

conform vastgesteld

Onderwerp: Bestemmingsplan "Raadhuisstraat ong, Moergestel"	Zaaknummer: 118155
---	------------------------------

Raadsvergadering d.d. 14 oktober 2021	Raadsvoorstelnr: 21-54
Afdeling	Contactpersoon/email
Ruimte	Alwin Mooij / Alwin.Mooij@oisterwijk.nl

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Het bestemmingsplan "Raadhuisstraat ong, Moergestel", gewijzigd vast te stellen conform het concept-raadbesluit;
2. De zienswijzen conform de bijgaande "Nota van zienswijzen en wijzigingen" deels gegrond, deels ongegrond te verklaren;
3. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in de bijgaande "Nota zienswijzen en wijzigingen" en daarmee met de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Raadhuisstraat ong, Moergestel";
4. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan;
5. 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

Naast het Antoniushuis aan de Raadhuisstraat in Moergestel is een braakliggend perceel gelegen. De initiatiefnemer had het idee opgevat om op dit perceel 21 middeldure koopappartementen te realiseren.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Kom Moergestel' en heeft hierin de bestemming 'Gemengd-voorzieningen'. Een bouwvlak ontbreekt. Om de bouw van de appartementen (bestemming 'Wonen') mogelijk te maken moet daarom eerst het bestemmingsplan worden aangepast.

Het hiervoor opgestelde ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Argumenten

2.1 Er zijn 13 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan, waarvan verschillende aanleiding geven tot het aanpassen van het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan "Woonhof Oirschotseweg, Moergestel" heeft vanaf 11 december 2020 tot en met 21 januari 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen de genoemde termijn zijn 13 zienswijzen ingediend. Twee reclamanten hebben op resp. 23 december 2020 en 18 januari 2021 gevraagd om uitstel van de zienswijzentermijn om de zienswijzen aan te mogen vullen. De vraag om aanvulling is ingediend binnen de zienswijzetermijn en daarmee ontvankelijk verklaard. De aanvulling moest uiterlijk 4 februari jl. zijn ingediend. Beide

aanvullende zienswijzen zijn voor die datum ingebracht. Daarmee zijn alle zienswijzen ontvankelijk.

Aanvankelijk was de initiatiefnemer voornemens om 21 middeldure koopappartementen te realiseren. Omdat het plan op veel onrust stuitte in de directe omgeving en zodoende leidde tot diverse zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, is besloten het programma aan te passen. Voorzien is nu in 15 koopappartementen; 9 in het dure segment (vanaf 320.000 euro) en 6 in het middeldure segment (tussen 210.000 en 320.000 euro). Met dit programma kan de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein opgevangen worden en hoeft de openbare ruimte hier dus niet meer voor worden aangewend.

Bovendien is het met de wijziging van het programma mogelijk om de tweede verdieping wat terug te leggen (set-back), zodat het bouwvolume van het gebouw wat wordt verkleind. Dat de tweede verdieping ook echt terug ligt, is geborgd in de planregels van het (vast te stellen) bestemmingsplan.

Voorts is de waterparagraaf nader uitgewerkt met een oplossingsrichting voor benodigde hemelwaterberging en is een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd. Tekstueel zijn de (overige) bestemmingsplanstukken geactualiseerd naar het gewijzigde plan met 15 appartementen.

Voor de beantwoording van de zienswijzen en de aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, verwijzen wij u graag naar de bijgaande "Nota van zienswijzen en wijzigingen".

3.1 Er vinden ambtshalve wijzigingen plaats ten aanzien van de verbeelding van het bestemmingsplan.

Het gewijzigde plan sluit, na controle, net niet helemaal aan op het bouwvlak, zoals opgenomen op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Derhalve is het bouwvlak iets aangepast, zonder in oppervlakte te laten toenemen. Aan de noordzijde is het bouwvlak iets verkleind, waardoor ten opzichte van het perceel Raadhuisstraat 28 (BIJ) een iets grotere afstand wordt aangehouden.

4.1 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 vastgestelde bestemmingsplan. Dit om Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant in staat te stellen via een reactieve aanwijzing het provinciaal belang te waarborgen. Gedeputeerde Staten 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 voorkomen.

5.1 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. 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.

Kantttekeningen

1.1 Het bestemmingsplan staat nog open voor een reactieve aanwijzing van de provincie en voor beroep.

De provincie kan een reactieve aanwijzing geven op het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan. De verwachting is niet dat de provincie een reactieve aanwijzing zal geven; zij heeft immers geen zienswijze ingediend. Tegen het bestemmingsplan kan daarnaast 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. Tegen de gewijzigde delen kan door iedereen beroep worden ingesteld.

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 initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen worden zo spoedig mogelijk na het besluit per brief op de hoogte gebracht van de beantwoording van de zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan. Ook wordt het besluit toegezonden aan de provincie voor een eventuele reactieve aanwijzing. Als de provincie zich kan vinden in het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan zal deze ter inzage worden gelegd voor beroep.

Een kennisgeving van de terinzagelegging zal worden gepubliceerd in de Nieuwsklok en Staatscourant. Het bestemmingsplan is voor inwoners na publicatie te raadplegen via de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl en (op afspraak) in te zien bij de publieksbalie.

Uitvoering

Het gewijzigd vaststelde bestemmingsplan zal voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd. Door belanghebbenden kan dan 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. De initiatiefnemer is voornemens om zo spoedig mogelijk na inwerkingtreding van het bestemmingsplan de vergunningsaanvraag in te dienen voor de bouw van de appartementen.

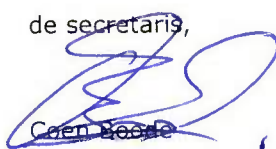
Bijlagen

- Nota van zienswijzen en wijzigingen
- Verbeelding, toelichting, regels en bijbehorende bijlagen en onderzoeken (bestemmingsplan)

Oisterwijk 7 september 2021,

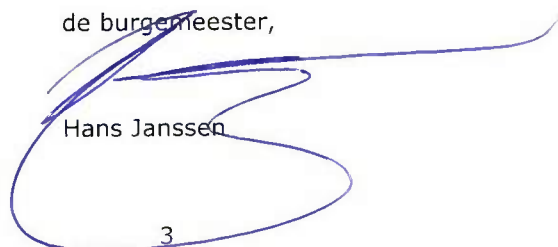
Het college,

de secretaris,



Coen Boesje

de burgemeester,



Hans Janssen

Amendement

Art. 37 Reglement van Orde

Datum raadsvergadering: 14 oktober 2021

Raadsvoorstel: Bestemmingsplan
Raadhuisstraat ong.

Raadsvoorstelnummer: 21-54

Ondergetekende(n) stellen het volgende amendement voor:

Beslispunt 3 wordt als volgt gewijzigd:

3. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in de bijgaande "Nota zienswijzen en wijzigingen" en daarmee met de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Raadhuisstraat ong, Moergestel", met inbegrip van de volgende wijziging:

Aan het einde van bijlage 1 "Nota van zienswijzen en wijzigingen" wordt de volgende paragraaf toegevoegd:

Wijzigingen gemeenteraad

- In bijlage 2.3 Verbeelding bestemmingsplan wordt de maximale goothoogte binnen het bouwvlak en in de legenda aangepast naar 8 meter;
- In bijlage 2.1 Regels bestemmingsplan wordt aan artikel 1 het begrip 'kap' toegevoegd:
een bouwkundige constructie, uitwendig bestaande uit twee of meer hellende dakschilden onder een hellingshoek van elk tenminste 25° en ten hoogste 65° ten opzichte van het horizontale vlak, bedoeld om een gebouw aan de bovenzijde af te dekken.
- In bijlage 2.1 Regels bestemmingsplan wordt artikel 3.2.2. als volgt gewijzigd:
 - De bouwhoogte in sub c bij te stellen naar 8 meter
 - Sub e en f komen te vervallen
 - Een nieuwe sub e toe te voegen: Gebouwen worden overwegend afgedekt met een kap, waarbij een hellingshoek van tenminste 25 graden en ten hoogste 65 graden wordt gehanteerd.

Toelichting:

Gegeven het feit dat de locatie vraagt om een goede inpassing in het dorpsgezicht is het belangrijk dat de maatvoering en vormgeving van het gebouw past in dit dorpsgezicht. Kenmerkend voor het dorpsgezicht is het werken met schuine dakhellingen en verschillende in nok- en goothoogte.

De projectontwikkelaar heeft een impressietekening laten zien waarbij gewerkt wordt met dergelijke schuine daken en verschil in nok- en goothoogte. Belangrijk is om dit te borgen in het bestemmingsplan, om te voorkomen dat deze vormgeving in de uiteindelijke bouw niet verloren gaat. Het bestemmingsplan geeft nu ruimte om het gebouw met zowel nok- als goothoogte op 10 meter uit te voeren.

