



Raadsvoorstel

Bevoegdheid
Raad

Vergadering: Gemeenteraad Oirschot
Vergaderdatum: 23 februari 2016
Registratienummer: 2016/8
Agendapunt nummer: 8

Onderwerp

Actualisatie bestemmingsplan Haagakkers II Oostelbeers

Voorstel

1. het bestemmingsplan Haagakkers II Oostelbeers / herziening 2012 (NL.IMRO.0823.BPOOHaag4002-ONTW) gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins al verzekerd is.

Inleiding/aanleiding

De gemeente Oirschot heeft in 2010 een bestemmingsplan Haagakkers II Oostelbeers opgesteld voor het nieuw te realiseren woongebied Haagakkers II in de kern Oostelbeers. Dit plan is na toepassing van een bestuurlijke lus als gevolg van een beroep bij de Raad van State in september 2011 opnieuw vastgesteld en onherroepelijk geworden. In dezelfde periode heeft de ontwikkelaar de gemeente verzocht enkele wijzigingen door te voeren ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan. De gemeente is daarop gestart met een bestemmingsplanherziening. In de loop van het proces is een halt gemaakt met de herziening. De woningmarkt heeft namelijk een tijdlang vrijwel stil gelegen. Nu de markt weer in beweging komt wil de ontwikkelaar het bestemmingsplanproces vervolgen om het woningbouwplan zo goed mogelijk aan te sluiten op de woonwensen van potentiële kopers. Daarnaast zijn de gemeente en de ontwikkelaar recent tot overeenstemming gekomen over de ontwikkeling van het woningbouwplan voor Haagakkers II. Dat maakt dat de gemeente nu het bestemmingsplanproces vervolgd.

Wettelijk en/of beleidskader

- *Wet ruimtelijke ordening*

Argumenten

1.1. In het bestaande bestemmingsplan blijkt dat enkele zaken in de praktijk tot knelpunten leiden.

Primair is de herziening 2012 bedoeld om een aantal bijstellingen in de planologische regeling door te voeren. Deze bijgestelde planologische regeling is wenselijk om het woningbouwplan te realiseren. Aanpassing leidt tot een beter uitvoerbaar plan.



Hierna volgt een overzicht:

1. De watergang achter de woningen aan de westzijde van het plangebied was niet meegenomen. Dat is in deze herziening gecorrigeerd;
2. In het bestaande bestemmingsplan was sprake van een wijzigingsbevoegdheid. Via deze wijzigingsbevoegdheid konden bouwvlakken en aanduidingen met de maximale goot- en bouwhoogte en met het maximum aantal woningen aan het plan worden toegevoegd, indien wordt voldaan aan de geldende milieuregelgeving. Omdat aan deze milieuregelgeving wordt voldaan is deze wijzigingsbevoegdheid geëffectueerd;
3. De afstand tot de kassen van nabij gelegen onderneming is aangepast conform de rechterlijke uitspraak;
4. Voor enkele woningen is de mogelijkheid opgenomen om aan- uit- en bijgebouwen, anders dan in de vorm van erkers en entreepartijen, ook vóór de voorgevel te mogen realiseren;
5. Er is op één plek gekozen voor een ander woningtype; dit heeft geleid tot een gewijzigde bouwaanduiding op de plankaart;
6. Tot slot bleek dat de bouwplannen van de ontwikkelaar en het bestemmingsplan van de gemeente niet geheel op elkaar aansloten. Het eerste deel van het bouwplan is gerealiseerd met gebruikmaking van buitenplanse afwijkingsmogelijkheden. Dit had tot gevolg dat woningen niet pasten in de door de gemeente voorgestelde bouwvlakken. Om die reden is de begrenzing van de bouwvlakken gewijzigd.

1.2. Het ontwerpbestemmingsplan bevatte een ommissie.

Ter plaatse van één vlakaanduiding is de typologie [tae] opgenomen met een maximaal aantal van 5. Voorstel is door middel van dubbelbestemming [tae] en [vrij] dit op te lossen

1.3. Het ontwerpbestemmingsplan bood onvoldoende ruimte aan de marktvraag.

De toevoeging van de bestemming [vrij] ter plaatse van de bestemming [tae] biedt hierbij voldoende flexibiliteit zonder dat de ruimtelijke kwaliteit negatief beïnvloed wordt.

2.1. Voor het plan is in het kader van het eerste bestemmingsplan al een exploitatieovereenkomst getekend.

In het kader van het bestemmingsplan Haagakkers II Oostelbeers heeft de gemeente met de ontwikkelaar reeds een exploitatieovereenkomst getekend. De bovengenoemde wijzigingen in de herziening 2012 leiden niet tot nieuwe uitgangspunten die invloed hebben op de bestaande overeenkomst. Deze blijft als zodanig gelden.

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven besproken. Het nu vervolgen van de procedure biedt de beste mogelijkheden om op korte termijn de woningbouwontwikkeling van Haagakkers II in Oostelbeers vervolgen waarbij het woningbouwplan zo goed mogelijk aansluit op de woonwensen van potentiële kopers.



Risico's

Er zijn geen risico's verbonden aan dit voorstel. Via anterieure overeenkomsten met de ontwikkelaar hebben wij afspraken gemaakt over de woningbouwontwikkeling.

Financieel

De kosten die samenhangen met dit bestemmingsplan worden gedragen door de ontwikkelaar van Haagakkers II.

Communicatie/Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 april 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In die periode hebben wij geen zienswijzen ontvangen.

Relatie met Toekomstvisie

n.v.t.

Planning

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan. Na de besluitvorming van de gemeenteraad over het bestemmingsplan, leggen wij het plan voor beroep ter inzage. De verwachting is dat het plan na deze periode in werking treedt.

Bijlagen

- ontwerpbestemmingsplan

Oirschot, 17 januari 2016

burgemeester en wethouders,

Joost Michels,
secretaris

Ruud Severijns,
burgemeester



Raadsbesluit

Vergadering: Gemeenteraad Oirschot
Vergaderdatum: 23 februari 2016
Registratienummer: 2016/8

De raad der gemeente Oirschot;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 januari 2016;
gegeven de agendering door het Presidium d.d. 2 februari 2016;

besluit:

1. het bestemmingsplan Haagakkers II Oostelbeers / herziening 2012 (NL.IMRO.0823.BPOOHaag4002-ONTW) gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins al verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot
van 23 februari 2016,

De gemeenteraad,



Han Struijs,
griffier



Ruud Severijns,
voorzitter