

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Heukelomseweg 26'	Zaaknummer: 127276
Raadsvergadering d.d. 10 maart 2022	Raadsvoorstelnr: 22-39
Afdeling: Ruimte	

Voorstel

Wij stellen u voor

1. Het bestemmingsplan 'Heukelomseweg 26', dat de uitbreiding van het tuincentrum aan de Heukelomseweg 26 te Heukelom mogelijk maakt, vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. De naamgeving te wijzigen in NL.IMRO.0824.BPHeukelomseweg26-VA01

Inleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de uitbreiding van het tuincentrum aan de Heukelomseweg 26 te Heukelom. In het geldende bestemmingsplan is de uitbreiding niet mogelijk binnen de bestemming detailhandel. Om die reden moet het bestemmingsplan worden herzien. Onder "argumenten" is uiteengezet waarom medewerking wordt verleend aan het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan Heukelomseweg 26 Heukelom (bijlage 1) heeft van 29 oktober 2021 t/m 9 december 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingekomen.

Argumenten

- 1.1. *Het plan voldoet aan de provinciale regels voor uitbreiding van tuincentra, regionale afstemming heeft plaatsgevonden.*

Het plan voorziet in de uitbreiding van een bestaand tuincentrum in Heukelom dat deel uitmaakt van de groep Coppelmans, bestaande uit 8 tuincentra in ZO-Brabant. Het is een familiebedrijf dat al 50 jaar bestaat.

Met de uitbreiding wordt deze detailhandelsbestemming-tuincentrum uitgebreid van 10.800 m² naar 14.949 m². Daarbinnen wordt het winkelloppervlak met 2.400 m² verruimd naar 6.405 m², met een buitenverkoopsterrein. Het magazijn wordt vergroot, tevens ter vervanging van de buitenopslag. Ondergeschikte horeca wordt toegevoegd. De goothoogte wordt verhoogd naar de maatstaven van een modern tuincentrum en de parkeer ruimte wordt uitgebreid. Een aparte inrit voor het vrachtverkeer met een overloopgebied met extra tijdelijke parkeerplaatsen voor drukke periodes maken onderdeel uit van het plan en bevorderen de verkeersveiligheid op dit punt. De voorzijde van het pand zal worden vernieuwd. Het plan voldoet aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Uit artikel 5.20, derde lid, van de Interim omgevingsverordening (provincie) volgt dat voor plannen met een bovenlokaal verzorgingsgebied afgestemd moet worden met buurgemeenten, dan wel wordt opgeschaald naar de regio. In dit kader is het initiatief besproken in het regionale overleg van 6 mei 2021. Hieruit is naar voren gekomen dat kan worden ingestemd met het initiatief. De uitbreiding past in de afspraken in de regio Hart van Brabant voor detailhandel.

- 1.2. *Het plan voldoet aan gemeentelijk beleid*

De gemeente Oisterwijk heeft een visie bebouwingsconcentraties vastgesteld waarin haar beleid wordt weergegeven. Voor dit tuincentrum zijn daarin specifieke randvoorwaarden

genoemd t.a.v. afstand tot spoor, parkeren, maximale omvang en relatie tot de Heukelomseweg. Aan de daar gestelde voorwaarden wordt in dit plan voldaan. In april 2016 is voor de gemeente Oisterwijk een detailhandelsstructuurvisie vastgesteld. Ten aanzien van tuincentra in de omgeving is opgenomen dat het beleid voor dergelijke perifere detailhandel niet gewijzigd wordt. Het plan past binnen de visie.

1.3. De omgevingsdialoog is zorgvuldig gevoerd.

Voor de omwonenden is op 14 december 2020 een informatiebijeenkomst gehouden. Uit deze omgevingsdialoog zijn wensen over verkeersveiligheid en inpassen met groen van het parkeren aan de voorzijde naar voren gekomen, die in dit plan worden meegenomen. De laatste wijzigingen zijn nogmaals teruggekoppeld met de klankbordgroep die bij de informatiebijeenkomst geraadpleegd is. Voor de inhoudelijke opmerkingen wordt verwezen naar de verslaglegging in de bijlage van het bestemmingsplan.

1.4. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.
Het plan kan derhalve ongewijzigd worden vastgesteld.

1.5. Kwaliteitsverbetering van het landschap

Binnen de gemeente Oisterwijk is het afsprakenkader 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' van toepassing. Het initiatief betreft een categorie 3 ontwikkeling waarvoor zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering is vereist. De waardevermeerdering van de gronden moet volgens berekening worden geïnvesteerd in het landschap. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Rondom de bedrijfswoning blijft de bestaande tuin behouden. Aanvullend zal rondom de (beoogde) bedrijfsbebouwing landschappelijke inpassing worden aangelegd. De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels het bestemmingsplan.

1.6. Het groepsrisico in het kader van externe veiligheid kan worden verantwoord.

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van een toxisch scenario op het spoortraject Tilburg-Eindhoven. Aan de verantwoordingsplicht is voldaan in de toelichting van het bestemmingsplan. Voor de gemeente is een standaard verantwoording groepsrisico (SVGR) opgesteld door de Omgevingsdienst Midden- en West Brabant. Voor het groepsrisico wordt verwezen naar de standaard verantwoording groepsrisico (SVGR), die als bijlage is opgenomen. Bij vaststelling van het bestemmingsplan neemt de gemeenteraad tevens de verantwoording voor het groepsrisico.

2.1. De financiële uitvoerbaarheid is op een andere wijze verzekerd.

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. In dit geval is dat echter niet nodig, omdat de financiële uitvoerbaarheid op een andere wijze verzekerd is, zoals vermeld onder "Financiën".

Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Het verhaal van kosten die de gemeente moet maken voor deze ontwikkeling, waaronder de apparaatskosten voor deze bestemmingsplanprocedure, is 'anderszins verzekerd' door die overeenkomst. Het verhaal van planschade is ook opgenomen in de anterieure overeenkomst. In de overeenkomst is bepaald dat eventuele schade als gevolg van dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro, zal worden verhaald op de initiatiefnemer.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in de Nieuwsklok en de Staatscourant. 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 www.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. Concept ongewijzigd vast te stellen bestemmingsplan 'Heukelomseweg 26' (regels, toelichting, verbeelding, bijlage bij de regels en 16 bijlagen bij de toelichting genummerd 1 t/m 14) met plannummer NL.IMRO.0824.BPHeukelomseweg26-VA01;
2. Verslag Omgevingsdialoog (bijlage bij toelichting nr.14)

Oisterwijk 18 januari 2022,

Het college,

de gemeentesecretaris,



Coen Boode

de burgemeester,



Hans Janssen

Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan ' Heukelomseweg 26'.

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 18 januari 2022,
afdeling Ruimte,
raadsvoorstel nr. 22-39;

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

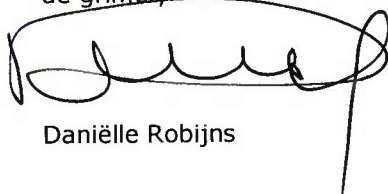
- Het bestemmingsplan Heukelomseweg 26 is opgesteld om de uitbreiding van het tuincentrum aan de Heukelomseweg mogelijk te maken;
- Voldaan wordt aan het principe van een goede ruimtelijke ordening;
- De landschappelijke inpassing is geborgd in de regels;
- Het ontwerp bestemmingsplan [NL.IMRO.0824.BPHeukelomseweg26-ON01] heeft vanaf 29 oktober 2021 tot 9 december 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen ingediend;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Heukelomseweg 26', dat de uitbreiding van het tuincentrum aan de Heukelomseweg 26 te Heukelom mogelijk maakt, vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. De naamgeving te wijzigen in NL.IMRO.0824.BPHeukelomseweg26-VA01.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op
10 maart 2022

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen