

Onderwerp: Bestemmingsplan Poirtersstraat, Oisterwijk	Zaaknummer: 95086
---	-----------------------------

Raadsvergadering d.d. 10 december 2020	Raadsvoorstelnr: 20/147
Afdeling	Contactpersoon/email
Ruimte	Lotte.oldenhave@oisterwijk.nl

Voorstel

1. De zienswijze conform de bijgevoegde nota van zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren en in te stemmen met de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan
2. Het bestemmingsplan voor de realisatie van 16 sociale huurappartementen op het perceel aan de hoek Poirtersstraat/Moergestelseweg, 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. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.

Inleiding

Voor het perceel op de hoek van de Poirtersstraat en Moergestelseweg is door de Franciscus Stichting een verzoek ingediend voor de bouw van 16 sociale huurappartementen. Op het perceel staan nu nog 6 grondgebonden seniorenwoningen tevens van de Franciscus Stichting. Deze zullen worden gesloopt.

In het vigerende bestemmingsplan "Centrum Oisterwijk" heeft het perceel de bestemming "Wonen-Woningen" met de bouwaanduiding twee-aaneen. Om de bouw van de appartementen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan (juridisch-planologisch kader) benodigd. 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. Daarnaast is er gevraagd om uitstel van de zienswijzetermijn om deze zienswijze aan te mogen vullen. De vraag om aanvulling is ingediend binnen de zienswijzetermijn en daarmee ontvankelijk verklaard.

1.2 Er vinden aanpassingen plaats ten aanzien van de toelichting van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

In de nota zienswijze zijn de inhoudelijke reacties samengevat en beantwoord. De zienswijze heeft aanleiding gegeven om de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen. Zo zal paragraaf 5.4 aangevuld worden met de resultaten van het flora en fauna onderzoek. Daarnaast zal de berekening van de parkeerbehoefte aangepast worden in paragraaf 5.2 van de toelichting. Op deze manier wordt tegemoet gekomen aan de zorgen van de appellant voor het niet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. De aanpassingen zijn doorgevoerd in bijgevoegd concept vastgesteld bestemmingsplan.

2.1 De voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï wordt overschreden ter plaatse van de woningen aan de Poirtersstraat/Moergestelseweg.

In de Wet geluidhinder is een mogelijkheid geboden om af te wijken van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï tot maximaal 63dB en voor railverkeerslawaaï tot maximaal 68dB. De maximale geluidbelasting vanwege de Moergestelseweg bedraagt ten hoogste 61 dB bij de te realiseren appartementen. De geluidbelasting van spoorweglawaaï bedraagt ten hoogste 62 dB. De geluidbelasting van beide bronnen blijft daarmee onder de maximaal toegestane waarden. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde, zoals het aanbrengen van een stiller wegdek of het plaatsen van een geluidwal, stuiten op bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard. Daarom wordt de hogere waarden procedure doorlopen (bijlage 1). De appartementen zullen overigens wel moeten worden voorzien van voldoende geluidswering/-isolatie zodat binnen sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. De ontwerpbeschikking tot het vaststellen van hogere grenswaarden Wet geluidhinder heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende deze periode zijn er géén zienswijzen ingediend op de ontwerpbeschikking.

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 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.

Kanttekeningen

1.1 Er is geen garantie dat reclamant de aanpassing van het bestemmingsplan voldoende acht

De aanpassing van het bestemmingsplan heeft tot doel om tegemoet te komen aan de zorgen voor een goede ruimtelijke ordening. Met deze wijziging is naar onze mening de woningbouwontwikkeling ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het is echter geen garantie dat reclamant de aanpassing op de toelichting van het bestemmingsplan voldoende acht.

Financiën

De omvang van de bijdrage die de initiatiefnemer dient te betalen voor de gemeentelijke inzet is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Dit bedrag maakt in 2020 onderdeel uit van de geraamde baten in Programma 2, thema 2.2 ruimtelijke ontwikkelingen, kostenplaats 'Anterieure overeenkomsten' (6810109).

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in de Nieuwsklok en de Staatscourant. 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 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. Beschikking hogere waarden
2. Nota zienswijze
3. Concept gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan

Oisterwijk 10 december 2020,

Het college,

de secretaris,



Marc Knaapen

de burgemeester,



Hans Janssen

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Poirtersstraat, Oisterwijk

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 3 november 2020,
afdeling Ruimte,
raadsvoorstel nr. 20-147 ;

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

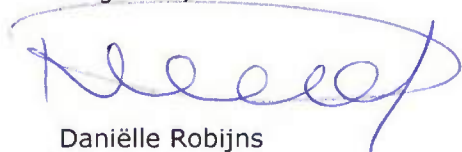
- Het bestemmingsplan biedt het planologisch kader voor de het bestemmingsplan voor de realisatie van 16 sociale huurappartementen op het perceel aan de hoek Poirtersstraat/Moergestelseweg, gewijzigd vast te stellen.
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 3 juli 2020 tot en met 13 augustus 2020 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze(n) bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Er is gedurende deze periode één zienswijze ingediend.

besluit :

1. Het bestemmingsplan Poirtersstraat gewijzigd vast te stellen.
2. De zienswijze conform de bijgevoegde nota van zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren en in te stemmen met de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
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

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op
10 december 2020

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen