

Beleidskader

Conclusies

Op basis van het voorgaande wordt het volgende geconcludeerd.

- Rijksbeleid
Het rijksbeleid is verscherpt gericht op intensivering van de stedelijke functies in het bebouwde gebied. Kansen moeten worden benut voor het realiseren van verschillende woonmilieus in dorpskernen die aansluiten op de marktvraag.
- Provinciaal beleid
Het provinciaal beleid legt vanuit de hoofddoelstelling van zuiniger ruimtegebruik, een sterker accent op het benutten van mogelijkheden voor herstructurering en inbreiding. Van groot belang is dat optimaal gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden om bestaande bebouwde ruimte (opnieuw) en beter te benutten. Rekening moet worden gehouden met specifieke ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten ter plaatse.
- Gemeentelijk beleid
De ontwikkeling past ook binnen het gemeentelijk beleid, gericht op het benutten van aanvaardbare verdichtingsmogelijkheden (inbreidingslocaties) en het realiseren van goedkope woningen. Daarnaast wordt voldaan aan het woningbouwprogramma 2007-2011.

Rijksbeleid

Nota ruimte

Met betrekking tot het nationaal beleid is de Nota Ruimte van belang. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. In de nota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland; bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland; borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden; en borging van de veiligheid.

Economische vitaliteit is in de Nota Ruimte als belangrijk speerpunt opgenomen. Vitaliteit van het platteland moet worden versterkt door ruimte te geven aan het hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied, vergroting en aanpassing van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden.

In de Nota Ruimte wordt de provincie verantwoordelijk gesteld voor de verdeling van de ruimte voor wonen en werken over de gemeenten. Daarnaast vormt ook verhoging van de kwaliteit een hoofdpunt van beleid: voldaan moet worden aan de veranderende vraag naar woningen en woonomgevingen. De revitaliserings-, herstructurerings- en transformatieopgaven in bestaand bebouwd gebied moeten in beleid en uitvoering krachtig ter hand worden genomen, gelijktijdig of in samenhang met de mogelijke ontwikkeling van nieuwe uitleglocaties.

Ook de verantwoordelijkheid voor de basiskwaliteit van het landschap ligt bij provincies en gemeenten. "Ontwikkelen met kwaliteit" is voor ruimtelijke plannen één van de doelen.

Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan. Om dit te kunnen volgen, gaat het rijk de streek- en bestemmingsplancapaciteit voor wonen 'monitoren'. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het streven is erop gericht dat veertig procent van het totale uitbreidingsprogramma voor woningen en arbeidsplaatsen daar tot stand komt, al hanteert het Kabinet, met oog op de praktijkervaring van de laatste jaren, als achtergrond voor investeringsbeslissingen een tegenvallende productie binnen bestaand bebouwd gebied ofwel 25% van het totale uitbreidingsprogramma.

Het rijk stimuleert revitalisering, herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijfsgronden in het algemeen.

Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant

Algemeen

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De aanleiding voor het opstellen van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant, Brabant in ontwikkeling, is de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening. De structuurvisie bevat in hoofdzaak het bestaande ruimtelijk beleid zoals geformuleerd in het streekplan 'Brabant in balans' uit 2002.

De interimstructuurvisie heeft de volgende 5 leidende ruimtelijke principes, namelijk:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van de verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Met het accent op zuinig ruimtegebruik wordt de groei en spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afgeremd. Nieuwe ontwikkelingen moeten op geconcentreerde wijze tot stand komen. De mogelijkheden binnen het bestaande bebouwde gebied moeten beter benut worden. Het is belangrijk dat er intensivering van het ruimtegebruik plaatsvindt, door onder meer op compacte wijze - in de hoogte en de diepte - te bouwen. Daarbij wordt een sterker accent gelegd op meervoudig gebruik van de ruimte. Dit betekent dat meerdere functies op één en dezelfde locatie worden gecombineerd.

Verordening ruimte Noord-Brabant

Op 17 december 2010 is de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 door Provinciale Staten vastgesteld. Gemeenten moeten zorgen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de naaste omgeving. De provincie vraagt gemeenten uitdrukkelijk om bij ruimtelijke afwegingen, het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden.

Pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' (eindrapportage) (2008)

Zeven landelijke Brabantse gemeenten, waaronder Oisterwijk, zijn in 2003 gestart met de pilot Bouwen binnen strakke contouren. De pilot komt voort uit het Streekplan Noord-Brabant en het daarbij behorende Ontwikkelingsprogramma Ruimtelijke Ordening. In dat programma is het volgende opgenomen: de uitvoering van experimenten, waarbij gemeenten die bereid zijn bestaande uitbreidingsplannen in te trekken, de vrije ruimte krijgen om binnen het bestaand stedelijk gebied in een periode van 5 jaar zonder kwantitatieve beperkingen te bouwen. Het woningbouwprogramma wordt dus uitsluitend binnen 'strakke contouren' gerealiseerd. Door de provincie wordt niet getoetst op het aantal woningen.

Binnen de kernen Oisterwijk en Moergestel zijn circa 50 projecten uit de pilot naar voren gekomen. De opsomming heeft echter geen limitatief karakter, omdat vanuit het oogpunt van de pilot de gemeente vrij is zonder kwantitatieve beperkingen van de provincie woningbouwplannen in te dienen. De locatie Scheerman is één van de aangewezen locaties.

De volgende conclusies zijn er uit de pilot naar voren gekomen:

- het bouwtempo van de betreffende gemeenten wijkt nog maar weinig af van het landelijke gemiddelde;
- de gemeenten beschikken over een bovengemiddelde omvangrijke plancapaciteit die al dan niet ingevuld kunnen worden;
- door te focussen op inbreidingslocaties levert dit nieuwe voorheen nog onbekende mogelijkheden op en leidt tot een gerichte aanpak van 'rotte plekke';
- de pilot leidt tot verdichting van het stedelijk gebied. Teveel inbreiden kan echter ook ten koste gaan van de kwaliteit;
- één van de grote winstpunten van deelname aan de pilot is dat er nu mogelijkheden zijn om op herstructureringslocaties voortvarend, versneld en op budgetneutrale wijze aan te pakken.

De provincie heeft in 2007 aan de deelnemende gemeente kenbaar gemaakt dat alle plannen en projecten binnen de contour, die uiterlijk 26 mei 2009 als ontwerp ter visie worden gelegd ontwikkeld kunnen worden.

Cultuurhistorie en archeologie

Met het uitbrengen van de Cultuurhistorische waardenkaart 2010 de provincie Noord-Brabant een "handvat" voor het inpassen van cultuurhistorische waardevolle elementen binnen de ruimtelijke ordening. Het uitgangspunt is niet het bewaren van "monumenten", maar het inpassen van cultuurhistorisch waardevolle elementen in de landschappelijke structuur. De kaart bestaat uit een inventarisatie van historische geografie, historische stedenbouw en bouwkunst, historische groenstructuren en archeologie, waaraan een waardering is gekoppeld.

Gemeentelijk beleid

Vigerende planologische regeling

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Kom Moergestel' van kracht (1996).

De beoogde woningbouwlocatie heeft in dit vigerende plan een bestemming '*Uitwerkingsbevoegdheid III*'. Op deze gronden zijn onder meer woningen toegestaan, met daarbij behorende uitbouwen en bijgebouwen, volkstuinen en verkeers- en groenvoorzieningen.

Burgemeester en wethouders dienen de bestemming 'Uitwerkingsbevoegdheid III' nader uit te werken, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de situering en bouwvorm van de woningen dient zodanig te zijn dat een ruimtelijk beeld wordt bereikt van een afronding van de lintbebouwing aan de Schoolstraat of van een representatieve entree van het dorp;
- b. er dienen in ieder geval woningen direct te worden georiënteerd op de Schoolstraat in de vorm van lintbebouwing door deze vrijstaand en/of half vrijstaand te bouwen; indien woningen langs de noord- en oostgrens van het uitwerkingsgebied worden gesitueerd, mogen de woningen vrijstaand, half vrijstaan en aaneen, maar niet gestapeld, worden gebouwd;
- c. het aantal te bouwen woningen mag ten hoogste 15 bedragen;
- d. in geval van toepassing van een zelfstandige auto-ontsluiting, dient het uitwerkingsgebied te worden ontsloten op de Scheerman;
- e. de afstand van gebouwen tot de westgrens van het uitwerkingsgebied dient ten minste 5 meter te bedragen;
- f. de bebouwingshoogte van woningen dient afgestemd te worden op het molenbelang;
- g. ingeval dat langs de oostgrens van het uitwerkingsgebied woonpercelen worden geprojecteerd, dienen de achtertuinen van deze woningen langs de oostgrens te worden gesitueerd;
- h. per volkstuin is ten hoogste één gebouw toegestaan; de oppervlakte mag per gebouw ten hoogste 20 m² bedragen; er is geen beheers- of dienstgebouw ten behoeve van het volkstuinencomplex toegestaan;
- i. in de toelichting van het uitwerkingsplan dient aandacht te worden besteed aan de gemaakte belangenafweging;
- j. vooraf dient inzicht te zijn verkregen in de bodem hygiëne.

Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan past vrijwel geheel binnen de hierboven genoemde uitwerkingsregels. Alleen aan de vereiste van woningen die direct georiënteerd zijn op de Schoolstraat (vrijstaand en/of halfvrijstaand) wordt niet voldaan. De reden dat er een geheel nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld, in plaats van een uitwerkingsplan op basis van het vigerende plan, is dus gelegen in het feit dat er in het huidige plan geen woningen direct langs de Schoolstraat worden gesitueerd.

In het vigerende plan ligt in een straal van 200 meter rond de molen een dubbelbestemming 'Molenbeschermingszone'. Binnen deze zone is het verboden om zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) bomen en/of houtgewassen te planten, waarvan de hoogte meer bedraagt dan de bouwhoogte van de op het perceel aanwezige gebouwen.

StructuurvisiePlus gemeente Oosterwijk (2005)

Met deze StructuurvisiePlus wil de gemeente in hoofdlijnen richting geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van het grondgebied. In tegenstelling tot een bestemmingsplan kent een structuurvisie geen bestemmingen toe aan gronden en bepaalt het geen bouwmogelijkheden. Voor de inwoners heeft de structuurvisie dan ook geen direct juridisch bindende werking. De structuurvisie kent in principe wel een bindende werking voor de gemeentebesturen. Een door de gemeenteraad vastgesteld structuurplan legt de gemeentelijke visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het eigen grondgebied vast.

De StructuurvisiePlus bestaat uit twee delen. Deel A geeft de toekomstvisie weer en bevat daarmee de essentie. Deel B is als verantwoording te beschouwen voor de keuzen die in deel A worden gemaakt.

Kernkwaliteiten

De huidige situatie is het vertrekpunt voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom zijn de kernkwaliteiten van de gemeente weergegeven in het 'actueel structuurbeeld'. Met name de bossen vennen en heide het aantrekkelijk kleinschalig agrarisch landschap en de waardevolle beken bepalen de identiteit van de gemeente. De andere kernkwaliteiten zijn een afgeleide van deze identiteit. Het betreft twee aantrekkelijke woonkernen en een mooi buurtschap met aantrekkelijke exclusieve woonmilieus. Ook is Oisterwijk een toeristisch-recreatieve trekker van formaat met bijbehorende voorzieningen zoals horeca-aanbod congressen vergaderfaciliteiten dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen en (exclusief) winkelaanbod.

De ambitie

Oisterwijk wil ook in de toekomst de titel 'Parel van Brabant' met trots kunnen voeren meer in het bijzonder ziet zij zichzelf als een 'Groene parel tussen de steden'. Dit impliceert dat de ontwikkelingsmogelijkheden een afgeleide zijn van de groene kwaliteiten en dat de gemeente 'los' van Tilburg blijft en afstand tot de N65 behoudt. Daarnaast worden de natuurwaarden behouden vindt verduurzaming van het overige buitengebied plaats en winnen de kernen aan kwaliteit door het versterken van de groene potenties en cultuurhistorische kwaliteit.

Deze kernambitie 'Groene parel tussen de steden' krijgt vorm met een viertal strategieën:

1. Compleet maar niet alles: een zelfstandig functionerende gemeente met eigen voorzieningen en werkgelegenheid maar complementair aan (en dus deels afhankelijk van) omliggende gemeenten.
2. De groene parel: duurzaam in stand houden van het bossen- en vennengebied en een kwaliteitsslag maken in het overige deel van het grondgebied (landschap groene waarden in de kernen de stromen en de ecologische verbindingzones).
3. De rode parels: aantrekkelijke kernen door middel van herstructurering en herinrichting verder profileren naast de groene parel.
4. Kernen in balans: betere balans tussen Oisterwijk en Moergestel. Moergestel kan meer profiteren van de recreatieve aantrekkingskracht van de gemeente als geheel en op termijn wordt groei van Moergestel gestimuleerd.

Wonen

In de Structuurvisie Plus is aangegeven dat er een groot tekort is aan starterwoningen en (op termijn) aan woningen voor ouderen. Op termijn zal er een overschot zijn aan eenzinswoningen in de huursector. Daarnaast is er onvoldoende doorstroming binnen de gemeente mede doordat het niet (langer) mogelijk is om bij nieuwbouw eigen inwoners voorrang te geven. Als aandachtspunt wordt meegegeven dat woningbouw op inbreidingslocaties moet passen in het 'dorpse' karakter terwijl uit financieel oogpunt gestapelde bouw veelal de voorkeur verdient.

Er zijn voldoende inbreidings- en uitbreidingslocaties om de woningvoorraad kwantitatief op te vangen. Mede door de pilot 'bouwen binnen strakke contouren' stelt de provincie tot 2008 geen voorwaarden met betrekking tot het aantal woningen op inbreidings- en herstructureeringslocaties.

Moergestel

Ook voor de kern Moergestel worden speerpunten genoemd in de Structuurvisie Plus. Voor de locatie Scheerman is hiervoor het volgende van belang:

- het behouden van de dorpse maat en sfeer en daarmee de eigen identiteit;
- de overgangen en relaties tussen het landschap en de kern bieden veel aanknopingspunten voor nieuwe ontwikkelingen;
- voorzien in de ruimtevrage van diverse functies waaronder wonen;

- benutten van verdichting maar wel met oog voor dorpse maat en schaal;
- na de pilotperiode zal worden gezien of en in welke mate er behoefte is aan de realisatie van uitbreidingslocaties.

Woonvisie Oisterwijk 2011-2021

Het woonbeleid van de gemeente is beschreven in deze woonvisie. In de visie wordt een brede schets van het woonbeleid gegeven. Het woonbeleid uit de woonvisie uit 2005 blijft in grote lijnen gehandhaafd. Het aanbod aan woningen en woonmilieus moet aansluiten op de lokale en regionale vraag.

Met de woonvisie heeft de gemeente Oisterwijk de volgende beleidsdoelen voor ogen.

- Zorg dragen voor een zodanig groot en gedifferentieerd aanbod van woningen dat dit aansluit bij primair de vraag van de Oisterwijkse woonconsument en secundair de vraag van woonconsumenten elders in de regio.
- Overeenkomstig de Visie op Oisterwijk 2030 onderscheidt de gemeente zicht in 2030 als Parel in 't groen als resultaat van duurzame investeringen naar een evenwichtige samenstelling van de bevolking met een hierop afgestemd woningaanbod.
- De nieuwbouwproductie is gebaseerd op de regionale woningbouwafspraken.
- Woningbouw moet bijdragen aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit, waaronder herontwikkeling van binnenstedelijke locaties.
- Starters, senioren en bijzondere doelgroepen vragen extra aandacht.
- Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.
- De uitvoering van het woonbeleid wordt gewaarborgd door een nauwe samenwerking tussen de gemeente en de partners in het woonbeleid.

Woningbouwprogramma 2007-2011 gemeente Oisterwijk (vastgesteld op 10 april 2008)

Kwantitatieve behoefte periode 2007-2011

Op basis van onder meer een in 2007 uitgevoerde bevolkingsprognose is de eigen woningbehoefte voor de periode 2007-2011 als volgt:

	Kern Oisterwijk	Kern Moergestel
Toevoegingen aan de woningvoorraad 2003-2006	300	20
Inlopen opgelopen achterstand per 01/01/2007	50	70
Additionele behoefte 2007-2011	300	100
Totaal additionele behoefte 2007-2011	350	170

Dit komt neer op 520 woningen in 5 jaar tijd (ca. 100 woningen per jaar).

Doelgroepen en strategie

In de woonvisie is vastgelegd dat de gemeente gedifferentieerd bouwt voor de verschillende doelgroepen.

10 april 2008 is besloten dat:

- 20% van de opgave wordt ingezet voor starters (ca. 100 woningen):
 - 70 in kern Oisterwijk, 35 in kern Moergestel;
- 20% van de opgave wordt ingezet voor doorstromers/gezinnen tot 55 jaar (ca. 100 woningen):
 - 70 in de kern Oisterwijk, 35 in kern Moergestel;
- 60% van de opgave wordt ingezet voor senioren (ca. 300 woningen):
 - 210 in kern Oisterwijk, 100 in kern Moergestel

Conclusie

De ontwikkeling past binnen het woningbouwprogramma 2007-2011.

Kwalitatieve opgave (aanzet tot woningbouwprogramma)

Op grond van bovengenoemde gegevens is vervolgens een woningbouwprogramma samengesteld, dat rekening houdt met de bevolkingssamenstelling en woningvoorraad.

Kern Oisterwijk. Kaderstellend woningbouwprogramma volgens 20-20-60-kader, periode 2007-2011

		Starters	Doorstromers	Senioren	Totaal
Beoogd nieuwbouwaandeel		20%	20%	60%	100%
Huuroriëntatie	Prijsstelling	30%	-%	100%	230 woningen
Huur	< € 500	10		105	115
	€ 500 – 650	10		50	60
	> € 650			55	55
Kooporiëntatie		70%	100%	-%	120 woningen
Koop	< € 185.000	40			40
	€ 185.000 – 275.000	10	30		40
	> € 275.000		40		40
Totaal nieuwbouw		Ca 70	Ca 70	Ca 210	350 woningen

Kern Moergestel. Kaderstellend woningbouwprogramma volgens 20-20-60-kader, periode 2007-2011

		Starters	Doorstromers	Senioren	Totaal
Beoogd nieuwbouwaandeel		20%	20%	60%	100%
Huuroriëntatie	Prijsstelling	30%	-%	100%	110 woningen
	< € 500	5		50	55
	€ 500 – 650	5		30	35
	> € 650			20	20
Kooporiëntatie		70%	100%	-%	60 woningen
	< € 185.000	15			15
	€ 185.000 – 275.000	10	15		25
	> € 275.000		20		20
Totaal nieuwbouw		Ca 35	Ca 35	Ca 100	170 woningen

Beleidsregels woningbouw binnen strakke contouren 2008 (2008)

De beleidsregels 'woningbouw binnen strakke contouren 2008' vervangen de beleidsregels 'woningbouw binnen strakke contouren 2003'. De regels zijn van toepassing voor alle nieuwbouwplannen voor woonruimte in de gemeente Oisterwijk (vanaf 3 woningen) voor zover de locatie zich bevindt binnen de 'strakke contouren'.

De beleidregels worden gehanteerd ten behoeve van:

- om het ruimtegebruik in bestaand stedelijk gebied te intensiveren, zodat aanwending van het buitengebied wordt vermeden;
- de realisatie van de doelstelling om aan alle doelgroepen een zo gedifferentieerd mogelijk aanbod van woonruimte te bieden;
- de realisatie van een stedenbouwkundig en architectonische hoogwaardige kwaliteit.

Voor alle locaties geldt dat:

- stedenbouwkundig en architectonisch een hoogwaardige kwaliteit wordt verlangd en wordt voorzien in de juiste rapportages en onderzoeksrapporten;
- voor elke locatie op zich beoordeeld wordt of het woningbouwplan voldoet aan de 50%-norm.