

Onderwerp: Bestemmingsplan Heusdensebaan 90	Zaaknummer: 1020641
---	-------------------------------

Raadsvergadering d.d. 27 juni 2024

Afdeling: Fysieke leefomgeving

Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de nota van zienswijzen en daarmee met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan Heusdensebaan 90, waarmee wordt voorzien in de herontwikkeling van een voormalig dierenpension tot een woonbestemming, gewijzigd vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.

Inleiding

Aan de Heusdensebaan 90 te Oisterwijk is lange tijd een dierenpension geëxploiteerd. Initiatiefnemers wensen de bestemming nu te wijzigen naar wonen en hier niet langer gebruik te maken van de mogelijkheid tot het hebben van een dierenpension. De locatie kent op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Maatschappelijk" met een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenpension'. Het bouwblok kent in de huidige planologische situatie een omvang van circa 2.095m². Op het terrein bevindt zich een mantelzorgwoning (gerealiseerd binnen bestaande bebouwing). Deze mantelzorgwoning is vergunningsvrij gerealiseerd. In april 2022 hebben de initiatiefnemers een omgevingsvergunning gekregen om, vooruitlopend op een planologische procedure, tijdelijk voor 5 jaar ter plaatse te mogen wonen (als burgers). In het besluit is opgenomen dat binnen 12 maanden na vergunningverlening een principeverzoek of formeel verzoek herziening bestemmingsplan ingediend moet worden. Dit met als doel om de locatie ook definitief om te zetten naar (burger)wonen.

De initiatiefnemers willen de planlocatie herbestemmen tot wonen. Het geldende bouwvlak wordt hierbij verkleind tot een woonbestemming met een omvang van circa 1.300 m².

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan benodigd is. Het ontwerpbestemmingsplan Heusdensebaan 90 heeft gedurende een periode van acht weken ter inzage gelegen en is nu gereed om in uw raad voor vaststelling te worden behandeld.

Argumenten

- 1.1 *Er zijn twee zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan*
Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Scheibaan 17 van 29 december 2023 tot en met 22 februari 2024 zijn twee zienswijzen ingediend door de provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel. Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Heusdensebaan 90 van 29 december 2023 tot en met 22 februari 2024 is een zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant en door Waterschap de Dommel. Per abuis is het bestemmingsplan niet aangemeld voor vooroverleg met het Waterschap. Inhoudelijk heeft het Waterschap geen opmerkingen. De provincie heeft enkele opmerkingen geplaatst met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap, het opnemen van een voorwaardelijke verplichting tot sloop van de overtollijke bebouwing en de juridische borging hiervan. Voor een nadere motivatie van de binnengekomen zienswijze en de wijze waarop deze tot aanpassingen heeft geleid, wordt verwezen naar de nota zienswijzen die als bijlage 2 aan dit raadsvoorstel is toegevoegd.

- 2.1 *De gemeente heeft een positieve grondhouding uitgesproken*
Op 6 april 2022 is aan initiatiefnemers een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor bewoning van de bedrijfswoning als burgerwoning. Hierbij is eveneens als voorwaarde gesteld dat initiatiefnemers binnen een jaar na verlening van deze vergunning een principeverzoek indienen of verzoeken tot de herziening van een bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan geeft uitvoering aan deze voorwaarde.
- 2.2 *De bedrijfsbeëindiging en sanering van de bebouwing ten behoeve van het hondenpension leidt tot ruimtelijke kwaliteitswinst.*
Met de beoogde ontwikkeling wordt circa 261 m² aan bebouwing ten behoeve van het dierenpension gesloopt. Verder wordt het maatschappelijke bouwvlak met een omvang van circa 2095m² herbestemd tot een woonbestemming met een omvang van circa 1300 m². Gelet hierop neemt de bebouwing ter hoogte van de planlocatie per saldo af en wordt het bouwvlak verkleind. Hierdoor wordt bijgedragen aan ontstening van het buitengebied en ontstaat ruimtelijke kwaliteitswinst
- 2.3 *De beoogde herbestemming doet recht aan de toekomstige feitelijke situatie.*
In de beoogde situatie is ter plaatse van de planlocatie niet langer sprake van een dierenpension. Gelet hierop doet een maatschappelijke bestemming geen recht aan het toekomstige feitelijke gebruik, waardoor een herbestemming naar wonen wenselijk is. Gelet hierop doet de beoogde herbestemming naar wonen recht aan de toekomstige feitelijke situatie.
- 2.4 *De beoogde herbestemming is in overeenstemming met provinciale beleidskaders.*
De planlocatie is op grond van vigerend provinciaal beleid gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied'. Binnen deze structuur is onder meer het in gebruik nemen van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning toegestaan. Dit mits er geen splitsing plaatsvindt in meerdere woonfuncties en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Nu in het onderhavige geval wordt voldaan aan voornoemde voorwaarden, is de beoogde herbestemming in overeenstemming met provinciale beleidskaders. Verder is in de toelichting van het bestemmingsplan uitvoerig ingegaan op overige provinciale beleidskaders en is gemotiveerd om welke reden de beoogde ontwikkeling hierbinnen passend is.
- 2.5 *De beoogde herbestemming is in overeenstemming met gemeentelijke beleidskaders.*
Voor de verbetering van de kwaliteit van ons buitengebied streven we naar brede ontwikkelingsmogelijkheden die bijdragen aan een hoogwaardige kwaliteit van het landelijk gebied. Dit initiatief gaat gepaard met een investering en kwaliteitsverbetering van het landschap. Verder is in de toelichting gemotiveerd om welke reden de beoogde ontwikkeling passend is binnen overige gemeentelijke beleidskaders, zoals de woonzorgvisie.
- 2.6 *Een omgevingsdialoog is gevoerd.*
De initiatiefnemers hebben reeds een omgevingsdialoog gevoerd, waarbij directe omwonenden zijn geïnformeerd over het planvoornemen en in de gelegenheid zijn gesteld hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken. Uit de gevoerde omgevingsdialoog blijkt dat geen enkele omwonende bezwaren tegen het planvoornemen kenbaar heeft gemaakt. De resultaten van de gevoerde omgevingsdialoog zijn als bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.
- 3.1 *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.

Kantttekeningen

N.v.t.

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. De omvang van de bijdrage die de initiatiefnemers dienen te betalen voor de gemeentelijke inzet is vastgelegd in de legesverordening.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt via de gewoonlijke kanalen. 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 uw 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. Verbeelding bestemmingsplan Heusdensebaan 90, overige stukken zijn te raadplegen via: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0824.BPHeusdensebaan90-ON01/r_NL.IMRO.0824.BPHeusdensebaan90-ON01.html
2. Nota zienswijzen bestemmingsplan Heusdensebaan 90

Oisterwijk 14 mei 2024,

Het college,

de secretaris,

de burgemeester,

Marco Wilke

Hans Janssen

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Heusdensebaan 90

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 14 mei 2024,
afdeling Fysieke leefomgeving,

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

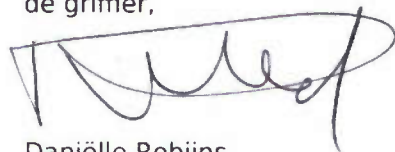
- Het bestemmingsplan Heusdensebaan 90 voorziet in de herontwikkeling van een voormalig dierenpension tot woonbestemming;
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 december 2023 tot en met 22 februari 2024 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze(n) naar voren te brengen. Er zijn gedurende deze periode twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben aanleiding gegeven om wijzigingen door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan.

besluit :

1. In te stemmen met de beantwoording van de nota van zienswijzen en daarmee met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan Heusdensebaan 90, waarmee wordt voorzien in de herontwikkeling van een voormalig dierenpension tot woonbestemming, gewijzigd vast te stellen;
3. 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
27 juni 2024.

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen