

Besluit van de Raad van Oisterwijk

Zaaknummer: 77352

d.d. 12-12-2019

Raadsvoorstel

conform besloten

Raadsvergadering d.d. 12 december 2019		Raadsvoorstelnr: 19/88
Afdeling:	Commissie:	Contactpersoon/e-mail:
Ruimte	Ruimtelijke Zaken	Roxanne Bleijenberg roxanne.bleijenberg@oisterwijk.nl

Vaststelling bestemmingsplan "Elsdijk 2 / Oirschotsebaan 3"

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Elsdijk 2/Oirschotsebaan 3", dat een verruiming van de woning aan de Oirschotsebaan 3 in Oisterwijk mogelijk maakt en het voormalige agrarische erf aan de Elsdijk 2 in Moergestel omvormt naar natuur, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 29 januari 2019 heeft het college principemedewerking verleend aan het plan om de bouw mogelijkheden ten behoeve van de woning aan de Oirschotsebaan 3 in Oisterwijk te verruimen en het voormalige agrarische erf aan de Elsdijk 2 in Moergestel te saneren en te herbestemmen als natuur. Vervolgens is een conceptbestemmingsplan opgesteld en heeft het wettelijk vooroverleg plaatsgevonden met de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio.

Op 27 augustus 2019 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan "Elsdijk 2/Oirschotsebaan 3" (bijlage 1) inclusief ontwerpbesluit hogere waarde ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde hebben van vrijdag 6 september tot en met donderdag 17 oktober 2019 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

Argumenten

- 1.1 *Verruimen van de maximale inhoudsmaat van de woning aan de Oirschotsebaan 3 is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt aanvaardbaar en inpasbaar.*
Met een oppervlakte van ca. 0,5 ha. is het beoogde perceel ruim genoeg voor een woning van 1.200 m³. Ook is een woning van dergelijke omvang passend in de omgeving. Het gebied kenmerkt zich als een (jong) ontginningslandschap met bos en grote woningen op ruime kavels. Voorbeelden hiervan in de directe omgeving zijn de woningen aan de Oirschotsebaan 1 en 1A en de Rosepdreef 4. Deze woningen zijn van een vergelijkbare grootte. De locatie is dus geschikt voor de herbouw van een woning van maximaal 1.200 m³, in plaats van de thans toegestane inhoud van 600 m³ in bestemmingsplan Buitengebied.
- 1.2 *Het plan draagt bij aan verwezenlijking van natuurdoelstellingen.*
De sanering van het voormalige agrarische erf aan de Elsdijk 2 te Moergestel is passend in de natuurdoelstellingen van het provinciale Natuurbeheerplan. Daarin is het gebied aangeduid als vochtig weidevogelgrasland. Verder past het plan in de Natuurvisie Moergestels Broek 2014-2032 van Natuurmonumenten, waarin concreet is opgenomen om het bouwblok aan de Elsdijk 2 te verplaatsen naar een (destijds nog te zoeken) andere locatie, de opstallen te slopen en het asbest te saneren, het erf in te richten als Weidevogelgebied door bloemrijk grasland in te zaaien, waarbij daarnaast ook compenserende maatregelen getroffen zullen worden voor aanwezige natuurwaarden, zoals zwaluwen en vleermuizen. Er wordt een zwaluwtil geplaatst en een deel van de garage zal blijven staan, omdat daar broedplaatsen van huiszwaluwen aanwezig zijn. Verder blijft de sleufsilos behouden van ca. 330 m² die dienst zal doen ten behoeve van natuurbeheer als opslagplaats van maaisel.

1.3 Door een koppeling te maken tussen de twee locaties, wordt de sanering en herinrichting van de Elsdijk 2 financieel uitvoerbaar.

De sanering en herinrichting van de Elsdijk 2 brengt aanzienlijke kosten met zich mee en zal leiden tot een waardedaling, vanwege de herbestemming van wonen naar natuur. Om het plan financieel uitvoerbaar te maken, wordt extra waarde gecreëerd op het perceel aan de Oirschotsebaan 3. Op termijn zal dit perceel inclusief de ruimere bouw mogelijkheden in de markt worden gezet.

1.4 De woning aan de Oirschotsebaan 3 zal landschappelijk worden ingepast.

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is geborgd dat de verruiming van de woning alleen mag plaatsvinden als de Elsdijk 2 gesaneerd is én voldaan wordt aan de uitgangspunten voor de landschappelijke inrichting aan de Oirschotsebaan 3. De diverse kleine bijgebouwen zullen moeten worden opgeruimd en vervuld worden voor een woning met eigentijdse uitstraling, passend in de omgeving. Daarnaast zullen de natuurwaarden binnen het bosgebied moeten worden versterkt, o.a. door het aanbrengen van struweel, en bomen met toekomstwaarde moeten worden behouden. Voor alle uitgangspunten wordt verwezen naar bijlage 2 bij de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

1.5 De omgevingsdialoog is zorgvuldig doorlopen en heeft niet geleid tot aanpassingen.

Op 29 maart 2019 heeft Natuurmonumenten een brief verspreid onder twaalf omwonenden van de Elsdijk 2 en zeven omwonenden van de Oirschotsebaan 3 waarin de plannen zijn toegelicht. De geadresseerden hebben de gelegenheid gekregen om telefonisch of per e-mail te reageren op de plannen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Een kopie van de brief, de adressenlijsten en de kaartjes van de verspreidingsgebieden zijn als bijlagen toegevoegd aan de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

1.6 De vooroverlegreacties zijn verwerkt in het plan.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het waterschap is een aanvullende berekening gemaakt van het dynamisch waterbergend vermogen van de grond ter plaatse van de Oirschotsebaan 3. De conclusie is dat de dynamische berging voldoende groot is en dat de wateraspecten niet aan het (ontwerp)bestemmingsplan in de weg staan.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie is een aanvulling gedaan in de regels om te borgen dat de te behouden sleufsilo uitsluitend gebruikt wordt ten behoeve van natuurbeheer en zijn de uitgangspunten voor de landschappelijke inrichting iets aangescherpt.

1.7 Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 6 september tot en met donderdag 17 oktober 2019 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze termijn had een ieder de mogelijkheid om eventuele bezwaren kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid heeft niemand gebruik gemaakt. De gemeenteraad hoeft dus geen bezwaren van omwonenden mee te wegen bij het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

1.8 Het college heeft een hogere grenswaarde vastgesteld voor wegverkeerslawaaï.

Het ontwerpbesluit hogere waarde heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom heeft het college besloten om de hogere waarde vast te stellen.

Dit besluit is nodig omdat uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting vanwege de Oirschotsebaan ten hoogste 53 dB bedraagt op de voorgevel van de bestaande woning. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï (48 dB) wordt dus overschreden met 5 dB. De maximaal te ontheffen grenswaarde is 53 dB. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde, zoals het aanbrengen van een stiller wegdek of het plaatsen van een geluidwal, stuiten op bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard. Een nieuwe woning zal uiteraard moeten worden voorzien van voldoende geluidswering/-isolatie zodat binnen sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau.

2.1 De financiële uitvoerbaarheid is op een andere wijze verzekerd.

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. In dit geval is dat

echter niet nodig, omdat de financiële uitvoerbaarheid op een andere wijze verzekerd is, zoals vermeld onder "Financiën".

Kanttekeningen

1.1 *Verruiming van de maximale inhoudsmaat van de woning aan de Oirschotsebaan 3 betreft een uitzonderingssituatie.*

Benadrukt wordt dat het hierbij gaat om een afwijking van de standaard inhoudsmaat voor woningen in het buitengebied. Deze uitzonderingssituatie wordt gerechtvaardigd door de sanering van de bebouwing aan de Elsdijk 2 in Moergestel. Gesloopt worden twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 1.625 m² en een woning met een volume van ca. 662 m³. Bovendien is de locatie Elsdijk 2 gelegen in het Weidevogelgebied en vormt dit perceel nog het enige resterende bouwblok in dit gebied. Sanering en herinrichting leidt dus tot een aaneengesloten Weidevogelgebied. Met deze bestemmingsplanherziening wordt geborgd dat het perceel definitief teruggegeven wordt aan de natuur en dat hier geen bebouwing terug kan komen. De sanering van de bebouwing op de locatie Elsdijk 2 in combinatie met de grote voordelen voor de natuur en het landschap, zowel in kwantitatieve- als in kwalitatieve zin, rechtvaardigen de verruiming van de bouw mogelijkheden met 600 m³ op de locatie Oirschotsebaan 3.

1.2 *Ambtshalve worden enkele wijzigingen doorgevoerd in de toelichting.*

Paragraaf 4.2, 7.2.3 en bijlage 6 van de toelichting worden geactualiseerd. Dit leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het plan. Daarvan is alleen sprake bij een wijziging van de regels of de verbeelding.

Financiën

Het plan bevat geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Daarom hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Ten behoeve van de apparaatskosten van deze bestemmingsplanprocedure zijn door de initiatiefnemer leges betaald conform de door de raad vastgestelde Legesverordening 2019. Daarnaast is met de initiatiefnemer een overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten. In deze overeenkomst is bepaald dat eventuele schade als gevolg van dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro, zal worden verhaald op de initiatiefnemer.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit hogere waarde worden bekendgemaakt in de Nieuwsklok en digitaal in de Staatscourant en het Gemeenteblad. De gebruikelijke overleginstanties (provincie, waterschap en veiligheidsregio) worden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het vastgestelde bestemmingsplan is voor de inwoners te raadplegen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en in te zien bij de publieksbalie.

Uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad worden het bestemmingsplan en het besluit hogere waarde voor de duur van zes weken opnieuw ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) is ingediend.

Bijlage

1. Ontwerpbestemmingsplan "Elsdijk 2/Oirschotsebaan 3"
-

Oisterwijk, 5 november 2019,

Het college,

de secretaris,

Ineke Depmann

de burgemeester,

Hans Janssen

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Oisterwijk,

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

besluit

1. Het bestemmingsplan "Elsdijk 2/Oirschotsebaan 3", dat een verruiming van de woning aan de Oirschotsebaan 3 in Oisterwijk mogelijk maakt en het voormalige agrarische erf aan de Elsdijk 2 in Moergestel omvormt naar natuur, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 12 december 2019.

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen

