

Onderwerp: Bestemmingsplan Haarenseweg 40, Oisterwijk	Zaaknummer: 1002961
---	-------------------------------

Raadsvergadering d.d. 28 september 2023
Afdeling: Fysieke leefomgeving

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. De zienswijze conform de bijgevoegde nota van zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan voor het opnemen van een objectgebonden overgangsrecht voor het gebruik van de bedrijfswoning aan de Haarenseweg 40 als burgerwoning, ongewijzigd 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 naamgeving te wijzigen naar NL.IMRO.0824.BPHaarenseweg40-VA01.

Inleiding

De eigenaar van het bedrijfsperceel aan de Haarenseweg 40 in Oisterwijk wil het gebruik van de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning planologisch vastleggen. Dit met als doel om - op termijn- de woning met bijbehorende gronden te kunnen verkopen. De basis voor dit verzoek ligt in een uitspraak van de Raad van State uit 2005. In deze uitspraak staat dat het gebruik van deze bedrijfswoning als burgerwoning, op basis van de bouwvergunning uit 1988, niet kan worden belet. Het gebruik als burgerwoning valt sindsdien onder het overgangsrecht, waarbij het de plicht van de gemeente is om te komen tot een passende planologische regeling. Er is daarom in overleg met de eigenaar gezocht naar een oplossing én gevonden in de toepassing van een objectgebonden overgangsrecht. Een objectgebonden overgangsrecht achten wij een passende regeling, gelet op de belangen van de eigenaar, toekomstige bewoners en omliggende bedrijven. Het geldend bestemmingsplan biedt echter niet de mogelijkheid om een objectgebonden overgangsrecht toe te voegen. Het hiervoor opgestelde ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en is nu gereed om in uw raad voor vaststelling te worden behandeld.

Argumenten

1.1 *Er is één zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan*

Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is één schriftelijke zienswijze ingediend. Deze zienswijze is binnen de gestelde termijn binnengekomen en is derhalve ontvankelijk. De gronden die door reclamant zijn ingebracht geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze is vooral gericht op de borging van de belangen van reclamant en niet zozeer als bezwaar tegen het bestemmingsplan. Daarnaast zijn geen ambtshalve aanpassingen nodig. Het plan kan dus ongewijzigd worden vastgesteld.

2.1 *Een objectgebonden overgangsrecht sluit aan op de uitspraak van de Raad van State*

Om de strijdigheid met het bestemmingsplan op te heffen wordt gebruik gemaakt van een objectgebonden overgangsrecht. Dit is een uitsterfregeling waarbij het afwijkende gebruik is toegestaan is zolang als het afwijkende gebruik feitelijk plaatsvindt. Dit houdt in dat de woning als bedrijfswoning blijft bestemd maar dat, in afwijking van het verbod op burgerbewoning, gebruik door een burger wordt toegestaan tot het moment dat de burgerbewoning eindigt. De beëindiging van het gebruik vindt in dit geval plaats als de woning door de eigenaar van het bijbehorende bedrijf weer bewoond gaat worden.

2.2 Het sluit aan op de gemeentelijke uitgangspunten

Formeel ligt deze locatie in het bestemmingsplan Buitengebied maar ruimtelijk gezien grenst dit bedrijfsperceel direct aan het bedrijventerrein Laarakker. Om deze reden is op verzoek van de gemeente de begrenzing van het stedelijk gebied in de omgevingsverordening Noord-Brabant reeds aangepast. Dit met als doel om de functionaliteit van het bedrijfsperceel en samenhang met het bedrijventerrein te vergroten. Vanuit dit oogpunt sluit het behouden van een bedrijfsmatig gebruik van het bedrijfsperceel aan op het gemeentelijk uitgangspunt. Met een objectgebonden overgangsrecht ontstaat een uitsterfregeling met als doel dat op termijn de woning weer uitsluitend als bedrijfswoning wordt gebruikt.

2.3 De belangen van de eigenaar, toekomstige bewoners én omliggende bedrijven zijn gewaarborgd

Van belang is om te komen tot een oplossing die rekening houdt met de wensen en belangen van alle betrokkenen. Een objectgebonden overgangsrecht is daarbij een passende regeling. Een dergelijk uitsterfregeling is niet persoonsgebonden en biedt dus meer zekerheid voor de eigenaar. Bovendien betekent dit dat de woning zijn waarde behoudt. Voor de toekomstige bewoners en de omliggende bedrijven is relevant dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat én dat de ondernemers niet belemmerd worden qua bedrijfsvoering. Relevant daarbij is met name het aspect geluidhinder wat in dit bestemmingsplan specifiek is onderzocht, met als conclusie dat er geen belemmering aanwezig is.

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.

Kantttekeningen

2.1 De beoogde verkoop van de bedrijfswoning maakt een permanente oplossing lastig

Het doel van het objectgebonden overgangsrecht is in principe dat op termijn het gebruik als burgerwoning stopt. De huidige eigenaar is echter van plan om op termijn de bedrijfswoning met bijbehorende gronden te verkopen aan derden. Indien dit gebeurt, is de kans aanwezig dat de relatie tussen het bedrijfsperceel en de bedrijfswoning definitief verloren gaat. Het is relevant om dit expliciet te vermelden zodat potentiële kopers zich bewust zijn van de voorgeschiedenis én beperkingen die ter plaatse aanwezig zijn. Zo is het vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan bijvoorbeeld niet mogelijk om bouwactiviteiten, zoals een aanbouw aan de woning, uit te voeren.

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 via 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) 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 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 van zienswijzen
 2. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan
 3. Digitale link ontwerpbestemmingsplan:
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/oep/?planidn=NL.IMRO.0824.BPHaareneweg40-ON01>
-

Oisterwijk 22 augustus 2023,

Het college,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

Marco Wilke

Hans Janssen

Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Haarenseweg 40, Oisterwijk

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 22 augustus 2023,
afdeling 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 voor het opnemen van een objectgebonden overgangsrecht voor het gebruik van de bedrijfswoning aan de Haarenseweg 40 in Oisterwijk als burgerwoning;
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 maart 2023 tot en met 21 april 2023 ter inzage gelegen. Er is gedurende deze periode één zienswijze ingediend.

besluit :

1. De zienswijze conform de bijgevoegde nota van zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan voor het opnemen van een objectgebonden overgangsrecht voor het gebruik van de bedrijfswoning aan de Haarenseweg 40 als burgerwoning, ongewijzigd 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 naamgeving te wijzigen naar NL.IMRO.0824.BPHaarenseweg40-VA01.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op
28 september 2023

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen