



23.I000049

Oirschot

Raadsvoorstel

Vergaderdatum:	28 februari 2023	Registratienummer:	23.I000049
Datum Presidium:	7 februari 2023		
Datum B&W Besluit:	31 januari 2023		

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Hoogdijk 32 te Middelbeers'

Voorstel

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Hoogdijk 32 te Middelbeers'';
2. Het bestemmingsplan 'Hoogdijk 32 te Middelbeers' met identificatienummer NL.IMRO.0823.BPMIHOOGDIJK32-ONTW overeenkomstig artikel 3.8 Wro ongewijzigd vast te stellen zoals voorgesteld in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

Ontwikkelaar J.M.H. Becx (hierna: de initiatiefnemer) is voornemens om het leegstaande horecapand van voormalig café De Zwaan in Middelbeers te slopen en op de vrijkomende locatie 18 appartementen te realiseren voor starters en senioren. Het horecapand is gelegen op percelen op de hoek van de Hoogdijk en de Oranjestraat in Middelbeers. Er is een plan opgesteld welke uitgaat van de realisatie van twee verschillende woonblokken, welke middels een gebouwde verbinding met elkaar verbonden gaan worden.



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 bestemming 'Verkeer'. Het realiseren 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 bestemmingsplan 'Hoogdijk 32 te Middelbeers' opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn zeven zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen en te wijzigen. Het bestemmingsplan moet nu door uw Raad worden vastgesteld.



Argumenten

1.1 De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota

Het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlage 2 t/m 4 van dit raadsvoorstel) heeft ter inzage gelegen van 13 oktober 2022 tot en met 23 november 2022. Binnen deze termijn zijn zeven zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn geanonimiseerd opgenomen in de bijlage (zie bijlage 5) en hebben vooral betrekking op de aantasting van privacy, parkeeroverlast en verkeersveiligheid. De zienswijzen worden ontvankelijk en deels gegrond geacht en geven geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen en te wijzigen. Een samenvatting van de zienswijzen en de reactie van de gemeente zijn opgenomen in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Hoogdijk 32 te Middelbeers'' in bijlage 1 van dit raadsvoorstel.

2.1 Een herontwikkelingslocatie in Middelbeers krijgt een kwaliteitsimpuls

Het horecapand (Hoogdijk 32) is gesitueerd op een markante locatie op de hoek Hoogdijk/Oranjestraat in Middelbeers. De Hoogdijk betreft de doorgaande, provinciale weg N395 richting Diessen en Hilvarenbeek. Tot voor enkele jaren terug vormde het pand het onderkomen van café De Zwaan. De uitbaters hebben sinds medio 2020 hun horeca-activiteiten voortgezet in het voormalige gemeentehuis van Middelbeers aan de Doornboomstraat. Sindsdien staat het pand aan de Hoogdijk 32 leeg. Leegstand doet het aanzien van het pand en van Middelbeers geen goed. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een herontwikkeling van deze markante locatie mogelijk gemaakt en krijgt een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie in Middelbeers een duurzame herbestemming en kwaliteitsimpuls.

2.2 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.

2.3 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.

Het plan maakt de ontwikkeling van 18 appartementen mogelijk. Van deze 18 appartementen wordt minimaal 40% in het sociale segment gerealiseerd, waarmee er sociale en betaalbare woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Met de initiatiefnemer is tevens de afspraak gemaakt dat de appartementen worden aangeboden aan starters en aan senioren. Mocht de initiatiefnemer de sociale



woningen aanbieden als sociale huurwoning, dan blijven deze minimaal 10 jaar na oplevering in de sociale huur beschikbaar. Door een deel van de appartementen aan te bieden aan senioren, kan er doorstroming op de lokale woningmarkt ontstaan, waardoor andere woningen weer vrijkomen voor andere (bijzondere) doelgroepen. Voor het bestemmingsplan is ten tijde van de Nieuwe Woonvisie een anterieure grondexploitatieovereenkomst getekend. Het planvoornemen past daardoor binnen de kaders van de Nieuwe Woonvisie

Na de ondertekening van de anterieure overeenkomst heeft uw Raad het Actieplan Wonen 2.0 vastgesteld. De programmatische uitgangspunten van het Actieplan Wonen 2.0 zijn niet gelijk aan die van de Nieuwe Woonvisie. Omdat de onderhandeling over de overeenkomst heeft plaatsgevonden ten tijde van de Nieuwe Woonvisie, voldoet het bestemmingsplan niet aan de uitgangspunten van het Actieplan Wonen 2.0 maar is in de planbeoordeling uitgegaan van de kaders van de Nieuwe Woonvisie.

2.4 Omwonenden en belangstellenden zijn vroegtijdig geïnformeerd en betrokken

Voor het voorliggende bouwplan heeft in maart 2021 een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Omwonenden en belanghebbenden zijn vanwege de corona-omstandigheden geïnformeerd via een flyer. Er zijn circa 40 flyers verstuurd. Hierbij konden zij eventuele reacties en op- en aanmerkingen terugsturen. Er zijn uiteindelijk twee reacties op de flyers ontvangen. De gemaakte opmerkingen hadden betrekking op bouwkundige afmetingen en privacy. De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de dialoog een raam in het gebouw verplaatst. Er waren geen redenen voor de initiatiefnemer om andere aspecten uit het plan te wijzigen.

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 (zie bijlage 6). Deze overeenkomst voorziet in het vastleggen van afspraken, het verhalen van de plankosten en het afwentelen van eventuele planschadekosten.

Risico's

Gezien de ingediende zienswijzen bestaat de mogelijkheid dat er beroep wordt ingesteld. Daarnaast kunnen belanghebbenden die beroep hebben ingediend, naast het beroepsschrift, een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. In dat geval treedt het besluit niet in werking, voordat op het verzoek is beslist.



23.I000049

Oirschot

Kosten en dekking

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de plankosten en de procedurekosten zijn opgenomen die bij initiatiefnemer in rekening worden gebracht. Daarnaast worden eventuele planschadekosten doorberekend aan 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.

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 ontwerpbestemmingsplan 'Hoogdijk 32 te Middelbeers'
2. Verbeelding
3. Toelichting, regels en bijlage bij regels
4. Bijlagen bij toelichting
5. Zienswijzen (GEANONIMISEERD)
6. Anterieure overeenkomst (VERTROUWELIJK TER INZAGE BIJ GRIFFIE)

Oirschot, 31 januari 2023

burgemeester en wethouders,

Saskia Willems-van Ulden
secretaris

Judith Keijzers-Verschelling
burgemeester



23.I000049

Oirschot

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	28 februari 2023	Registratienummer:	23.I000049
-----------------------	------------------	---------------------------	------------

De raad der gemeente Oirschot;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 januari 2023;
gegeven de agendering door het Presidium d.d. 7 februari 2023;

besluit:

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Hoogdijk 32 te Middelbeers'';
2. Het bestemmingsplan 'Hoogdijk 32 te Middelbeers' met identificatienummer NL.IMRO.0823.BPMIHOOGDIJK32-ONTW overeenkomstig artikel 3.8 Wro ongewijzigd vast te stellen zoals voorgesteld in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 28 februari 2023,

De gemeenteraad,

Maaïke Mesdag,
Griffier a.i.

Judith Keijzers-Verschelling,
voorzitter