



21.I002848

Oirschot

Raadsvoorstel

Vergaderdatum:	22 februari 2022	Registratienummer:	21.I002848
Datum Presidium:	1 februari 2022		
Datum B&W Besluit:	4 januari 2022		

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Heistraat ong., Oirschot'

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Heistraat ong., Oirschot' met identificatienummer NL.IMRO.0823.BPOIHEISTRHOFVSOLM-ONTW overeenkomstig artikel 3.8 Wro ongewijzigd vast te stellen zoals voorgesteld in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. (hierna: de initiatiefnemer) is voornemens om op het braakliggende achterterrein van voormalig partycentrum Hof van Solms, gelegen aan de Heistraat in Oirschot, 35 woningen te realiseren. Er is een verkavelingsplan opgesteld welke uitgaat van de realisatie van 22 gestapelde woningen en 13 grondgebonden rijtjeswoningen.



Het perceel is gelegen binnen de 'Beheersverordening Oirschot', vastgesteld door uw raad op 27 februari 2018 en is deels bestemd met de bestemming 'Horeca' en deels met de bestemmingen 'Verkeer -Verblijf' en 'Gemengd'. Het bouwen van woningen op deze locatie is volgens de geldende beheersverordening niet toegestaan. Om de voorgestelde ontwikkeling juridisch/planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Om deze reden is het voorliggende (postzegel)bestemmingsplan 'Heistraat ong., Oirschot' opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 oktober 2021 tot en met 1 december 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



Argumenten

1.1 Er zijn uiteindelijk geen zienswijzen ontvangen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan (zie bijlage 1 t/m 4) heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is er een (pro-forma) zienswijze ingediend door de eigenaar van een van de omliggende panden. De indiener heeft deze zienswijze echter niet meer aangevuld. De zienswijze is hierdoor niet-ontvankelijk verklaard en is daarom niet meegenomen in de rest van de bestemmingsplanprocedure.

1.2 Een inbreidingslocatie nabij het centrum van Oirschot krijgt een passende herbestemming

Het beoogde plan is gesitueerd op een braakliggend terrein nabij het centrum van Oirschot. Dit terrein vormt onderdeel van een groter herontwikkelingsgebied waarvoor in het verleden al meerdere woningbouwplannen zijn ingediend en/of vastgesteld. Ten zuiden van het plangebied ligt het woningbouwplan 'Barcelona'. Hiervoor heeft uw raad op 30 januari 2018 het bestemmingsplan 'Barcelona' vastgesteld. De bouw van dit woningbouwproject is inmiddels voltooid. Ten noorden van het plan ligt het voormalige partycentrum Hof van Solms. Voor dit leegstaande, monumentale pand is door een initiatiefnemer een plan ingediend ten behoeve van transformatie tot woningbouw. Momenteel wordt hier een bestemmingsplan voor uitgewerkt dat in een later stadium ter besluitvorming aan uw raad zal worden voorgelegd. Met het voorliggende bestemmingsplan voor het bouwplan aan de Heistraat wordt het planologisch mogelijk om wederom een onderdeel van dit herontwikkelingsgebied te bebouwen. Bovendien wordt een braakliggende, binnenstedelijke locatie in de gemeente Oirschot voorzien van een duurzame herbestemming en krijgt de directe omgeving van het centrum van Oirschot een aanzienlijke kwaliteitsimpuls.

1.3 Het plan is ruimtelijk- en milieuhygiënisch aanvaardbaar

Zoals verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan (zie bijlage 3) 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.

1.4 Met het plan wordt in een volkshuisvestelijke behoefte voorzien

In 2016 heeft uw Raad de Nieuwe Woonvisie vastgesteld. De nieuwe woonvisie stelt de volgende conclusies ten aanzien van uitbreiding van de woningvoorraad:

- Minimaal 40% van de projectmatige ontwikkelingen uitvoeren als sociale woningbouw;
- Woningen toevoegen of aanpassen naar levensloopbestendige woningen;
- Betaalbare en kleine woningen toevoegen;
- Voldoende (nieuwe) woningen die voorzien in de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

De voorgenomen ontwikkeling maakt de realisatie van 35 gestapelde- en grondgebonden woningen mogelijk, waarbinnen minimaal 16 wooneenheden in de sociale sector worden gerealiseerd en waarbij starters voorrang krijgen op de sociale koopwoningen. Het planvoornemen past daardoor binnen de kaders van de Nieuwe Woonvisie: er is sprake van sociale/betaalbare woningbouw en starterswoningen. De betreffende locatie is daarnaast ook opgenomen in het Actieplan Wonen 2.0 waarmee uw Raad prioriteit heeft gegeven aan een herontwikkeling van deze locatie.



1.5 Omwonenden en belangstellenden zijn vroegtijdig geïnformeerd en betrokken

Op 6 oktober 2020 heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden in de vorm van een informatiebijeenkomst. Tijdens deze avond zijn omwonenden en overige belangstellenden geïnformeerd over de plannen. De reacties van de aanwezigen waren over het algemeen positief, echter waren er bij enkele omwonenden zorgen over de toename van parkeerdruk en de ontsluiting van het gebied. Met deze omwonenden heeft medio juni 2021 een aanvullend overleg plaatsgevonden bij één van de bewoners thuis. Hierbij was de projectontwikkelaar en een kleine, ambtelijke delegatie van de gemeente Oirschot aanwezig. Tijdens het overleg is toegelicht hoe het parkeren in het plan geregeld is en zijn de keuzes op het gebied van parkeren nogmaals uitgelegd. Ook is aangegeven dat de ontsluiting van het plangebied nog niet vaststaat en dat bij de verdere uitwerking van het plan en inrichting van het openbaar gebied rekening gehouden kan worden met de reactie van de omwonenden. De omwonenden hebben aangegeven tevreden te zijn met het overleg en het verloop van het resterende deel van de bestemmingsplanprocedure met belangstelling te blijven volgen.

2.1 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. Deze overeenkomst voorziet in het vastleggen van afspraken, het verhalen van de plankosten en het afwentelen van eventuele planschadekosten.

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 de initiatiefnemer. Daarnaast zijn er geen zienswijzen ingediend en is de kans op beroep daarom erg klein.

Kosten en dekking

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de plankosten zijn opgenomen die bij de initiatiefnemer in rekening worden gebracht. Daarnaast worden eventuele planschadekosten doorberekend aan de initiatiefnemer, zoals ook in de anterieure overeenkomst is opgenomen. Initiatiefnemer betaalt daarnaast de gebruikelijke leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekendgemaakt. 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.



21.I002848

Oirschot

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. Verbeelding
2. Regels
3. Toelichting
4. Bijlagen bij toelichting
5. Anterieure overeenkomst (VERTROUWELIJK TER INZAGE BIJ GRIFFIE)

Oirschot, 4 januari 2022

burgemeester en wethouders,

Saskia Willems-van Ulden
secretaris

Judith Keijzers-Verschelling
burgemeester



21.I002848

Oirschot

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	22 februari 2022	Registratienummer:	21.I002848
-----------------------	------------------	---------------------------	------------

De raad der gemeente Oirschot;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 januari 2022;
gegeven de agendering door het Presidium d.d. 1 februari 2022;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Heistraat ong., Oirschot' met identificatienummer NL.IMRO.0823.BPOIHEISTRHOFVSOLM-ONTW overeenkomstig artikel 3.8 Wro ongewijzigd vast te stellen zoals voorgesteld in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 22 februari 2022,

De gemeenteraad,

Han Struijs,
griffier

Judith Keijzers-Verschelling,
voorzitter