Ondertekening en naam:


Frank de Werdt
CDA

Aanvaard	Aantal stemmen voor	8	Griffier, 14-10-2021
Verworpen	Aantal stemmen tegen	14	



Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Raadhuisstraat ong, Moergestel"

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 7 september 2021,
afdeling Ruimte,
raadsvoorstel nr. 21-54;

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

- Het bestemmingsplan "Raadhuisstraat ong, Moergestel" is opgesteld om de realisatie van 21 middeldure koopappartementen mogelijk te maken op het perceel aan de Raadhuisstraat (naast nummer 32) te Moergestel.
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 december 2020 tot en met 21 januari 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar te maken.
- Er zijn binnen de genoemde periode 13 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Twee reclamanten hebben op resp. 23 december 2020 en 18 januari 2021 gevraagd om uitstel van de zienswijzentermijn om hun zienswijzen aan te mogen vullen. Deze aanvullingen hebben wij binnen de afgesproken termijn ontvangen. Alle zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.
- Verschillende zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Eén en ander heeft geresulteerd in een gewijzigd programma, waarbij het vast te stellen bestemmingsplan nu de bouw van maximaal 15 koopappartementen (9 duur, 6 middelduur) mogelijk maakt. Ook is het bouwvolume ten opzichte van het oorspronkelijke plan wat verkleind.
- Voor de exploitatie van de gronden is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer inzake het kostenverhaal. Het opstellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan is derhalve niet nodig.

besluit :

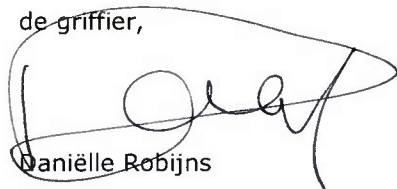
- I. Op basis van artikel 6.12 lid 2 sub a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het plan is voorzien;

- II. De bijgaande 'nota van zienswijzen en wijzigingen' vast te stellen, waarmee de zienswijzen worden beantwoord;
- III. Overeenkomstig de 'nota van zienswijzen en wijzigingen' de zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond, deels ongegrond te verklaren;
- IV. Het ontwerpbestemmingsplan "Raadhuisstraat ong, Moergestel" gewijzigd vast te stellen, waarbij de volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

A: Wat betreft de regels, toelichting en verbeelding wijzigingen aan te brengen, waarbij de in de 'nota van zienswijzen en wijzigingen' genoemde aanpassingen zijn verwerkt in het bijgaande vast te stellen bestemmingsplan;
- V. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om de vaststelling van het bestemmingsplan eerder te mogen bekendmaken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 14 oktober 2021

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen



Motie

Art. 38 Reglement van Orde

Onderwerp: Compensatie 35% sociale woningen Raadhuisstraat, Moergestel

De raad van de gemeente Oisterwijk, in vergadering bijeen op 14 oktober 2021,

Constaateert dat:

- Er in Oisterwijk een grote behoefte is aan sociale huur- en/of koopwoningen, en dat het college en de coalitiepartijen in hun coalitieakkoord hebben opgenomen 35% sociale woningbouw te willen realiseren en dat de oppositiepartijen, waaronder PRO en CDA, dat van harte ondersteunen.
- Het heel erg lastig is om die 35% te halen als je er niet vol op inzet.
- Bij andere projecten en ook bij dit project wordt aangegeven dat het niet kan, niet past of niet wenselijk is.
- Deze locatie en dit plan nou juist geschikt zijn voor sociale woningbouw, maar dat hiervoor niet gekozen is.
- Wij daarom vasthouden aan de 35%. Als we kijken naar het raadsvoorstel 'Raadhuisstraat ong, Moergestel' zoals dat er nu ligt, betekent het dat er elders in Moergestel 8 extra sociale woningen gerealiseerd moeten worden.

Roept het college op om binnen 3 maanden, uiterlijk in januari 2022, aan te geven waar in Moergestel 8 extra sociale woningen (buiten al opgenomen in bestaande plannen) binnen 2 jaar gerealiseerd gaan worden ter compensatie.

en gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekening en naam:

Casper Boot
PRO

Geertje Mink
CDA

Aanvaard	Aantal stemmen voor	10	Griffier, 14-10-2021
Verworpen	Aantal stemmen tegen	12	