

Onderwerp: Bestemmingsplan Baerdijk-Rodebrugstraat	Zaaknummer: 1017033
Raadsvergadering d.d. 11 april 2024	
Domein: Fysieke Leefomgeving	

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. De zienswijzen conform de bijgevoegde nota van zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren en in te stemmen met de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan "Baerdijk-Rodebrugstraat" gewijzigd vast te stellen;
3. Op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
4. De uitgangspunten voor stedenbouw en beeldkwaliteit zoals opgenomen in paragraaf 3.3.3 van de toelichting het bestemmingsplan "Baerdijk-Rodebrugstraat" vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota Oisterwijk 2015 (veertiende wijziging);
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.

Inleiding

Voor de locatie Baerdijk-Rodebrugstraat (voormalige Kartonnagefabriek) zijn door de eigenaar in het verleden al verschillende plannen ingediend bij de gemeente. Deze zijn niet tot uitvoering gekomen. In 2020 en 2021 is daarom een uitgebreid proces doorlopen om te komen tot stedenbouwkundige kaders voor de herontwikkeling van het terrein. De raad heeft op 18 maart 2021 de kaders vastgesteld.

De ontwikkelaar heeft zijn plannen op basis van de vastgestelde kaders verder uitgewerkt in een concreet bouwplan. Het bouwplan is gepresenteerd aan omwonenden. Om dit bouwplan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien. Het hiervoor opgestelde ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode vijf zienswijzen binnengekomen.

Argumenten

1.1 Er zijn vijf zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijzen gaan met name over:

- Een aantal juridische bepalingen;
- De uitwerking van de vastgestelde stedenbouwkundige kaders in het bestemmingsplan;
- Parkeren en de inrichting van het openbaar gebied;
- De effecten van de nieuwbouw op de woonomgeving van de indieners van zienswijzen.

In de nota van zienswijzen zijn alle zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

1.2 Zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Enkele onderdelen in het bestemmingsplan vragen om aanpassing. Dit betreft:

- Ter plaatse van de doorgang de aanduiding bouwvlak verwijderen op de verbeelding;
 - Balkon opnemen in het begrippenkader in de regels;
 - Aanpassing bouwaanduiding van de woongebouwen aan de Kerkstraat op de verbeelding;
 - Bouw van lichtmasten in de bestemming wonen verwijderen uit de regels;
 - Tekening van de mogelijke toekomstige inrichting van het openbaar gebied toevoegen aan paragraaf 4.4 in de toelichting;
 - Het 0,2 tot 0,5 meter verschuiven van het bouwvlak van de rijwoningen in oostelijke richting.
- In de nota van zienswijzen is in de reacties op zienswijzen beschreven welke zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot deze aanpassingen.

2.1 Het plan zorgt voor ruimtelijke kwaliteitsimpuls in het centrum van Oisterwijk.

Op de percelen tussen de Baerdijk en de Rodebrugstraat staat een voormalige kartonnagefabriek en enkele oude woningen. De gebouwen zijn vervallen en worden niet meer gebruikt. Door de ontwikkeling van een woningbouwplan wordt een rommelige locatie in het centrum van Oisterwijk omgevormd tot een woonblok met appartementen en enkele grondgebonden woningen. De openbare ruimte wordt klimaatadaptief ingericht en er is ruimte voor parkje met een route van het centrum naar de Voorste Stroom.

2.2 De raad heeft stedenbouwkundige kaders vastgesteld voor het plan.

Na een intensief proces waarbij de omgeving, de ontwikkelaar en de monumentencommissie betrokken zijn, heeft de raad op 18 maart 2021 stedenbouwkundige kaders vastgesteld. Deze kaders geven de uitgangspunten voor de nieuwbouw zoals bouwhoogtes, bouwwijze en inrichting van het plangebied.

2.3 Afwijkingen van de gestelde kaders zijn goed onderbouwd.

Het appartementengebouw wordt hoger dan opgenomen in de kaders. De tweede bouwlaag wordt 6,9 meter hoog in plaats van 6,0 meter. De derde bouwlaag wordt 9,5 meter hoog in plaats van 9,0 meter. De extra hoogte is nodig vanwege het hoogteschil in het plangebied. Dit hoogteverschil wordt opgevangen in de parkeerkelder. Het gebouw wordt daardoor hoger dan eerder was ingetekend.

Om een goed woon- en leefklimaat te realiseren en om de lange gevels te verfraaien, worden aan het appartementengebouw ondiepe, (half) uitkragende balkons gerealiseerd. In de kaders werd uitgegaan van inpandige balkons (zogenaamde loggia's).

De rijwoningen worden ook hoger. De nokhoogte wordt 9,5 meter in plaats van 8 meter. De extra hoogte is nodig om te voldoen aan wettelijke normen uit het Bouwbesluit. Met een lagere maximale hoogte bleek het onmogelijk om de ruimte onder de kap te gebruiken.

De voorgenoemde hoogtes worden zonder algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen in de bestemmingsplanregels.

2.4 Er is een gevarieerd aanbod van 29 woningen.

Het woningbouwprogramma voorziet in 2 studio's in het sociale huursegment (liberalisatiegrens). In de midden huur zijn 8 grondgebonden woningen en 16 appartementen gepland. Daarnaast zijn er 3 dure huurappartementen in het plan opgenomen.

Met dit programma worden verschillende doelgroepen bediend. De 8 grondgebonden woningen zijn geschikt voor gezinnen. De 19 appartementen zijn levensloopbestendig en kunnen voor

doorstroming op de woningmarkt zorgen. De 2 studio's zijn bereikbaar voor starters op de woningmarkt.

Alle woningen worden verhuurd door een particuliere investeerder. De maximale huurprijzen per categorie zijn conform toezegging 222 vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar.

2.5 Bomen rondom de nieuwbouw worden behouden of vervangen.

Het B-team heeft op verzoek van de gemeente een advies gegeven over de bomen in de directe omgeving van de nieuwbouw. De bomen aan de Rodebrugstraat zijn volgens het B-team in goede staat en kunnen behouden blijven. Hier wordt rekening mee gehouden bij de nieuwe inrichting met extra parkeerplekken voor de nieuwe woningen.

De bomen aan de Baerdijk hebben op de groene kaart van Oisterwijk een beschermde status als nevenstructuur. De bomen aan de westzijde van de Baerdijk worden, op advies van het B-team, vervangen door nieuwe. Vijf stuks zijn gezien de leeftijd en het verdwijnen van wortelruimte door de parkeerkelder onmogelijk te behouden. Voor de andere bomen in deze rij is duurzame instandhouding ook niet te garanderen. Door alle bomen te vervangen, wordt de bomenlaan in zijn geheel versterkt. De boomstructuur op de groene kaart wordt hiermee versterkt.

Kosten van de vervanging van de bomenrij zijn voor rekening van ontwikkelaar.

2.6 Deelauto's zorgen voor beperking van het aantal parkeerplaatsen.

In de Rodebrugstraat is onvoldoende ruimte om alle parkeerplaatsen te realiseren met de geldende, reguliere parkeernorm. Bestaande parkeerplaatsen in de directe omgeving kunnen niet worden ingezet voor het project omdat de parkeerdruk daarvoor te hoog is.

In het project worden daarom twee parkeerplaatsen voor deelauto's gerealiseerd. De deelauto's zijn bestemd voor de bewoners van zowel het appartementengebouw als de grondgebonden woningen. Hiermee wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen met 25% beperkt ten opzichte van de normen die gelden in het gebied.

De onderbouwing van de parkeeroplossing is opgenomen in de bestemmingsplantoelichting. In de bestemmingsplanregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te voldoen aan het geldende parkeerbeleid. Hiermee is aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid geborgd.

3.1 De financiële uitvoerbaarheid is op een andere wijze verzekerd.

Conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet de 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

4.1 Er zijn uitgangspunten voor stedenbouw en beeldkwaliteit opgesteld die aan de Welstandsnota Oisterwijk 2015 moeten worden toegevoegd.

Op 16 april 2015 is de Welstandsnota Oisterwijk 2015 vastgesteld. Daarin is bepaald dat binnen de gemeente geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. In de welstandsnota is bepaald dat gemeente Oisterwijk voor sommige projecten, van grotere omvang of op een bijzondere locatie, een bijzondere ruimtelijke kwaliteit nastreeft. Dit is ook het geval bij de nieuwe woningen die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Daarom is hiervoor

een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is integraal opgenomen in paragraaf 3.3.3 van de toelichting. Deze paragraaf bevat de uitgangspunten voor stedenbouw en beeldkwaliteit. Om hieraan te kunnen toetsen dient deze paragraaf als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld te worden.

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

Kanttekeningen

1.1 Er is geen garantie dat indieners instemmen met de beantwoording van de zienswijzen.

Middels beantwoording van de zienswijzen via de Nota van Zienswijzen en het gewijzigde bestemmingsplan wordt onderbouwd dat er voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke ordening. Het is echter geen garantie dat indieners de beantwoording voldoende achten.

Financiën

Het voorstel kent geen financiële consequenties voor de gemeente Oisterwijk. Er is een overeenkomst ondertekend waarmee de ontwikkelaar een bijdrage heeft betaald voor de plankosten en verantwoordelijk is voor eventuele planschadeclaims.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in de Nieuwsklok en het Gemeenteblad. De gebruikelijke overleginstanties en de indieners van zienswijzen worden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is voor de inwoners te raadplegen via de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl en op afspraak in te zien bij de publieksbalie.

Uitvoering

Na vaststelling door uw raad wordt het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan er door belanghebbenden 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.

Bijlagen

Nota van Zienswijzen

Gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan bestaande uit:

- a. Toelichting met bijlagen
- b. Regels met bijlage
- c. Verbeelding

Ter inzage gelegde stukken

Ontwerpbestemmingsplan "Baerdijk-Rodebrugstraat":

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.0824.BPBaerdRodebrugstr-ON01>

Oisterwijk 5 maart 2024,

Het college,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

Marco Wilke

Hans Janssen

Voorstel tot het vaststellen van bestemmingsplan Baerdijk-Rodebrugstraat

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 5 maart 2024,
domein Fysieke Leefomgeving;

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

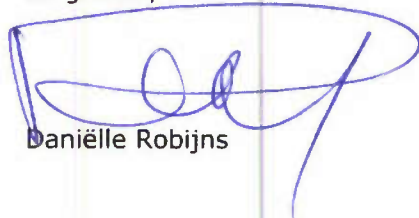
- Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 8 grondgebonden woningen en 19 appartementen en 2 studio's op de percelen tussen de Baerdijk en de Rodebrugstraat in Oisterwijk. De bestaande gebouwen worden gesaneerd;
- Op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen Exploitatieplan vast te stellen;
- Het ontwerpbestemmingsplan [NL.IMRO.0824.BPBaerdRodebrugstr-ON01] heeft van 13 oktober 2023 tot en met 23 november 2023 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode vijf zienswijzen ingediend.

besluit :

1. De zienswijzen conform de bijgevoegde nota van zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren en in te stemmen met de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan "Baerdijk-Rodebrugstraat" gewijzigd vast te stellen;
3. Op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
4. De uitgangspunten voor stedenbouw en beeldkwaliteit zoals opgenomen in paragraaf 3.3.3 van de toelichting het bestemmingsplan "Baerdijk-Rodebrugstraat" vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota Oisterwijk 2015 (veertiende wijziging);
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.

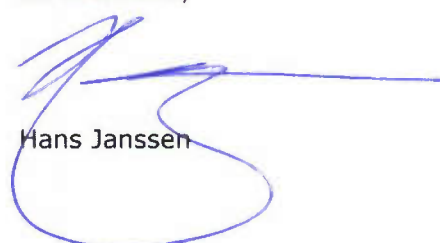
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op
11 april 2024

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen