

Onderwerp:	Zaaknummer:
Bestemmingsplan Driehoeven 4, 25 en 62 & Haarendijk 8 (Boeke Heesters)	1024617

Raadsvergadering d.d. 19 september 2024

Afdeling: 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 "Driehoeven 4, 25 en 62 en Haarendijk 8" (Boeke Heesters) gewijzigd vast te stellen.
3. 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;
4. De uitgangspunten voor stedenbouw en beeldkwaliteit zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan 'locatie Driehoeven 25 te Haaren', zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan, vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota Oisterwijk 2015 (achttiende wijziging);
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.
6. De naamgeving te wijzigen naar NL.IMRO.0824.BPHRNdriehoeven-VA01

Inleiding

In 2007 heeft de voormalige gemeente Haaren het bestemmingsplan 'Copal-terreinen' vastgesteld. In dit bestemmingsplan maakten de voormalige gemeente Haaren op een viertal inbreidingslocaties in de kern (her)ontwikkeling mogelijk ten behoeven van woningbouw en commerciële functies. Inmiddels is het bestemmingsplan 'Copal-terreinen' grotendeels uitgewerkt met uitzondering van het noordelijk gedeelte van de locatie Driehoeven 25 (Driehoeven-Langeweg), gelegen aan de zuidelijke rand van het centrumgebied van Haaren, tegenover de Jumbo-supermarkt en de Kruidvat. In 2021 heeft de gemeenteraad bij het coalitieakkoord de planlocatie Driehoeven 25 (Boeke Heesters) als zogenaamd 'Kompas-project' bestempeld. Dit houdt in dat het één van de locaties is waar het huidige college prioriteit aan wil geven om tot ontwikkeling en planrealisatie over te gaan. Een belangrijke stap daarbij is het realiseren van een passend planologisch kader.

De beoogde ontwikkeling op de locatie Driehoeven 25 voorziet in de realisatie van een woon-, winkel- en of werkgebouw. Het bestaande monumentale schoolgebouw wordt daarbij functioneel en ruimtelijk geïntegreerd met de nieuwbouw en behoudt zijn monumentale uitstraling met een prominente plek in de nieuwe ontwikkeling. Het totale plan bestaat uit 35 appartementen waarvan 14 woningen in de sociale huur of koopsector (=40% sociaal), 1.500 m² aan commerciële ruimte en daarbij behorende (parkeer)voorzieningen. Hierbij worden locaties met een bestemming voor commerciële voorzieningen elders in het dorp bij de planontwikkeling betrokken door de aanwezige planologische m² aan commerciële voorzieningen ter plaatse te beëindigen en te verplaatsen naar de locatie Driehoeven 25 (salderen). Op deze manier is er geen sprake van substantiële planologische toevoeging van m² en wordt bijgedragen aan het streven naar een concentratie van voorzieningen.

Daarom is niet alleen de locatie Driehoeven 25 onderdeel van het bestemmingsplan maar ook de locaties Driehoeven 4, 62 en Haarendijk 8. Op de locatie Driehoeven 4 komen de functies dienstverlening en detailhandel te vervallen en blijft de bestaande planregeling voor het realiseren van 4 bovenwoningen gehandhaafd. Voor de locatie Driehoeven 62 wordt de reeds verleende omgevingsvergunning planologisch geborgd door de kantoorfunctie op de verdieping van het bestaande pand te herbestemmen tot wonen. Dit ten behoeve van vier zelfstandige huurappartementen (2 appartementen in het sociale- en 2 appartementen in het middensegment). Tot slot vindt op de locatie Haarendijk 8 ten opzichte van het geldend bestemmingsplan een correctie en herbestemming van detailhandel naar wonen plaats. Dit maakt het mogelijk dat in totaal 2 gestapelde woningen (een beneden- en een bovenwoning) ter plaatse zijn toegestaan.

Het hiervoor opgestelde ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende acht weken ter inzage gelegen en is nu gereed om in uw raad te worden behandeld.

Argumenten

1.1 De omgevingsdialoog is uitgebreid gevoerd met omwonenden en andere belangstellenden

In aanvulling op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, en de eerder gevoerde omgevingsdialoog in 2022, heeft de initiatiefnemer de omwonenden en belangstellenden opnieuw geïnformeerd aan de hand van tweetal informatiebijeenkomsten. De eerste informatiebijeenkomst vond plaats op dinsdag 30 januari 2024. Tijdens deze bijeenkomst waren de direct omwonenden uitgenodigd om kennis te nemen van de plannen en om vragen te stellen. De tweede informatiebijeenkomst vond aansluitend plaats op woensdag 31 januari 2024 en was georganiseerd voor overige belangstellenden. Beide bijeenkomsten waren drukbezocht. In totaal hebben ruim 70 geïnteresseerden/woningzoekenden zich ingeschreven om op de hoogte te blijven van de verdere planvorming en hebben, zoals in het volgend argument nader wordt toegelicht, negen reclamanten besloten om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Er zijn 9 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 9 schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en zijn derhalve ontvankelijk. Het merendeel van de zienswijzen is ingebracht door omwonenden die zich zorgen maken over de impact op de directe omgeving. Dit in relatie tot verkeersveiligheid en parkeeroverlast alsmede het verlies van privacy of verminderde lichtinval als gevolg van de omvang van de bouwplannen. In het verlengde hiervan is ook de vraag gesteld of er binnen de dorpskern van Haaren wel behoefte is aan de beoogde commerciële voorzieningen. De inhoudelijke reacties per reclamant zijn allemaal verwerkt, samengevat en van een inhoudelijke reactie voorzien in de 'nota van zienswijzen'. Afhankelijk van de daaruit voortkomende inzichten is het bestemmingsplan aangepast.

2.1 De raad is het bevoegd gezag

In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat de raad moet besluiten over de vaststelling van een bestemmingsplan. Onderdeel van de besluitvorming is een afweging over de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

2.2 De bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan passen in het dorpse karakter van Haaren

Bij de stedenbouwkundige uitwerking van de beoogde nieuwbouw is rekening gehouden met de beeldkwaliteitseisen en het belang om het dorpse karakter van Haaren te behouden. Er wordt onder andere rekening gehouden met het monumentale schoolgebouw en de centrumvoorzieningen aan de zijde van de Driehoeven. Aan de zijde van de Amerlaan wordt de nieuwbouw gekenmerkt door appartementen. Een gedeelte van de gevel aan deze zijde bestaat uit appartementen op drie verdiepingen. Richting de kruising met het Haerenshof zal de onderste bouwlaag bestaan uit de commerciële ruimtes. De nieuwbouw zelf is gepositioneerd op een passende afstand van ten minste 15 meter ten noorden van de woningen aan de Amerlaan waarbij de bestaande groenstrook tussen de woningen en de nieuwbouw blijft gehandhaafd. Eenzelfde afstand is ook minimaal aanwezig tot de woonpercelen aan de Nemelaerstraat en de Haarendijk.

2.3 Het bestemmingsplan draagt bij aan de concentratie van detailhandelsvoorzieningen

In 2023 is door DTNP een actuele behoefteraming naar detailhandel in het centrum van Haaren verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat er vanuit kwantitatief oogpunt vrijwel geen behoefte is aan een uitbreiding van het aantal winkelmeters. In het bestemmingsplan is er daarom voor gekozen om locaties elders in het dorp met een bestemming voor commerciële voorzieningen te betrekken door de aanwezige planologisch m² aan commerciële voorzieningen ter plaatse te beëindigen en te verplaatsen naar de locatie Driehoeven 25. De aard en omvang van de commerciële voorzieningen zijn vervolgens in de regels van het bestemmingsplan concreet begrensd. In totaal is er daarmee sprake van weg- en herbestemmen van 1.755 m² bvo aan stedelijke bestemmingen/functies. Het nieuwe programma omvat maximaal 1.500 m² bvo. In totaal wordt er dus 255 m² onttrokken aan commerciële ruimte. Deze aanpak sluit aan op de "Economische visie Oisterwijk 2024-2030" waarin is opgenomen dat het uitgangspunt voor Haaren is dat de detailhandelsvoorzieningen worden geconcentreerd in het gebied rondom het Monseigneur Bekkersplein, de Kerkstraat én de Driehoeven.

2.4 Het bestemmingsplan draagt bij aan de woningbouwopgave voor de kern Haaren

De gemeente Oisterwijk is bij de start van dit kompas-project in gesprek gegaan met de initiatiefnemer om de kaders voor deze planontwikkeling opnieuw te bepalen. Hierbij is afgesproken om deze laatste fase van de herontwikkeling van de 'copal-terreinen' als een opzichzelfstaand plan te beschouwen en niet de overeenkomst met de voormalige gemeente Haaren als vertrekpunt te hanteren. Voor het woonprogramma betekent dit dat daarmee de actuele inzichten en uitgangspunten uit de woonzorgvisie 2022-2027 zijn toegepast. In deze visie is daarbij de noodzaak voor sociale huurwoningen benoemd waarbij, vanwege de sterke groei van het aantal kleinere huishoudens, rondom winkelcentra vooral behoefte is aan appartementen. Daarnaast is een belangrijk speerpunt dat nieuwbouw betaalbaar moet zijn en gericht op doorstroming. Vandaar ook dat wordt gestreefd naar 35% sociale woningbouw binnen onze nieuwbouwopgave. Dit heeft ertoe geleid dat in dit bestemmingsplan wordt voorzien in de toevoeging van in totaal 35 appartementen, waarvan minimaal 14 woningen in de sociale huur of koopsector (40%). Daarbij is afgesproken dat bij de realisatie, toewijzing, exploitatie en beschikbaarheid van de woningen de Doelgroepenverordening Oisterwijk 2023 in acht wordt genomen. Tot slot dragen ook de locaties elders in het dorp die bij de planontwikkeling zijn betrokken bij aan de woningbouwopgave. Op deze locaties worden in totaal 10 woningen mogelijk gemaakt.

2.5 De zienswijzen hebben bijdragen aan de (verdere) verbetering van het bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is op diverse aspecten aangepast op basis van de aandachtspunten in de zienswijzen. Dit heeft er onder meer aan bijgedragen dat de gebruiksmogelijkheden voor de commerciële ruimte nog verder zijn geconcretiseerd in de planregels door expliciet te vermelden dat een discount-, fullservice- of grote supermarkt ter plaatse niet is toegestaan. Vanuit het oogpunt van een zorgvuldige besluitvorming zijn er daarnaast in de periode van 22 mei 2024 tot en 6 juni 2024 aanvullende verkeerstellingen verricht. Daarnaast is sinds de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ook nieuw parkeerbeleid van kracht geworden. Om deze reden is besloten om het bestemmingsplan op dit punt te actualiseren en meteen te toetsen aan de 'beleidsregels parkeernormen gemeente Oisterwijk 2024'. Tot slot hebben diverse reclamanten ook zorgen geuit dat de nieuwbouw mogelijk de lichtinval op hun woning aantast. Om deze zorgen weg te nemen is besloten om een bezonningsstudie te verrichten. Uit deze studie blijkt dat er geen onaanvaardbare schaduwwerking optreedt.

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 De uitgangspunten voor stedenbouw en beeldkwaliteit zijn in de welstandsnota geborgd.

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 voor de gebiedsontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Daarom is hiervoor een beeldkwaliteitsplan opgesteld, die als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is opgenomen. Om hieraan te kunnen toetsen dient dit beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota te worden vastgesteld.

5.1 Het bestemmingsplan kan hierdoor versneld in procedure worden gebracht.

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 om de ruimtelijke procedure zo spoedig mogelijk te kunnen vervolgen.

Kanttekeningen

2.1 Er is geen zekerheid dat reclamanten de wijzigingen op het bestemmingsplan voldoende achten

De aanpassingen op het bestemmingsplan hebben tot doel om tegemoet te komen aan de zorgen en belangen van reclamanten. De verschillende belangen zijn daarbij zorgvuldig afgewogen met als doel een helder, begrijpelijk en toepasbaar bestemmingsplan. Met deze verdiepingsslag is naar onze mening de gebiedsontwikkeling ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar. Er is echter geen zekerheid dat reclamant de aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan voldoende acht en er geen bezwaar zal worden ingediend.

Financiën

Het voorstel kent geen financiële consequenties voor de gemeente Oisterwijk. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van deze ontwikkeling zijn voor de initiatiefnemers. Dat geldt ook voor de procedurekosten en eventuele planschadeclaims. De omvang van de bijdrage die de initiatiefnemers dienen te betalen voor de gemeentelijke inzet is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in de Nieuwsklok en het Gemeenteblad. De gebruikelijke overleginstanties (provincie, waterschap en veiligheidsregio) worden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is voor de inwoners te raadplegen via de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl, het omgevingsloket (regels op de kaart) en op afspraak in te zien bij de publieksbalie.

Uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad 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

1. Nota zienswijzen
 2. Concept vast te stellen bestemmingsplan
 3. Overzichtskaart planlocaties en ontwikkelingen
 4. Beeldkwaliteitsplan
-

Oisterwijk 19 augustus 2024,

Het college,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

Jolande Breuer (a.i.)

Hans Janssen

Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Driehoeven 4, 25 en 62 en Haarendijk 8 (Boeke Heesters)

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 19 augustus 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 biedt het planologisch kader op de locatie Driehoeven 25 voor de realisatie van 35 woningen, waarvan 21 koop- en 14 sociale huurappartementen, 1.500 m² aan commerciële ruimte en daarbij behorende (parkeer)voorzieningen.
- In het bestemmingsplan zijn ook locaties elders in Haaren betrokken door de aanwezige planologisch m² aan commerciële voorzieningen ter plaatse te beëindigen en te verplaatsen naar de locatie Driehoeven 25 (salderen). Om deze reden zijn ook de locaties Driehoeven 4, 62 en Haarendijk 8 in het bestemmingsplan opgenomen. Op deze manier is er geen sprake van substantiële planologische toevoeging van m² en wordt bijgedragen aan het streven naar een concentratie van voorzieningen.
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024. Er zijn gedurende deze periode negen 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 "Driehoeven 4, 25 en 62 en Haarendijk 8" (Boeke Heesters) gewijzigd vast te stellen.
3. 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;
4. De uitgangspunten voor stedenbouw en beeldkwaliteit zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan 'locatie Driehoeven 25 te Haaren', zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan, vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota Oisterwijk 2015 (achttiende wijziging);
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.
6. De naamgeving te wijzigen naar NL.IMRO.0824.BPHRNdriehoeven-VA01
7. Aan de regels van het bestemmingsplan wordt het volgend artikel toegevoegd:

4.3.2 Toevoeging nieuwe woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 gebouwen lid c, om nieuwe woningen toe te voegen, waarbij wordt getoetst aan en moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. nieuwe woningen passen in het bestaande bebouwingspatroon en verstoren de aanwezige samenhang niet; hieronder wordt in ieder geval verstaan:
 1. de hoogte van de nieuwe bebouwing sluit aan op de hoogte van de bestaande bebouwing op de aangrenzende percelen;
 2. het woningtype dient overeen te komen met de bestaande woningen op de aangrenzende percelen;
- b. van het bepaalde onder a mag worden afgeweken indien:
 1. deze afwijking het ruimtelijk beeld niet overmatig en negatief beïnvloedt;
 2. sprake is van markering van een ruimtelijke situatie, zoals een hoeksituatie;
 3. een afwisseling in de eenzijdige opbouw van de buurt, wat betreft het woningtype, wordt bereikt;
 4. voor zover afwijking in stedenbouwkundig opzicht mogelijk is waarin de hoogte en het woningtype van nieuwe woningen aansluiten op de omgeving als bedoeld onder a, en er geen andere noodzaak voor afwijking hiervan is dan een financieel-economische omstandigheid, kan van dit sublid geen gebruik worden gemaakt;
- c. ruimtelijke aspecten:
 1. een voldoende stedenbouwkundige inpassing (zie onder a en b);
 2. voorzien wordt in voldoende ontsluitingsmogelijkheden;
 3. voorzien wordt in voldoende parkeermogelijkheden;
- d. planologische aspecten:
 1. past in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
 2. past in het beleid inzake water;
- e. milieuaspecten:
 1. bodemkwaliteit is geschikt voor de functie;
 2. vereisten van de Wet geluidhinder;
 3. geen onevenredig nadelige gevolgen voor bedrijven in de omgeving en/of geen onevenredig grote milieuhinder van bedrijven op de locatie;
 4. vereisten inzake externe veiligheid.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 19 september 2024.

de griffier,

Daniëlle Robijns

de voorzitter,

Hans Janssen