



23.I000481

Oirschot

Raadsvoorstel

Vergaderdatum: 18 april 2023
Datum Presidium: 4 april 2023
Datum B&W Besluit: 21 maart 2023

Registratienummer: 23.I000481

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Kom Oostelbeers, Neereindseweg ongenummerd'

Voorstel

1. In te stemmen met de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Kom Oostelbeers, Neereindseweg ongenummerd';
2. Het bestemmingsplan 'Kom Oostelbeers, Neereindseweg ongenummerd' met planidentificatienummer NL.IMRO.0823.BPOONEEREINDESEWEG-ONTW overeenkomstig artikel 3.8 Wro gewijzigd vast te stellen zoals voorgesteld in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins geregeld is.
4. Gedeputeerde staten van Noord-Brabant te verzoeken om de vaststelling van het bestemmingsplan eerder te mogen bekendmaken.

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om planologische medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van het nieuwe woongebied gelegen achter, tussen en naast de percelen Neereindseweg 9, 13 en 13a in Oostelbeers (percelen kadastraal bekend gemeente Oost, West en Middelbeers, sectie G, nummers 2462 en 1112 (gedeeltelijk). In het nieuwe woongebied worden in totaal 11 woningen gerealiseerd. Binnen het plangebied bestaat reeds de mogelijkheid

om één woning te realiseren, waardoor het een toevoeging van 10 woningen betreft. Het plan bestaat uit één vrijstaande woning en daarnaast een tweekapper, een rij van drie en een rij van vijf woningen bedoeld voor senioren en starters. Afgesproken is dat initiatiefnemer minimaal vier woningen aanbiedt als sociale koop- of huurwoning. Dit conform de dan geldende 'regionale begrippenlijst wonen' ten tijde van verkoop of verhuur. Het RRO Zuidoost-Brabant heeft vastgesteld dat in 2023 een sociale koop woning een verkoopprijs heeft tot € 220.000,- (v.o.n.). Voor sociale huur is dat maximaal €808,06.

Stedenbouwkundig plan





Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Oostelbeers, Neereindseweg ongenummerd' heeft vanaf 18 augustus 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend, waarvan één pro forma zienswijze. Deze zienswijze is tijdig aangevuld.

Argumenten

1.1 *De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota*

Het bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend, waarvan één pro forma zienswijze. Deze zienswijze is tijdig aangevuld. Een samenvatting van de zienswijzen en de reactie van de gemeente zijn opgenomen in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Kom Oostelbeers, Neereindseweg ongenummerd'. Naar aanleiding van twee van de zienswijzen wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Deze wijzigingen zijn opgenomen in de zienswijzennota.

2.1 *Het plan voldoet aan ons volkshuisvestingsbeleid*

Een deel van het plangebied (waar nu de inrit/weg en parkeerplaatsen gepland zijn) is al bestemd voor het realiseren van één woning. In het verleden was medewerking toegezegd aan het realiseren van vijf duurdere woningen. De initiatiefnemer wilde echter meer woningen bouwen, zodat er ook woningen voor senioren en starters opgenomen kon worden. Met dit huidige plan van 11 woningen wordt gebouwd voor twee belangrijke doelgroepen uit ons volkshuisvestingsbeleid.

2.2 *De ontwikkeling is ruimtelijk en milieu hygiënisch aanvaardbaar*

Zoals verwoord in het bestemmingsplan (zie bijlage) is de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar. Het plan is getoetst aan relevante en actuele wet- en regelgeving. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling geen ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen opwerpt.

2.3 *Het bestemmingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen*

Van de ingekomen zienswijzen zijn er twee ongegrond en geven geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De andere twee zienswijzen zijn beide deels gegrond en hierop wordt het bestemmingsplan gewijzigd. Dit betreft onder andere een wijziging van het bouwvlak van kavel 1 t/m 5 in verband met de aangepaste ligging van de rioolwatertransportleiding met bijbehorende beschermingszone. Ook wordt het verslag van de omgevingsdialoog aangevuld en krijgt een strook aan de rechterzijde van het perceel de bestemming 'Groen' in plaats van 'Verkeer'. Appellanten hebben aangegeven in te kunnen stemmen met deze wijzigingen.

Daarnaast worden er een tweetal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Op de verbeelding is het bouwvlak op kavel 11 verkeerd ingemeten. Dit wordt aangepast naar 12 meter. Als laatste wordt lid 6.2.2 van de regels aangepast. Daarin staat dat de diepte van aan- en uitbouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, niet meer mag bedragen dan 3,5 m. Dit blijkt in de praktijk niet uitvoerbaar. Het bestemmingsplan wordt aangepast na besluitvorming over de wijzigingen.



3.1 *De kosten zijn anderszins verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst*

De gemeente kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, mits verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is (op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro). Door het sluiten van een anterieure overeenkomst is het verhaal van voornoemde kosten verzekerd. De overeenkomst voorziet in het vastleggen van afspraken, het verhalen van de plankosten en het afwentelen van eventuele planschadekosten. Ook de zelfbewoningsplicht en de overname van het openbaar gebied zijn geborgd in de anterieure overeenkomst.

4.1 *Eerder bekendmaken levert tijdswinst op*

Bij een gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan moet de provincie eerst zes weken in de gelegenheid worden gesteld om het plan te beoordelen. Indien er naar verwachting geen provinciale belangen in het geding zijn kan de gemeenteraad bij de vaststelling besluiten een verzoek te doen bij Gedeputeerde Staten van Noord- Brabant om binnen de termijn van 6 weken over te mogen gaan tot bekendmaking van het plan. Met de wijzigingen die zijn voorgesteld komen geen provinciale belangen in het geding en is een verzoek om eerdere bekendmaking mogelijk.

Risico's

Er zijn voor de gemeente weinig tot geen risico's verbonden aan het vaststellen van het bestemmingsplan. Eventuele planschade komt op basis van de anterieure overeenkomst voor rekening van initiatiefnemer. Gezien de ingediende zienswijzen bestaat de mogelijkheid dat er beroep wordt ingesteld. Daarnaast kunnen belanghebbende die beroep hebben ingediend, naast het beroepsschrift, een verzoek om voorlopige voorziening indienen.

Kosten en dekking

Initiatiefnemer betaalt leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan. Daarnaast zijn er de verplichte bijdragen voor de soorten woningen. De overname van het openbaar gebied gebeurt door middel van een symbolisch bedrag. Eventuele planschadekosten worden doorberekend aan initiatiefnemer, zoals opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Vervolg

Bij een gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan moet de provincie eerst zes weken in de gelegenheid worden gesteld om het plan te beoordelen. Indien u besluit conform beslispunt 3 wordt het raadsbesluit naar de provincie gestuurd met het verzoek de vaststelling eerder te mogen bekendmaken. Indien de provincie dit verzoek honoreert wordt overgegaan tot bekendmaking van het vaststellingsbesluit. De dag na de publicatie ligt het bestemmingsplan ter inzage en de dag na de ter inzage legging gaat de beroepstermijn van zes weken in. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alleen belanghebbenden die al een zienswijze hebben



23.I000481

Oirschot

ingediend, die zich niet kunnen vinden in de wijzigingen die aangebracht zijn bij de vaststelling of die niet tegengeworpen kan worden dat zij redelijkerwijs geen zienswijze hebben ingediend, kunnen in beroep gaan. Indien er geen beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepstermijn in werking. Om de inwerkingtreding te schorsen, dient de belanghebbende een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen.

Bijlagen

1. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Kom Oostelbeers, Neereindseweg ongenummerd'
2. Ontwerpbestemmingsplan 'Kom Oostelbeers, Neereindseweg ongenummerd', ook in te zien via:
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0823.BPOONEEREINDESEWEG-ONTW>
3. Ingediende zienswijzen (VERTROUWELIJK);
4. Anterieure overeenkomst (VERTROUWELIJK).

Oirschot, 21 maart 2023

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

Saskia Willems-van Ulden
secretaris

Judith Keijzers-Verschelling
burgemeester



23.I000481

Oirschot

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	18 april 2023	Registratienummer:	23.I000481
-----------------------	---------------	---------------------------	------------

De raad der gemeente Oirschot;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 maart 2023;
gegeven de agendering door het Presidium d.d. 4 april 2023;

besluit:

1. In te stemmen met de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Kom Oostelbeers, Neereindseweg ongenummerd';
2. Het bestemmingsplan 'Kom Oostelbeers, Neereindseweg ongenummerd' met planidentificatienummer NL.IMRO.0823.BPOONEEREINDSEWEG-ONTW overeenkomstig artikel 3.8 Wro gewijzigd vast te stellen zoals voorgesteld in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins geregeld is.
4. Gedeputeerde staten van Noord-Brabant te verzoeken om de vaststelling van het bestemmingsplan eerder te mogen bekendmaken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 18 april 2023,

De gemeenteraad,

Maaïke Mesdag, a.i.,
griffier

Judith Keijzers-Verschelling,
voorzitter