

Onderwerp: Bestemmingsplan De Lind 6	Zaaknummer: 1003179
Raadsvergadering d.d. 13 april 2023	Raadsvoorstelnr: 23-40
Afdeling: Ruimte	

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "De Lind 6" gewijzigd vast te stellen met aanpassing van de waterparagraaf, de regels met betrekking tot waterretentie en de toevoeging van een stikstofonderzoek;
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.

Inleiding

Het plangebied betreft het perceel aan De Lind 6. In de bestaande situatie is er sprake van een grondgebonden woonhuis met tuin die doorloopt tot het Stroomdalpad. De eigenaar wil het pand afbreken en bouwt een nieuw gebouw met een commerciële ruimte en twee woningen in plaats daarvan. De commerciële ruimte bevindt zich in de plint. De twee woningen bevinden zich op de verdiepingen. Eén van de woningen is verbonden met een aanbouw achter het hoofdgebouw. Aan de achterzijde van het perceel, aan het Stroomdalpad, wordt parkeergelegenheid gerealiseerd. Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Centrum Oisterwijk". Om medewerking te verlenen moet het bestemmingsplan worden herzien. Het ontwerpbestemmingsplan "De Lind 6" heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is nu gereed om in de raad voor vaststelling te worden behandeld.

Argumenten

1.1 *Het initiatief vormt een kwaliteitswinst voor het straatbeeld aan De Lind.*

Het plan voor sloop en nieuwbouw is een goede zaak om de levendigheid, aantrekkelijkheid en de sociale veiligheid te vergroten in het centrum van Oisterwijk. De woningen en de commerciële ruimte zorgen voor bezoekers en bewoners aan de voorzijde en de achterzijde van het perceel. Bovendien ontstaat hierdoor de mogelijkheid om qua architectuur beter aan te sluiten bij de uitstraling en allure van De Lind dan in de huidige situatie het geval is.

1.2 *De monumentencommissie staat positief tegenover het plan.*

Omdat het plangebied gelegen is in het beschermd dorpsgezicht van Oisterwijk, is dit initiatief verschillende keren voorgelegd aan de monumentencommissie. Na verschillende aanpassingen adviseert de commissie positief over het plan. Het plan past tussen de bestaande gebouwen en bevat karakteristieken van monumentale panden in de omgeving.

1.3 *De hogere bouwhoogte is acceptabel.*

De hogere bouwhoogte van 11 meter maakt een volledig woonprogramma op de verdiepingen mogelijk. Met een hoger gebouw sluiten de verdiepingen en de bouwhoogte beter aan op het bestaande, naastgelegen gebouw. Aan De Lind en de Dorpsstraat zijn bovendien al meerdere hogere gebouwen. Een grotere maatvoering is niet vreemd in het gebied.

1.4 *Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden.*

De ontwikkelaar van het plan heeft op 24 oktober 2022 een omgevingsdialoog gehouden. Aanwezigen vinden het plan een verbetering voor het straatbeeld van De Lind. Ook de komst van een commerciële ruimte kan op instemming rekenen. Er zijn zorgen geuit over de verkeersveiligheid van de ontsluiting aan de achterzijde en de toename van het aantal verkeersbewegingen. Er is gevraagd om duidelijkheid over de achterzijde van het gebouw en de tuin.

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

Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan "De Lind 6" 16 december 2022 tot en met 26 januari 2023 zijn geen zienswijzen ingediend.

1.6 Het waterschap verzoekt om aanpassing van het bestemmingsplan.

Het waterschap stemt in met het ontwerpbestemmingsplan en verzoekt om de waterparagraaf en de regels aan te passen. In de toelichting worden ontbrekende gegevens over de grondwaterstand aangevuld. Er wordt voor een verplichting opgenomen voor waterberging ten behoeve van verharding in de tuinbestemming. De aanpassingen hebben geen gevolgen voor het bouwplan.

1.7 Het onderzoek naar stikstofuitstoot in de bouwfase is uitgevoerd.

Bij het ontwerpbestemmingsplan is een onderzoek naar stikstofuitstoot in de bouwfase niet uitgevoerd vanwege de actualisatie van het rekenmodel Aerius. Het onderzoek is recent alsnog uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen negatieve gevolgen zijn als gevolg van de bouwfase.

2.1 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 initiatiefnemers 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.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Financiën

Het voorstel kent geen financiële consequenties voor de gemeente Oisterwijk. De ontwikkelaar realiseert zelf het bouwplan. Via een anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de volgende bijdragen:

- De procedurekosten conform de regeling plankosten Exploitatieplan;
- Vergoeding van eventuele planschadeclaims.

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 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 raadsvoorstel en -besluit bestemmingsplan "De Lind 6";
2. Ontwerpbestemmingsplan "De Lind 6", bestaande uit:
 - Verbeelding;
 - Regels met bijlagen en toelichting met bijlagen <https://publiek.tercera-ro.nl/officieel/0824/NL.IMRO.0824.DeLind6-ON01/index.html>

Oisterwijk 28 februari 2023,

Het college,

de secretaris,

de burgemeester,

Coen Boode

Hans Janssen

Voorstel tot het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Oude Baan 9, Haaren

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 28 februari 2023,
afdeling Ruimte,
raadsvoorstel nr. 23-40;

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

- Het bestemmingsplan "De Lind 6" voorziet in de nieuwbouw van een commerciële ruimte met daarboven twee appartementen en bijbehorende voorzieningen;
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 december 2022 tot en met 26 januari 2023 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 géén zienswijzen ingediend;
- Waterschap De Dommel instemt met het bestemmingsplan en heeft verzocht om enkele aanpassingen;

besluit :

1. Het bestemmingsplan "De Lind 6" gewijzigd vast te stellen met aanpassing van de waterparagraaf, de regels met betrekking tot waterretentie en de toevoeging van een stikstofonderzoek;
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.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op
13 april 2023.

de griffier,

Daniëlle Robijns

de voorzitter,

Hans Janssen