

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Kerkhovenbaan / Pannenschuurlaan', Oisterwijk	Zaaknummer: 1018166
--	-------------------------------

Raadsvergadering d.d. 30 mei 2024

Domein: Fysieke Leefomgeving

Voorstel

Wij stellen u voor:

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 'Kerkhovenbaan / Pannenschuurlaan', opgenomen in de bestandenset [NL.IMRO.0824.Pannenschuurl197-VA01], elektronisch en analoog vast te stellen;
3. Ten behoeve van het kostenverhaal geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Kerkhovenbaan / Pannenschuurlaan' zoals opgenomen in bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Kerkhovenbaan / Pannenschuurlaan', Oisterwijk vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota Oisterwijk 2015 (zeventiende wijziging);
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.

Inleiding

Op 30 augustus heeft het college principemedewerking verleend voor de herontwikkeling van de locatie tussen de Pannenschuurlaan, Kerkhovenbaan, Bieslook en de Langvennen-Noord in Oisterwijk. Hierin is aangegeven medewerking te verlenen onder voorwaarden dat er veel belang wordt gehecht aan de beleving van de groene uitstraling op deze plek.

Ter plaatse is momenteel een woning en meerdere voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig. De gebouwen zijn (sterk) verouderd en hebben hun functie verloren. De ontwikkelaar heeft een plan opgesteld voor een stedenbouwkundig ensemble, als versterking van de noordelijke entree van Oisterwijk. Het plan bestaat uit 13 nieuwe woningen waarvan 6 vrijstaande woningen, 4 twee-onder-een-kapwoningen en 3 sociale koopwoningen (2 benedenwoning + 1 bovenwoning), met daar bij behorende bijgebouwen. De gewenste ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd in beeldkwaliteitsplan en landschappelijk inpassingsplan.

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden', waardoor een herziening van het bestemmingsplan benodigd is. Het ontwerpbestemmingsplan Kerkhovenbaan/Pannenschuurlaan, Oisterwijk 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 zes zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan

Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkhovenbaan / Pannenschuurlaan', Oisterwijk van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024 zijn er zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben betrekking op:

- De verkeersbewegingen en parkeren;
- De verkeersveiligheid van de parallelweg Pannenschuurlaan;
- Het waarborgen van voldoende hemelwaterberging;
- De stedenbouwkundige opzet van het projectgebied in relatie tot de molenbiotoop (*hoogte woningen, hoogte begroeiing, windvang en het respect van de Kerkhovense Molen*);
- Beheer en onderhoud van het projectgebied en directe omgeving.

1.2 Zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Enkele onderdelen in het bestemmingsplan vragen om aanpassing. Dit betreft onder andere:

- Toevoeging aan de regels van het bestemmingsplan, waarin de voorwaardelijke verplichting voor voldoende hemelwaterberging wordt geborgd.
- In de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat de uitgroeihoogte van beplanting niet hoger mag zijn dan 7 meter.

Voor een nadere motivatie van de binnengekomen zienswijzen en de wijze waarop deze tot enkele aanpassingen heeft geleid, wordt verwezen naar de nota van zienswijzen die als bijlage 3 aan dit raadsvoorstel is opgenomen. In de nota van zienswijzen is ook aangegeven welke ambtshalve aanpassing wordt doorgevoerd.

2.1 De gemeente heeft een positieve grondhouding uitgesproken

Voor inzicht in het gemeentelijk standpunt is er eerst een principeverzoek ingediend. Dit is besproken door het college op 30 augustus 2022. Het college heeft toen in principe en onder voorwaarden toegezegd medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Gezien de ligging van het plangebied is er veel aandacht besteed aan de beleving en het behouden van de groene uitstraling op deze plek.

2.2 Het bestemmingsplan is ruimtelijk verantwoord

Het bestemmingsplan betreft een herziening van de ter plaatse geldende planologische regeling. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt het voorgenomen initiatief ruimtelijk onderbouwd. Onderdeel van de ruimtelijk verantwoording is een onderzoek naar de invloed van en op omgevingsaspecten. Voor de juridische borging zijn in de regels van het ontwerpbestemmingsplan en de anterieure overeenkomst bepalingen opgenomen over de benodigde aanleg, het beheer en als zodanig in stand houden van de landschappelijke inpassing. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen voor de aanleg van voldoende waterbergingsvoorzieningen en de toekomstige aanpak van de parallelweg Pannenschuurlaan. Hiermee is inzichtelijk gemaakt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners en omwonenden.

Het vast te stellen bestemmingsplan is naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen, gewijzigd op enkele onderdelen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het plan is nu zodanig gereed dat het kan worden vastgesteld.

2.3 Het bestemmingsplan voldoet aan de geldende eisen

Het bestemmingsplan voldoet aan de inhoudelijke eisen die aan bestemmingsplannen zijn gesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening en het Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan die voor dit plan zijn opgesteld.

2.4 Er is een omgevingsdialoog met de buurt geweest

De ontwikkelaar heeft op 15 en 27 februari 2023 een bijeenkomst gehouden om direct omwonenden en de buurt te informeren over de beoogde nieuwbouwproject Kerkhovenbaan / Pannenschuurlaan te Oisterwijk. Tijdens deze bijeenkomsten is het plan gepresenteerd en is de gelegenheid geboden om vragen te stellen, suggesties te doen en opmerkingen te maken. Na deze bijeenkomst is de ontwikkelaar in overleg getreden met de architect en de gemeente over enkele opmerkingen te verwerken bij de verdere planuitwerking.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins 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 Er zijn uitgangspunten voor stedenbouw en beeldkwaliteit opgesteld die aan de Welstandsnota Oisterwijk 2015 moeten 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 van de toelichting van het bestemmingsplan via de hyperlink onder ter inzage gelegde stukken). Om hieraan te kunnen toetsen dient dit beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld te worden.

5.1 Vervroegde bekendmaking voorkomt onnodige vertraging in de procedure

In artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijk ordening is bepaald dat, als er wijzigingen zijn aangebracht ten opzicht 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 vastgesteld om gebruik te maken van deze mogelijkheid en onnodige vertraging te voorkomen.

Kanttekeningen

Geen

Financiën

Het voorstel kent geen financiële consequenties voor de gemeente Oisterwijk. Er is een overeenkomst ondertekend waarmee de ontwikkelaar een bijdrage heeft betaald voor de plankosten en verantwoordelijk is voor eventuele planschadeclaims.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in de Nieuwsklok en het Gemeenteblad. De gebruikelijke overleginstanties 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, via regels op kaart van het Omgevingsloket 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 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. Het vast te stellen bestemmingsplan
 - a. Toelichting;
 - b. Regels;
 - c. Verbeelding;
 - d. Bijlagen bij de toelichting;
 - e. Bijlagen bij de regels;
2. De ingekomen (geanonimiseerde) zienswijzen;
3. De nota van zienswijzen;
4. Het beeldkwaliteitsplan.

Ter inzage gelegde stukken

Ontwerpbestemmingsplan 'Kerkhovenbaan / Pannenschuurlaan':

[https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/\(documenten/gemeente//rechter-paneel:document/NL.IMRO.0824.Pannenschuur197-CO01/plekinfo\)?regelsandere=regels&locatie-stelsel=RD&locatie-x=140370&locatie-y=399689&geodocId=NL-IMRO-0824-Pannenschuur197-CO01-1&session=15b369b4-99d8-493e-8461-0d2cd8bfa9b1](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/(documenten/gemeente//rechter-paneel:document/NL.IMRO.0824.Pannenschuur197-CO01/plekinfo)?regelsandere=regels&locatie-stelsel=RD&locatie-x=140370&locatie-y=399689&geodocId=NL-IMRO-0824-Pannenschuur197-CO01-1&session=15b369b4-99d8-493e-8461-0d2cd8bfa9b1)

Oisterwijk 9 april 2024,

Het college,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

Marco Wilke

Hans Janssen

Voorstel tot het vaststellen van bestemmingsplan Kerkhovenbaan / Pannenschuurlaan

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 9 april 2024,
domein Fysieke Leefomgeving;

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

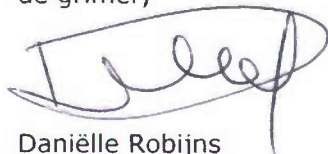
- Het bestemmingsplan 'Kerkhovenbaan / Pannenschuurlaan' wordt voorzien in de realisatie van 13 nieuwbouwwoningen op de hoek Kerkhovenbaan / Pannenschuurlaan in Oisterwijk;
- Op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen Exploitatieplan vast te stellen;
- Het ontwerpbestemmingsplan [NL.IMRO.0824.Pannenschuur197-VA01] heeft van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode zes zienswijzen ingediend.

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 'Kerkhovenbaan / Pannenschuurlaan', opgenomen in de bestandenset [NL.IMRO.0824.Pannenschuur197-VA01], elektronisch en analoog vast te stellen;
3. Ten behoeve van het kostenverhaal geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Kerkhovenbaan / Pannenschuurlaan' zoals opgenomen in bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Kerkhovenbaan / Pannenschuurlaan', Oisterwijk vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota Oisterwijk 2015 (zeventiende wijziging);
5. 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 30 mei 2024.

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen