



22.U001133

Oirschot

Raadsvoorstel

Vergaderdatum:	18 oktober 2022	Registratienummer:	22.U001133
Datum Presidium:	4 oktober 2022		
Datum B&W Besluit:	20 september 2022		

Onderwerp

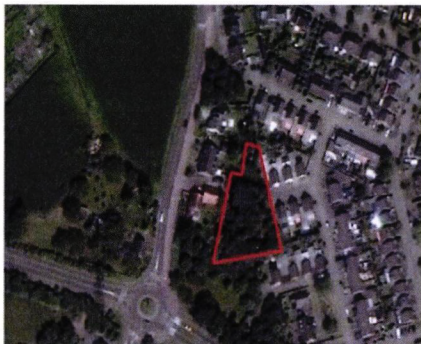
Vaststelling bestemmingsplan 'Stapakker / Oude Grintweg 59a te Oirschot'

Voorstel

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Stapakker / Oude Grintweg 59a te Oirschot'';
2. Het bestemmingsplan 'Stapakker / Oude Grintweg 59a te Oirschot' met identificatienummer NL.IMRO.0823.BPOISTAPAKKEROUDE-ONTW overeenkomstig artikel 3.8 Wro gewijzigd vast te stellen zoals voorgesteld in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;
3. Gedeputeerde staten van Noord-Brabant te verzoeken om de vaststelling van het bestemmingsplan eerder te mogen bekendmaken;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

De gemeente Oirschot heeft een intentieovereenkomst gesloten met de familie Van Himbergen (hierna: de initiatiefnemer) voor de herontwikkeling van een deel van de tuin van de woning aan de Oude Grintweg 59a in Oirschot. De initiatiefnemer heeft hierbij de intentie om vijf woningen te realiseren in het achterste gedeelte van de tuin, bestaande uit een tweekapper en drie vrijstaande woningen. Dit deel van de tuin (hierna: het plangebied) heeft een oppervlakte van 2190 m² en grenst aan een doodlopend deel van de Stapakker. De huidige woning aan de Oude Grintweg 59a blijft in het plan gehandhaafd.



Het plangebied is gelegen binnen de 'Beheersverordening Oirschot', vastgesteld door de gemeenteraad op 27 februari 2018 en kent de bestemming 'Woondoeleinden'. Het plan past niet binnen de kaders van deze beheersverordening. Realisatie van het plan kan planologisch mogelijk gemaakt worden door middel van een bestemmingsplanherziening op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Om het plan planologisch mogelijk te maken, is het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Stapakker / Oude Grintweg 59a te Oirschot' opgesteld.

Het ontwerpplan heeft van 9 juni 2022 tot en met 20 juli 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen en te wijzigen. Wel worden er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan moet nu door uw raad worden vastgesteld.

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

Het ontwerpbestemmingsplan (zie de bijlage van dit raadsvoorstel) heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn samen door vijf omwonenden ingediend en de andere zienswijze is ingediend door 4 omwonenden en belanghebbenden. Deze zienswijzen zijn geanonimiseerd opgenomen in de bijlage en hebben vooral betrekking op de aantasting van woon- en leefklimaat en privacy, het verlies van flora en fauna, de communicatie richting de omwonenden en de gevoerde omgevingsdialoog. De zienswijzen worden allen ongegrond geacht en geven daarmee geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen en te wijzigen. Een samenvatting van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen en de reactie van de gemeente zijn opgenomen in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Stapakker / Oude Grintweg 59a te Oirschot' in de bijlage van dit raadsvoorstel.

2.1 Naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op enkele punten ambtelijk gewijzigd.

- Voor wat betreft het Wateraspect heeft er tijdens de beoordeling van het conceptbestemmingsplan een vooroverleg plaatsgevonden met het Waterschap. De opmerkingen van het Waterschap van destijds zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het Waterschap hiervan in kennis gesteld. Het Waterschap heeft ingestemd met het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure, maar merkt wel op dat er na het vooroverleg nieuw waterbeleid is vastgesteld, wat niet is verwerkt in voorliggend bestemmingsplan. Om die reden worden in het bestemmingsplan op verzoek van het Waterschap de verwijzingen (en bijbehorende teksten) naar het oude beleid vervangen door verwijzingen naar het nieuwe beleid;
- Daarnaast heeft er, parallel aan het bestemmingsplantraject, een ontheffingsprocedure hogere waarde Wet geluidhinder plaatsgevonden. Hiervoor is een besluit opgesteld dat juridisch geborgd moet worden in het bestemmingsplan. De juridische borging is per abuis achterwege gelaten. Om die reden wordt deze juridische borging alsnog opgenomen in het bestemmingsplan.

De exacte ambtelijke wijzigingen in het plan zijn terug te vinden in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Stapakker / Oude Grintweg 59a te Oirschot'.

2.2 Een inbreidingslocatie nabij het centrum van Oirschot krijgt een invulling die stedenbouwkundig en ruimtelijk gezien passend is ten opzichte van de omgeving.

Het beoogde plan is gesitueerd op een perceel tussen de Oude Grintweg en de Stapakker in de wijk De Notel. Het perceel ligt in de nabijheid van het centrum van Oirschot en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen. Ten westen van het plangebied bevinden zich vooral agrarische gronden, maar deze gronden behoren tot de projectlocatie Ekerschot-Noord, waardoor ook deze gronden in de nabije toekomst met woningen bebouwd gaan worden. Het betreft een



binnenstedelijke locatie die al jarenlang braak ligt en die door het plan een nieuwe invulling krijgt, waardoor een van de laatste potentiële bouwlocaties in de Notel bebouwd zal worden.

Het bouwplan sluit goed aan op de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. De omliggende woningen kennen een goothoogte van 3 of 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter. De nieuw te bouwen woningen krijgen vergelijkbare goot- en bouwhoogten ten opzichte van de omliggende woningen. Ook qua woningtypologie sluiten de woningen aan op woningen in de omgeving. De beoogde, noordelijk gelegen tweekappers sluiten qua woningtypologie aan op de bestaande woningen aan de naastgelegen Stapakker. De drie beoogde, zuidelijk gelegen woning worden vrijstaand en sluiten qua woningtypologie aan op de naastgelegen vrijstaande woning aan de Oude Grintweg.

2.3 De ontwikkeling is ruimtelijk- en milieuhygiënisch aanvaardbaar

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

2.4 Met het plan wordt in een volkshuisvestelijke behoefte voorzien

In het gemeentelijk woningbouwprogramma 2012-2021 van 17 april 2012 is de locatie specifiek opgenomen en de hoeveel te realiseren woningen specifiek voor de locatie aangeduid. Ook past het plan binnen de kaders van de Nieuwe Woonvisie. Deze gemeentelijke woonvisie heeft het doel om de gemeente te voorzien in woningvoorraad passend bij de huidige en toekomstige behoefte van de (toekomstige) inwoners van de gemeente Oirschot. De Nieuwe Woonvisie stelt de volgende ambities ten aanzien van uitbreiding van de woningvoorraad:

- Minimaal 40% van de projectmatige ontwikkelingen uitvoeren als sociale woningbouw;
- 130 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 vijf woningen mogelijk. Van deze vijf woningen worden twee woningen in de sociale sector gerealiseerd, waarmee er sociale en betaalbare woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. De overige drie woningen worden in de vrije sector gerealiseerd. Met de vrijesectorwoningen kan worden ingespeeld op het aanbieden van woningen van doorstromers, waardoor andere woningen weer vrijkomen voor andere (bijzondere) doelgroepen. Voor het bestemmingsplan is ten tijde van de Nieuwe Woonvisie een anterieure overeenkomst 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 ondertekening van 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.

2.5 De inbreng van de provincie en het Waterschap is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan

In het kader van wettelijk vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan het Waterschap en aan de provincie Noord-Brabant. Het Waterschap heeft onder andere gevraagd om de aanleg van een waterberging juridisch te borgen in de planregels en nader in te gaan op gemeentelijk beleid. De opmerkingen van het Waterschap zijn verwerkt in het bestemmingsplan. De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben en het wettelijk vooroverleg daarmee als afgerond te beschouwen.

2.6 Omwonenden en belangstellenden zijn vroegtijdig geïnformeerd en betrokken

Tijdens de beoordeling van het bestemmingsplan heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden met omwonenden in de vorm van keukentafelgesprekken. Tijdens de gesprekken is er aandacht geweest voor onderwerpen zoals de situering van de woningen, bouwhoogten en behoud van privacy. Uit de omgevingsdialoog is gebleken dat een aantal omwonenden positief staan ten opzichte van het plan en graag op de hoogte gehouden wilden worden. Andere omwonenden hebben aangegeven ondanks de omgevingsdialoog in bezwaar te gaan tegen het bestemmingsplan. Tegen het bestemmingsplan zijn door omwonenden en door eigenaren van omliggende woningen drie zienswijzen ingediend die zijn uitgewerkt in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Stapakker / Oude Grintweg 59a te Oirschot'' in de bijlage van dit voorstel. Het verslag van de omgevingsdialoog is te vinden in de bijlage van het bestemmingsplan.

3.1 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.

4.1 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 en is opgenomen in de bijlage van het raadsvoorstel.



22.U001133

Oirschot

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.

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

Bij een gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan moet de provincie eerst zes weken in de gelegenheid worden gesteld om het plan te beoordelen. Indien de gemeenteraad 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.

Indien er geen beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepstermijn in werking, 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.

Bijlagen

Bijlage 1: 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Stapakker / Oude Grintweg 59a te Oirschot''

Bijlage 2: Verbeelding

Bijlage 3: Regels

Bijlage 4: Toelichting

Bijlage 5: Bijlagen bij toelichting

Bijlage 6: Zienswijzen (GEANONIMISEERD)

Bijlage 7: Anterieure overeenkomst (VERTROUWELIJK)



22.U001133

Oirschot

Oirschot, 20 september 2022

burgemeester en wethouders,



Saskia Willems-van Ulden
secretaris



Judith Keijzers-Verschelling
burgemeester



22.U001133

Oirschot

Raadsbesluit

Vergaderdatum: 18 oktober 2022 **Registratienummer:** 22.U001133

De raad der gemeente Oirschot;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 september 2022;
gegeven de agendering door het Presidium d.d. 4 oktober 2022;

besluit:

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Stapakker / Oude Grintweg 59a te Oirschot'';
2. Het bestemmingsplan 'Stapakker / Oude Grintweg 59a te Oirschot' met identificatienummer NL.IMRO.0823.BPOISTAPAKKEROUDE-ONTW overeenkomstig artikel 3.8 Wro gewijzigd vast te stellen zoals voorgesteld in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;
3. Gedeputeerde staten van Noord-Brabant te verzoeken om de vaststelling van het bestemmingsplan eerder te mogen bekendmaken;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 18 oktober 2022,

De gemeenteraad,

Han Struijs,
griffier

Judith Keijzers-Verschelling,
voorzitter