

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Heuvelstraat 30-32	Zaaknummer: 139884
Raadsvergadering d.d. 29 september 2022	Raadsvoorstelnr: 22-76
Afdeling: Ruimte	

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Heuvelstraat 30-32, dat voorziet in de realisatie van 2 vrijstaande woningen en gedeeltelijke sloop en herbouw of renovatie van de woonboerderij aan Heuvelstraat 30-32 in Haaren, vast te stellen;
2. De welstandsnota gewijzigd vast te stellen met de aanvulling van het beeldkwaliteitsplan Heuvelstraat 30-32
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. De naamgeving te wijzigen naar NL.IMRO.0824.BPHeuvelstr3032Hrn-VA01.

Inleiding

Aan de Heuvelstraat 30-32 te Haaren is een langgevelboerderij aanwezig, inpandig gesplitst in tweewoningen. De woonboerderij is wegens haar leeftijd gedateerd en heeft op termijn een grondige renovatie. Op de bijbehorende percelen zijn nog diverse voormalige agrarische opstallen aanwezig, waaronder een tweetal schuren.

De doelstelling van initiatiefnemer bestaat uit de sloop van voormalige agrarische opstallen, de bouw van één vrijstaande woning aan Sleutelbloem, de bouw van één vrijstaande woning aan Korenbloem, en de gedeeltelijke sloop, herbouw of renovatie van de bestaande woonboerderij (twee wooneenheden) aan de Heuvelstraat. De massa, situering, rooilijn en bouwhoogte van de woonboerderij blijven (nagenoeg) gelijk.

Het vigerend bestemmingsplan 'Kom Haaren' staat dit planvoornemen niet toe. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 10 juni 2022 tot en met donderdag 21 juli 2022 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingekomen.

Argumenten

- 1.1 *De gemeente heeft een positieve grondhouding uitgesproken*
Voor inzicht in het gemeentelijk standpunt heeft de initiatiefnemer op 11 mei 2020 eerst een principeverzoek ingediend bij de voormalige gemeente Haaren. Het verzoek is op 20 april 2021 akkoord bevonden door het college van de gemeente Oisterwijk.
- 1.2 *De beoogde ontwikkeling is stedenbouwkundig inpasbaar*
Het plan is op hoofdlijnen zorgvuldig stedenbouwkundig ontworpen. Een groot aantal vierkante meters aan voormalige stallen in de dorpskern, midden in een woonwijk, wordt gesloopt en maakt plaats voor 2 vrijstaande woningen en de bestaande woonboerderij aan de Heuvelstraat wordt deels herbouwd en gerenoveerd.

In het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan is in het bijzonder aandacht voor erfafscheidingen. De groene hagen aan de Korenbloem geven de woonkwaliteit en daarmee deels legitimatie voor het bouwen van een woning aan de achterzijde.

1.3 *Het initiatief voldoet aan de parkeeropgave*

Parkeren vindt bij alle 4 de woningen plaats op eigen terrein. Er is ruimte voor minimaal 2 parkeerplaatsen per woning. De ontwikkeling zal dan ook geen negatieve invloed hebben op de parkeerdruk in openbaar gebied.

1.4 *Het perceel heeft reeds een woonbestemming en is gelegen in bestaand stedelijk gebied.*

In het vigerend bestemmingsplan 'Kom Haaren' heeft het perceel reeds de bestemming Wonen. Op grond van de Interim Omgevingsverordening is er sprake van stedelijk gebied, Landelijke kern. Het stedelijk gebied is geschikt voor nieuw stedelijke ontwikkelingen.

1.5 *Er is een omgevingsdialoog gevoerd*

In juni 2021 heeft initiatiefnemer diverse gesprekken gevoerd met bewoners van de omliggende percelen. Het merendeel van de omwonenden staat positief tegenover het plan. Zij zijn tevreden over de sloop van de huidige stallen. De aandachtspunten die benoemd werden tijdens de omgevingsdialoog, zoals een bebouwingsvrije zone, zijn door de initiatiefnemer verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

1.6 *Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan*

Het plan kan derhalve ongewijzigd worden vastgesteld.

3.1 *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

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 digitaal in 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 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. Verbeelding Bestemmingsplan Heuvelstraat 30-32 (concept-vastgesteld)
2. Digitale link ontwerpbestemmingsplan Heuvelstraat 30-32:
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0824.BPHeuvelstr3032Hrn-ON01>

Oisterwijk 23 augustus 2022,

Het college,

de gemeentesecretaris,



Coen Boode

de burgemeester,



Hans Janssen

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Heuvelstraat 30-32, dat voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen en gedeeltelijke sloop en herbouw of renovatie van de woonboerderij aan Heuvelstraat 30-32 in Haaren

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 23 augustus 2022,
afdeling Ruimte,
raadsvoorstel nr. 22-76 ;

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

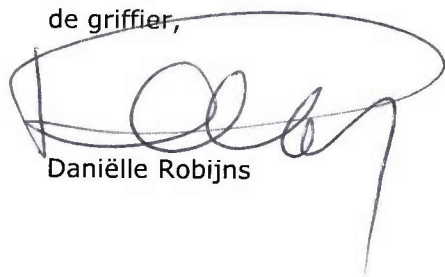
- Het bestemmingsplan Heuvelstraat 30-32 voorziet in de realisatie van 2 vrijstaande woningen en gedeeltelijke sloop of herbouw of renovatie van de woonboerderij aan Heuvelstraat 30-32 in Haaren;
- Geen Exploitatieplan vast te stellen;
- Het ontwerpbestemmingsplan [NL.IMRO.0824.BPHeuvelstr3032Hrn-ON01] heeft van vrijdag 10 juni 2022 tot en met 21 juli 2022 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

besluit :

1. Het bestemmingsplan Heuvelstraat 30-32, dat voorziet in de realisatie van 2 vrijstaande woningen en gedeeltelijke sloop en herbouw of renovatie van de woonboerderij aan Heuvelstraat 30-32 in Haaren, vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. De welstandsnota gewijzigd vast te stellen met de aanvulling van het beeldkwaliteitsplan Heuvelstraat 30-32
4. De naamgeving te wijzigen naar NL.IMRO.0824.BPHeuvelstr3032Hrn-VA01.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 29 september 2022

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter



Hans Janssen