

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Gemullehoekenweg 57-59, Oisterwijk	Zaaknummer: 1007671
---	-------------------------------

Raadsvergadering d.d. 6 juli 2023
Afdeling: Fysieke leefomgeving

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Het bestemmingsplan "Gemullehoekenweg 57-59, Oisterwijk" met identificatienummer NL.IMRO.0824.BPGemullehoeken57-VA01 vast te stellen;
2. Op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop dit bestemmingsplan is voorzien.

Inleiding

Op 25 april 2022 heeft het college besloten om onder voorwaarden principemedewerking te verlenen aan de transformatie van het bedrijfsperceel aan de Gemullehoekenweg 57-59 te Oisterwijk naar een appartementengebouw met daarin 12 wooneenheden.

Het betreft een locatie waar momenteel een interieurzaak (showroom) is gevestigd. Het pand bestaat uit grofweg twee delen. Gemullehoekenweg 57 is een gemeentelijk monument ook wel bekend als 'Schoonoord'. Dit pand blijft behouden en wordt intern verbouwd tot twee appartementen. Gemullehoekenweg 59 is geen monument. Dit pand wordt gesloopt om plaats te maken voor een nieuw woongebouw met 10 levensloopbestendige appartementen, met respect voor de omgeving en specifiek het gemeentelijk monument. Het geldende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren. Een bestemmingsplanherziening is zodoende nodig om een passend planologisch kader te creëren.

Initiatiefnemer heeft in juni 2022 een concept-bestemmingsplan ingediend. Na beoordeling en aanpassing voldoet het plan aan de voorwaarden zoals gesteld door uw college. Ook voldoet het plan aan alle overige relevante wet- en regelgeving. Daarom heeft uw college op 21 maart 2023 besloten het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 31 maart 2023 tot en met donderdag 11 mei 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het is de bevoegdheid van uw raad om het bestemmingsplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Met een raadsinformatiebrief bent u reeds eerder op de hoogte gebracht over de inhoudelijke overwegingen.

Na het besluit van het college d.d. 21 maart 2023 om het ontwerpbestemmingsplan "Gemullehoekenweg 57-59, Oisterwijk" ter inzage te leggen bent u middels een raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld van de inhoudelijke overwegingen, waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Korteitshalve wordt naar deze brief verwezen (Ingekomen stukken, nummer B23052).

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan en ambtshalve wijzigingen zijn niet nodig.

Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn geen ambtshalve aanpassingen nodig. Het plan kan dus ongewijzigd worden vastgesteld.

1.3 Voor de nieuw te bouwen woningen zijn conform Wgh hogere grenswaarden vastgesteld.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het verkeer op de Gemullehoekenweg op een aantal toetspunten wordt overschreden. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting, onvoldoende doeltreffend zullen zijn of ongewenst zijn op grond van met name stedenbouwkundige en/of financiële redenen. In deze situatie zijn er geen maatregelen mogelijk om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde.

Op grond van de Wet geluidhinder is het mogelijk hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vast te stellen. In deze situatie kan en dient een hogere waarde te worden vastgesteld van 64 dB voor de woningen in de bestaande bebouwing (Gemullehoekenweg 57) en 62 dB voor de nieuw te bouwen woningen.

In de Mandaatregeling Oisterwijk 2023 is de bevoegdheid tot het beslissen op verzoeken om vaststelling van hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder gemandateerd aan domeinmanager Fysieke Leefomgeving of via ondermandaat aan de teamleider.

De ontwerpbeschikking tot het vaststellen van een hogere grenswaarde Wet geluidhinder heeft, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op de ontwerpbeschikking. Voor de raadpleegbaarheid ervan zal de definitieve beschikking als bijlage bij de toelichting worden opgenomen ter vervanging van de reeds opgenomen ontwerpbeschikking. Inhoudelijk wijzigt die bijlage dus niet.

2.1 De financiële uitvoerbaarheid is op een andere wijze verzekerd.

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.

Kanttekeningen

1.1 Het bestemmingsplan staat nog open voor beroep.

Tegen het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS). Vanwege een uitspraak van de AbRS (4 mei 2021) naar aanleiding van het zogenoemde 'Varkens in Nood'-arrest van het Hof van Justitie in Luxemburg is de mogelijkheid om beroep in te stellen verruimd. Beroep staat voortaan in zijn algemeenheid open voor belanghebbenden, maar ook voor een niet-belanghebbende mits deze eerder een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. In beide gevallen staat beroep open tegen alle onderdelen van het besluit.

Financiën

Het voorstel kent geen financiële consequenties voor de gemeente Oisterwijk. De kosten die gemaakt worden bij de voorbereiding en uitvoering van deze ontwikkeling zijn voor de initiatiefnemer. De kosten voor de procedure zijn geregeld middels een anterieure overeenkomst.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in de Nieuwsklok en het Gemeenteblad. De gebruikelijke overleginstanties (provincie en waterschap) worden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is voor 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 beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie kanttekening 1.1). 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. Verbeelding bestemmingsplan Gemullehoekenweg 57-59, Oisterwijk
2. Digitale link naar ontwerpbestemmingsplan (zoals ter inzage heeft gelegen):
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/oep/?planidn=NL.IMRO.0824.BPGemullehoeken57-ON01>.

Oisterwijk 30 mei 2023,

Het college,

de gemeentesecretaris a.i.,,

de burgemeester,

Marco Wilke

Hans Janssen

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Gemullehoekenweg 57-59, Oisterwijk

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 30 mei 2023,
afdeling Fysieke leefomgeving,

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

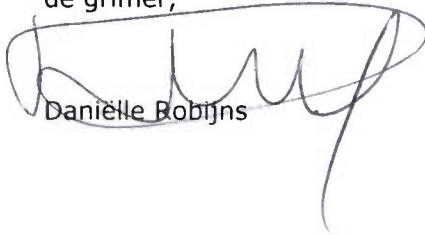
1. Het bestemmingsplan "Gemullehoekenweg 57-59, Oisterwijk" voorziet in de transformatie van het bedrijfsperceel aan de Gemullehoekenweg 57-59 te Oisterwijk naar een appartementengebouw met daarin 12 wooneenheden;
2. Op 25 april 2022 heeft het college een positief standpunt op dit verzoek ingenomen. Daartoe is besloten omdat de ontwikkeling (wegnemen bedrijfslocatie in woongebied t.b.v. woningen) wenselijk is, het stedenbouwkundig ontwerp aanvaardbaar wordt geacht, het verzoek voldoet aan het parkeerbeleid en het beoogde programma voorziet in de woningbehoefte. Aan de principemedewerking heeft het college enkele voorwaarden gekoppeld voor de nadere uitwerking van het plan.
3. Op 21 maart 2023 heeft het college besloten het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage te leggen. Bij dat besluit heeft het college betrokken afgewogen dat het plan past binnen de Omgevingsvisie, het geldende woon- en detailhandelsbeleid, de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, waterschapsbeleid en rijksbeleid. Tevens wordt voldaan aan de door het college aan de principemedewerking gestelde voorwaarden. Bovendien zijn er in het kader van een goede ruimtelijke ordening, openbare orde en veiligheid geen overwegende bezwaren aanwezig;
4. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 31 maart 2023 tot en met donderdag 11 mei 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode heeft eenieder de gelegenheid gehad om zijn of haar zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar te maken;
5. Er zijn binnen de genoemde termijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er geen ambtshalve wijzigingen nodig;
6. Voor de exploitatie van de gronden is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer inzake het kostenverhaal. Het opstellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan is derhalve niet nodig.

BESLUIT :

1. Het bestemmingsplan "Gemullehoekenweg 57-59, Oisterwijk" met identificatienummer NL.IMRO.0824.BPGemullehoeken57-VA01 vast te stellen;
2. Op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop dit bestemmingsplan is voorzien.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 6 juli 2023

de griffier,



Danielle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen