

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Scheepersdijk 97, Oisterwijk	Zaaknummer: 1007670
---	-------------------------------

Raadsvergadering d.d. 6 juli 2023
Afdeling: Fysieke leefomgeving

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Het bestemmingsplan "Scheepersdijk 97, Oisterwijk" met identificatienummer NL.IMRO.0824.BPscheepersdijk97-VA01 vast te stellen;
2. 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;
3. Het beeldkwaliteitsplan "Scheepersdijk Oisterwijk" zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan "Scheepersdijk 97, Oisterwijk" vast te stellen als onderdeel van de Welstandnota Oisterwijk 2015 (dertiende wijziging).

Inleiding

Op 07 juli 2020 heeft het college besloten om principemedewerking te verlenen aan het opstellen van een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor het realiseren van 10 grondgebonden woningen aan de Scheepersdijk 97 in Oisterwijk. Het betreft de bedrijfslocatie van voormalige timmerfabriek Horvers & Wolfs. Initiatiefnemer gaat deze bedrijfslocatie herontwikkelen voor een groep mensen die in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gaan bouwen. Daarbij wordt de bedrijfsbebouwing gesaneerd om plaats te maken voor 10 grondgebonden woningen, waarvan er twee worden gebouwd aan de Scheepersdijk en de overige acht woningen georiënteerd zijn en ontsloten worden op een nieuw aan te leggen hof. Het geldende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren. Een bestemmingsplanherziening is zodoende nodig om een passend planologisch kader te creëren.

Nadat bij initiatiefnemer bekend werd dat de bestaande timmerfabriek de bedrijfsactiviteiten daadwerkelijk ging beëindigen heeft initiatiefnemer in mei 2022 een eerste concept-bestemmingsplan ingediend. Vervolgens heeft een traject plaatsgevonden waarbij afstemming heeft plaatsgevonden over de beeldkwaliteit en openbare ruimte. Dit heeft geresulteerd in een beeldkwaliteitsplan, kavelpaspoorten en een bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 31 maart 2023 tot en met donderdag 11 mei 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen. Wel is gebleken dat een ambtshalve wijziging van het niet-juridisch bindende deel van het bestemmingsplan (bijlage bij de toelichting) nodig is. Het is de bevoegdheid van uw raad om het bestemmingsplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Met een raadsinformatiebrief bent u reeds eerder op de hoogte gebracht over de inhoudelijke overwegingen.

Na het besluit van het college d.d. 21 maart 2023 om het ontwerpbestemmingsplan "Scheepersdijk 97, Oisterwijk" ter inzage te leggen bent u middels een raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld van de inhoudelijke overwegingen, waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Korthedshalve wordt naar deze brief verwezen (Ingekomen stukken, nummer B23053).

1.2 Een ambtshalve wijziging geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan is het nodig dat het besluit kan worden genomen op basis van volledige en actuele gegevens. Zoals bekend is het stikstofdossier sinds enige tijd enorm in ontwikkeling. Voor dit bestemmingsplan is het gezien die ontwikkelingen nodig geweest om de stikstofberekening te actualiseren (zie bijlage voor de nieuwe berekening). De conclusie is ongewijzigd; het plan heeft geen negatieve effecten heeft voor wat betreft stikstofdepositie. Het voorstel is dan ook om het stikstofrapport dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen te vervangen door het gewijzigde stikstofrapport bij vaststelling van het bestemmingsplan. Gezien de conclusie van de nieuwe berekening is geen aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan nodig. Aangezien bovendien geen aanpassing van het juridisch bindende deel (verbeelding en regels) van het bestemmingsplan nodig is, wijzigt de inhoud van het te nemen besluit niet is en is juridisch dus geen sprake van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingplan.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 De financiële uitvoerbaarheid is op een andere wijze verzekerd.

Conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw 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.

3.1 Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat aan de Welstandsnota Oisterwijk 2015 moet worden toegevoegd.

Op 16 april 2015 is de Welstandsnota Oisterwijk 2015 vastgesteld. Daarin is bepaald dat binnen de gemeente geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. In de welstandsnota is bepaald dat gemeente Oisterwijk voor sommige projecten, van grotere omvang of op een bijzondere locatie, een bijzondere ruimtelijke kwaliteit nastreeft. Dit is ook het geval bij de nieuwe woningen die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Daarom is hiervoor een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan via de hyperlink in bijlage 2 bij dit voorstel). Om hieraan te kunnen toetsen dient dit beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld te worden.

Kanttekeningen

1.1 Het bestemmingsplan staat nog open voor beroep.

Tegen het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS). Vanwege een uitspraak van de AbRS (4 mei 2021) naar aanleiding van het zogenoemde 'Varkens in Nood'-arrest van het Hof van Justitie in Luxemburg is de mogelijkheid om beroep in te stellen verruimd. Beroep staat voortaan in zijn algemeenheid open voor belanghebbenden, maar ook voor een niet-belanghebbende mits deze eerder een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. In beide gevallen staat beroep open tegen alle onderdelen van het besluit.

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 het Gemeenteblad. De gebruikelijke overleginstanties (provincie en waterschap) worden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is voor inwoners te raadplegen via de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl en op afspraak in te zien bij de publieksbalie.

Uitvoering

Na vaststelling door uw raad wordt het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie kanttekening 1.1). 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 Scheepersdijk 97, Oisterwijk
2. Aangepast stikstofrapport
3. Digitale link naar ontwerpbestemmingsplan (zoals ter inzage heeft gelegen):
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/oep/?planid=NL.IMRO.0824.BPscheepersdijk97-ON01>.

Oisterwijk 30 mei 2023,

Het college,

de gemeentesecretaris a.i.,

de burgemeester,

Marco Wilke

Hans Janssen

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Scheepersdijk 97, Oisterwijk

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 30 mei 2023,
afdeling Fysieke leefomgeving,

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

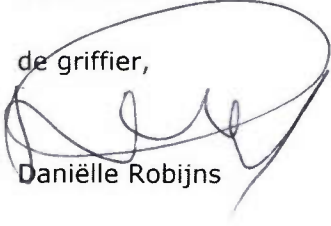
1. Het bestemmingsplan "Scheepersdijk 97, Oisterwijk" voorziet in de realisatie van 10 levensloopbestendige woningen (CPO-collectief) op de locatie van een voormalige timmerfabriek aan de Scheepersdijk 97 in Oisterwijk;
2. Op 07 juli 2020 heeft het college een positief standpunt op dit verzoek ingenomen. Daartoe is besloten omdat de ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie, de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, waterschapsbeleid en rijksbeleid. Ook is binnen de woningbouwprogrammering reeds rekening gehouden met de bouw van 10 woningen op deze locatie, aangezien het project voortkomt uit de provinciale pilot 'bouwen binnen strakke contouren'. Bovendien zijn er in het kader van een goede ruimtelijke ordening, openbare orde en veiligheid geen overwegende bezwaren aanwezig;
3. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 31 maart 2023 tot en met donderdag 11 mei 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode heeft eenieder de gelegenheid gehad om zijn of haar zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar te maken;
4. Er zijn binnen de genoemde termijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Wel is een ambtshalve wijziging van het niet-juridisch bindende deel van het bestemmingsplan (bijlage bij de toelichting) nodig;
5. Voor de exploitatie van de gronden is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer inzake het kostenverhaal. Het opstellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan is derhalve niet nodig.

BESLUIT :

1. Het bestemmingsplan "Scheepersdijk 97, Oisterwijk" met identificatienummer NL.IMRO.0824.BPscheepersdijk97-VA01 vast te stellen;
2. 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;
3. Het beeldkwaliteitsplan "Scheepersdijk Oisterwijk" zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan "Scheepersdijk 97, Oisterwijk" vast te stellen als onderdeel van de Welstandnota Oisterwijk 2015 (dertiende wijziging).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op
6 juli 2023

de griffier,


Daniëlle Robijns

de voorzitter,


Hans Janssen