukelomsebaan 9, Moergestel: verbeelding, regels en toelichting + bijlagen;

Oisterwijk 7 november 2017,

Het college,

de secretaris,

Ineke Depmann

de burgemeester,

Hans Janssen

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Heukelomsebaan 9, Moergestel.

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 7 november 2017,
afdeling Ruimte,
raadsvoorstel nr. 17/62;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

met inachtneming van de volgende overwegingen:

Het bestemmingsplan 'Heukelomsebaan 9, Moergestel' is opgesteld om de verplaatsing van de woning aan de Heukelomsebaan 9 te Moergestel juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Het ontwerpbestemmingsplan (NL.IMRO.0824.BPHeukelomsebaan9-ON01) heeft met de bijbehorende stukken vanaf vrijdag 21 april 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze over het plan kenbaar te maken. Van de terinzagelegging is vooraf mededeling gedaan in de Staatscourant en de Nieuwsklok. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

De provincie Noord-Brabant heeft besloten de relevante begrenzingen in de Verordening ruimte aan te passen, zodat de ontwikkeling past in het provinciale beleid.

Dat leidt tot een aantal wijzigingen in het vast te stellen plan ten opzichte van het ontwerpplan.

Voor de exploitatie van de gronden is een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer omtrent het kostenverhaal. Het opstellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan is dan ook niet nodig.

besluit :

- I. Op basis van artikel 6.12 lid 2 sub a Wro geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het plan is voorzien;
- II. Het ontwerpwijzigingsplan 'Heukelomsebaan 9' gewijzigd vast te stellen;
- III. De naam van het ontwerpbestemmingsplan NL.IMRO.0824.BPHeukelomsebaan9-ON01 in artikel 1.1 te vervangen door de naam van het vastgestelde plan NL.IMRO.0824.BPHeukelomsebaan9-VA0;
- IV. De aanduidingen 'overige zone – toegevoegde ehs' en 'overige zone – verwijderde ehs' op de verbeelding en de hiermee verband houdende artikelen in de regels weg te halen, omdat deze niet meer van toepassing zijn;

- V. Het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze te publiceren en ter inzage te leggen t.b.v. beroep.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 14 december 2017.

de griffier,



Nelleke van Wijk

de voorzitter,



Hans Janssen