



Raadsbesluit

Vergaderdatum: 2 maart 2021**Registratienummer:** 21.I000062

De raad der gemeente Oirschot;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 januari 2021;

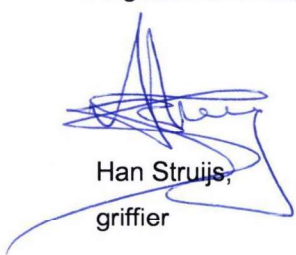
gegeven de agendering door het Presidium d.d. 2 februari 2021;

besluit:

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Gasthuisstraat 16 – 18 Oirschot'
2. Het bestemmingsplan 'Gasthuisstraat 16-18 Oirschot' met identificatienummer NL.IMRO.0823. BPOIGASTHUIS16tm18-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;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om de vaststelling eerder te mogen bekendmaken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 2 maart 2021,

De gemeenteraad,



Han Struijs,
griffier



Judith Keijzers-Verschelling,
voorzitter

**Raadsvoorstel**

Vergaderdatum:	2 maart 2021	Registratienummer:	21.I000062
Datum Presidium:	2 februari 2021		
Datum B&W Besluit:	19 januari 2021		

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Gasthuisstraat 16-18 Oirschot'

Voorstel

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Gasthuisstraat 16 – 18 Oirschot'
2. Het bestemmingsplan 'Gasthuisstraat 16-18 Oirschot' met identificatienummer NL.IMRO.0823. BPOIGASTHUIS16tm18-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;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om de vaststelling eerder te mogen bekendmaken.

Aanleiding

Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan zag toe op een bouwplan waarbij de bestaande woning aan de Gasthuisstraat 18 werd gebruikt voor de realisatie van 3 appartementen voor senioren, de op het terrein aanwezige loods zou worden opgeknapt en gebruikt worden als 1 woning, de bestaande houten schuur op nummer 16 zou worden omgevormd tot 1 woning en 4 kavels werden gecreëerd (conform afbeelding 1).



Afbeelding 1.

- A1, A2 en A3: nieuw te realiseren grondgebonden woningen voor senioren
- B: Te herbouwen houten loods/ deel van de boerderij tot een woning
- C: Te verbouwen bestaande gebouwen tot een woning
- D: Kavel voor een grondgebonden woning
- E: Maximaal drie wooneenheden in bestaand pand Gasthuisstraat 18

Van 4 juli 2019 heeft dit ontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 4 zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen hebben formeel geen aanleiding gegeven om het bestemmingplan te wijzigen, echter na overleg met verschillende omwonenden waaronder de indieners van de zienswijzen is het plan wel ondergeschikt gewijzigd. Ook is gebleken dat de omzetting van de bestaande woning op Gasthuisstraat 18 naar 3 appartementen financieel onhaalbaar was, dit is ook gewijzigd in het plan. De indieners van zienswijzen hebben ingestemd met de voorgestelde wijzigingen.

Wijzigingen

De bestaande woning op Gasthuisstraat 18 (nr. 8 op afbeelding 2) is met een veel kleinere tuin uit het plangebied geknipt en maakt geen onderdeel meer uit van het vast te stellen bestemmingsplan.



Daarnaast betrof het huis gelegen aan de Gasthuisstraat 16 in het ontwerpplan 1 woning en in de nieuwe plannen wordt deze opgesplitst in één woonhuis in de vrije sector en één sociale woning (nrs. 6 en 7 op afbeelding 2). De sociale woning wordt verhuurd. Het gewijzigde verkavelingsplan zie je op afbeelding 2.



Afbeelding 2.

Na overleg met omwonenden is tevens een verlaging van de hoogte van de bouwmassa's doorgevoerd. Voor de 4 woningen aan de nieuwe ontsluiting (woningen 2, 3, 4 en 5 conform afbeelding 2) wordt een maximale goothoogte van 3,5 m en een nokhoogte van 7 m opgenomen. Voor de bijgebouwen behorende bij deze woningen zal een hoogte van 3 m worden aangehouden. Daarnaast is specifiek voor woning 3 afgesproken dat de nokrichting vastgelegd zal worden conform afbeelding 2. Met de voorgestelde gewijzigde vaststelling van onderhavig bestemmingsplan creëren we het planologisch kader om dit woningbouwplan mogelijk te maken.



Argumenten

1.1 *De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Gasthuisstraat 16 – 18 Oirschot'*

Het bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in bijgaande 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Gasthuisstraat 16 – 18 Oirschot' (Bijlage 2). De zienswijzen zelf geven formeel geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Echter mede naar aanleiding van de zienswijzen heeft initiatiefnemer o.a. met de indieners van de zienswijzen de plannen enigszins gewijzigd waardoor wel tegemoet gekomen is aan de geuite bezwaren.

2.1 *De ontwikkeling is ruimtelijk aanvaardbaar*

Zoals verwoord in het bestemmingsplan (zie bijlage) is de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar. Ter plaatse van de Gasthuisstraat 16-18 is hele grote tuin gelegen en een Bedrijfsbestemming met de aanduiding bouwbedrijf, hier is een aannemersbedrijf toegestaan. De geldende bedrijfsbestemming wordt omgezet in een woonbestemming, wat aansluit bij de bestaande woonomgeving. Het plan is getoetst aan relevante, actuele wet- en regelgeving. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling geen milieu-hygiënische of ruimtelijke belemmeringen opwerpt.

Zoals ook in de bijgaande 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Gasthuisstraat 16 – 18 Oirschot' (Bijlage 2) is weergegeven stellen wij u voor wijzigingen door te voeren bij vaststelling van dit plan. Naar aanleiding van de zienswijzen heeft initiatiefnemer o.a. met de indieners van de zienswijzen de plannen enigszins gewijzigd waardoor wel tegemoet gekomen is aan de geuite bezwaren.

De voornaamste wijzigingen betreffen:

De woning gelegen aan de Gasthuisstraat 18 zou worden omgebouwd naar 3 appartementen. Dit is komen te vervallen. Het huis nr. 18 (woning nr. 8 op afbeelding 2) blijft zoals het nu is en wordt uit het plan gehaald.

Het huis gelegen aan de Gasthuisstraat 16 (woning 6 en 7 op afbeelding 2) betrof in het ontwerpplan 1 woning en in de nieuwe plannen wordt deze opgesplitst in één woonhuis (woning 6) en één sociale woning (woning 7). De sociale woning wordt verhuurd.

Tenslotte is er een verlaging van de hoogte van de bouwmassa's doorgevoerd.



2.3 Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden

Door initiatiefnemer is op 13 februari 2019 een omgevingsdialoog gevoerd. Tijdens dit dialoog zijn omwonenden geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling. Een verslag van de dialoog is als bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan. Daarna is er nog in meer of mindere mate overleg geweest met verschillende omwonenden (waaronder de indieners van zienswijzen). Op basis van dat overleg zijn nog verschillende ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd in het plan. Indieners van zienswijzen hebben aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgestelde wijzigingen.

2.4 De ontwikkeling beoogd een kwalitatief passend woningbouwproject (CPO) binnen de historische dorpskern

Het beoogde plan voorziet in een passende mix van 3 levensloopbestendige senioren woningen, 4 vrije sectorkavels en 1 sociale huurwoning. Deze woningen worden als CPO-project ontwikkeld behoudens de woning voor huidige eigenaar van het perceel. Het plan is in afstemming met de monumentencommissie tot stand gekomen waarbij met name de situering aan de Gasthuisstraat en het behoud van de aanwezige tuinmuur als kenmerkend element aan de Gasthuisstraat geborgd worden in het vast te stellen bestemmingsplan.

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.

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. Aangezien het beoogde plan inhoudelijk niet wijzigt voldoet het plan aan de gestelde provinciale kaders in de Interim Omgevingsverordening en zijn er geen provinciale belangen in het geding.

Risico's

Er zijn geen risico's verbonden aan het vaststellen van het bestemmingsplan.

Kosten en dekking

Initiatiefnemer betaalt de gebruikelijke leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan. Plankosten en 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 de gemeenteraad besluit conform besispunt 4 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 ingediend of 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. Ontwerpbestemmingsplan 'Gasthuisstraat 16-18 Oirschot', in te zien via onderstaande link:
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0823.BPOIGASTHUIS16tm18-ONTW>
2. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Gasthuisstraat 16 – 18 Oirschot';
3. Anterieure overeenkomst (vertrouwelijk in te zien bij de griffier).

Oirschot, 19 januari 2021

burgemeester en wethouders,

Saskia Willems-van Ulden
secretaris

Judith Keijzers-Verschelling
burgemeester