

Besluit van de Raad van Oisterwijk

d.d. 15 november 2018
Conform vastgesteld

Zaaknummer: 11444

Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d. 15 november 2018		Raadsvoorstelnr: 18/73
Afdeling	Commissie	Contactpersoon/email
Ruimte	Ruimtelijke Zaken	Alwin Mooij / alwin.mooij@oisterwijk.nl

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Korenkwartier" ten behoeve van de realisatie van 12 grondgebonden koopwoningen op het perceel aan de Schoolstraat 27 in Moergestel ongewijzigd vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken voor de duur van zes weken ter inzage te leggen in het kader van de beroepsprocedure;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor de gronden waarop het plan is voorzien;

Inleiding

In Moergestel was tot enkele jaren geleden aan de Schoolstraat 27 een filiaal van de Boerenbond (later Welkoop) gevestigd. Sinds de sluiting van de winkel staat het pand leeg. Projectontwikkelaar Janssen De Jong heeft voor deze locatie een plan ontwikkeld met 12 grondgebonden koopwoningen. Specifiek bestaat het plan, "Korenkwartier" genaamd, uit 10 rijwoningen in de middel dure prijsklasse en 2 tweekappers in de dure prijsklasse.

In het vigerende bestemmingsplan "Kom Moergestel" heeft het perceel de bestemming "Gemengd" met de functieaanduiding detailhandel. Daarnaast heeft een klein deel van het plangebied de bestemming "verkeer". Om de bouw van de woningen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan benodigd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 3 augustus 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is nu gereed om in uw raad voor vaststelling te worden behandeld.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan 'Korenkwartier' maakt de realisatie van 12 grondgebonden koopwoningen mogelijk op het perceel aan de Schoolstraat 27

De vraag naar (nieuwbouw)woningen is groot. De voorkeur gaat in Moergestel nog steeds uit naar koopwoningen in plaats van huurwoningen. Dit is voornamelijk onder jongeren en jonge gezinnen het geval. Uit regionaal kwalitatief woningbehoefte onderzoek blijkt dat er in Moergestel een tekort is aan tussenwoningen en hoekwoningen (- 6%). Het plan 'Korenkwartier' voorziet in dit type woning en is daarmee passend. Voor wat betreft de wens naar prijsklasse is 27% op zoek naar een middel dure koopwoning (€ 185.000 – € 275.000). Hier voorziet het plan uitstekend in. Mede doordat de afgelopen jaren relatief veel goedkope koopwoningen in Moergestel zijn ontwikkeld, wordt deze ontwikkeling vanuit volkshuisvestelijk oogpunt wenselijk geacht. De twee dure woningen passen ook prima in het programma en de vraag naar prijsklasse.

1.2 De ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit in en rondom het plangebied wordt versterkt

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een prominente aanwezigheid van de woonfunctie. Met het verdwijnen van de winkel wordt het plangebied vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt meer in overeenstemming gebracht met de directe omgeving.

Nu kent de Korenschuur nog een brede toegang vanuit de Schoolstraat. Deze brede toegang was nodig voor de benodigde manoeuvreerruimte voor vrachtverkeer van en naar de Boerenbond. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is voorgesteld om deze ruimte te verkleinen, waardoor de bebouwingstructuur van de Schoolstraat wordt versterkt. Daarnaast krijgt de Korenschuur een nieuwe, frisse gevelwand en verdwijnen de blinde gevels aan de Korenschuur en Pastoor de Louwstraat.

De beeldbepalende lindebomen aan de Schoolstraat blijven behouden. De daar aanwezige parkeerplaatsen verdwijnen echter wel. In de huidige situatie wordt nergens aan de Schoolstraat geparkeerd. Het realiseren van (langs)parkeerplaatsen alleen op deze locatie zou niet passen in het straatbeeld. Daarom is ervoor gekozen om extra parkeerplaatsen aan de Pastoor de Louwstraat te realiseren. De bewoners kunnen dan vanaf deze parkeerplaats (of vanuit andere parkeerplaatsen in of rondom het plangebied) hun woning bereiken.

1.3 Er is sprake van zorgvuldig (duurzaam) ruimtegebruik

De bouw van de 12 woningen vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. De ruimtelijke kwaliteit van het bestaand stedelijk gebied wordt verbeterd en er hoeft bovendien geen buitengebied opgeofferd te worden om (een deel van) de woningbouwopgave op te vangen.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 3 augustus 2018 tot en met 13 september 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze(n) bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het plan. Vanuit de diverse overheidsinstanties is alleen vanuit het Waterschap De Dommel een reactie ontvangen. In deze reactie geeft het waterschap aan dat men instemt met het bestemmingsplan.

3.1 De wet verplicht tot het nemen van een besluit

Conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. Op 17 juli 2018 is echter een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de gemeente Oisterwijk en de ontwikkelaar. Hierin zijn afspraken gemaakt over de exploitatie van de gronden en het daarmee verband houdende kostenverhaal. De (financiële) risico's van dit raadsvoorstel zijn voor de gemeente hiermee weggenomen. Omdat het kostenverhaal met het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst "anderszins" verzekerd is, hoeft uw raad op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a Wro bij dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

2.1 Het bestemmingsplan staat open voor 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, tenzij het om belanghebbenden gaat aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan bij uw raad kenbaar te hebben gemaakt.

Samenwerking

Het bestemmingsplan is tot stand gekomen in samenwerking met de collega's van de afdeling 'Vergunningen en Handhaving' en 'Ruimte'. Dit ter informatie en om met elkaar te komen tot een heldere en toetsbare planregeling.

Financiën

Dit raadsvoorstel kent geen financiële risico's voor de gemeente. De kosten die de gemeente in het kader van deze planontwikkeling maakt, worden verhaald via een met de ontwikkelaar gesloten privaatrechtelijke overeenkomst.

Communicatie

De vaststelling van het plan wordt gepubliceerd in de Nieuwsklok en de Staatscourant. Daarbij worden de gebruikelijke instanties (provincie, waterschap en veiligheidsregio) van het plan op de hoogte gebracht. 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 uw raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan er door belanghebbenden beroep worden ingediend 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. Concept raadsbesluit
2. Concept vast te stellen bestemmingsplan 'Korenkwartier' en bijbehorende stukken

Oisterwijk 2 oktober 2018,

Het college,

de secretaris,

de burgemeester,

Ineke Depmann

Hans Janssen

bla

Voorstel tot het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Korenkwartier te Moergestel

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 2 oktober 2018,
afdeling Ruimte,
raadsvoorstel nr. 18/73;

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

- Het bestemmingsplan "Korenkwartier" is opgesteld om de realisatie van ten hoogste 12 grondgebonden koopwoningen juridisch-planologisch mogelijk te maken op het perceel aan de Schoolstraat 27 in Moergestel.
- Het ontwerpbestemmingsplan (NL.IMRO.0824.BPKorenkwartier-ON01) heeft vanaf 3 augustus 2018 tot en met 13 september 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze(n) bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het plan.
- Voor de exploitatie van de gronden is een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar inzake het kostenverhaal. Het opstellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan is dan ook niet nodig.

besluit :

- I. Het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
- II. De naamgeving van het plan te veranderen in NL.IMRO.0824.BPKorenkwartier-VA01;
- III. Het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze te publiceren in de Staatscourant en Nieuwsklok en ter inzage te leggen voor beroep.
- IV. Op basis van artikel 6.12 lid 2 sub a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het plan is voorzien;

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op
15 november 2018

de griffier,

Daniëlle Robijns

de voorzitter,

Hans Janssen