

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Pannenschuurlaan 211', Oisterwijk	Zaaknummer: 1019205
---	-------------------------------

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 'Pannenschuurlaan 211', opgenomen in de bestandenset [NL.IMRO.0824.Pannenschuurlaan-VA01], elektronisch en analoog vast te stellen;
3. Ten behoeve van het kostenverhaal geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Pannenschuurlaan 211' zoals opgenomen in bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Pannenschuurlaan 211', Oisterwijk vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota Oisterwijk 2015 (zestiende wijziging);
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.

Inleiding

Op 21 juni 2022 heeft uw college medewerking verleend aan de herbestemming van de agrarische bestemming ter plaatse van de planlocatie aan de Pannenschuurlaan 211 te Oisterwijk tot woonbestemming met aanhorigheden en de realisatie van twee ruimte-voor-ruimte kavels. De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Oisterwijk, sectie H, nummers 830, 1219, 1220 en 1221.

Aangezien ter plaatse van de planlocatie niet langer sprake is van een agrarisch bedrijf, is de initiatiefnemer voornemens om de agrarische bedrijfswoning met aangrenzende gronden te herbestemmen tot een woonbestemming. Het geldende agrarische bouwvlak wordt hierbij verkleind met een omvang van circa 3.000 m². Verder is de initiatiefnemer voornemens om de bestaande bedrijfswoning te behouden en bestaande bijgebouwen deels te slopen (circa 110 – 160 m² wordt gesloopt). De resterende bijgebouwen met een omvang van circa 350 – 400 m² blijven behouden en worden in de beoogde situatie gebruikt voor opslag of hobbymatige activiteiten. Tot slot is de initiatiefnemer voornemens om twee ruimte-voor-ruimte kavels te realiseren ter plaatse van de planlocatie. Beide kavels zijn beoogd ter plaatse van het perceel kadastraal bekend gemeente Oisterwijk sectie H, nummer 1220 en 1221, ten zuidoosten van de huidige bedrijfswoning. De woningen worden ontsloten in noordwestelijke richting op de Molenbaan.

De beoogde ontwikkeling is niet toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied, correctieve herziening", waardoor een herziening van het bestemmingsplan benodigd is. Het ontwerpbestemmingsplan Pannenschuurlaan 211, 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 twee zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan

Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Pannenschuurlaan 211', Oisterwijk van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024 zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben betrekking op:

- Het geuronderzoek;
- De bedrijven- en milieuzonering;
- De strijdigheid met gemeentelijk en provinciale regels/beleid;
- De maximale goot- en bouwhoogte, inhoud woning(en), begrippen bestemmingsplan, aard van de bebouwing en behoefte;
- Aantasting woon- en leefklimaat.

1.2 Zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

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

- Aanvulling met betrekking tot de toetsing van de agrarische bedrijfslocatie en het uitgevoerde geuronderzoek.
- Het aanpassen van belangrijke begrippen voor het definiëren van de planregels.

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 Het plan zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsimpuls in het Buitengebied van Oisterwijk

In het gemeentelijk beleidsstuk 'Visie Buitengebied' is het betreffende plangebied aangewezen als bebouwingsconcentratie. De beoogde ontwikkeling voorziet in de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming. Daarnaast worden twee kavels gecreëerd met twee ruimte-voor-ruimte woningen. Deze ontwikkeling past binnen het bebouwingslint met verspreid gelegen woningen. Door de kavels landschappelijk in te passen draagt de locatie bij aan een kwaliteitsverbetering van de noordelijke entree van Oisterwijk, waarbij rekening wordt gehouden met het behouden van open groene ruimtes en zichtlijnen van bestaande bebouwing.

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 ruimtelijke 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 ontsluiting aan de westzijde van de percelen via een half verhard pad aan de Molenbaan. 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 initiatiefnemer heeft op 29 oktober 2023 de direct omwonenden schriftelijk geïnformeerd over het beoogde nieuwbouwplan Pannenschuurlaan 211 te Oisterwijk. Hier zijn geen wensen of zorgen naar voren gekomen die tot aanpassing van het plan hebben geleid. Het verslag van de gevoerde omgevingsdialoog is opgenomen als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan.

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 'Pannenschuurlaan 211':

[https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/\(documentresult//rechter-paneel:document/NL.IMRO.0824.Pannenschuurlaan-ON01/plekinfo\)?geodocId=NL-IMRO-0824-Pannenschuurlaan-ON01-1](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/(documentresult//rechter-paneel:document/NL.IMRO.0824.Pannenschuurlaan-ON01/plekinfo)?geodocId=NL-IMRO-0824-Pannenschuurlaan-ON01-1)

Oisterwijk 9 april 2024,

Het college,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

Marco Wilke

Hans Janssen

Voorstel tot het vaststellen van bestemmingsplan Pannenschuurlaan 211

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 'Pannenschuurlaan 211' wordt voorzien in de herbestemming van de agrarische bestemming tot woonbestemming en de realisatie van twee ruimte-voor-ruimte kavels;
- Op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen Exploitatieplan vast te stellen;
- Het ontwerpbestemmingsplan [NL.IMRO.0824.Pannenschuurlaan-ON01] heeft van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode twee 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 'Pannenschuurlaan 211', opgenomen in de bestandenset [NL.IMRO.0824.Pannenschuurlaan-VA01], elektronisch en analoog vast te stellen;
3. Ten behoeve van het kostenverhaal geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Pannenschuurlaan 211' zoals opgenomen in bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Pannenschuurlaan 211', Oisterwijk vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota Oisterwijk 2015 (zestiende 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