



18.I000780



Raadsvoorstel

Vergadering	Gemeenteraad Oirschot
Vergaderdatum:	26 juni 2018
Registratienummer:	2018/20
Agendapunt nummer:	6a

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Meubelmakerij ong. te Oirschot'

Voorstel

1. In te stemmen met de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Meubelmakerij ong. te Oirschot;
2. Het bestemmingsplan 'Meubelmakerij ong. te Oirschot' overeenkomstig artikel 3.8. Wro gewijzigd vast te stellen met planidentificatie NL.IMRO.0823.BPOIMEUBELMAKERIJ-VAST zoals voorgesteld in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anders geregeld is.
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om de vaststelling van het bestemmingsplan eerder te mogen bekendmaken.

Aanleiding

Gast Makelaardij is voornemens om aan Kanaalstraat 22 / Meubelmakerij ong. de bestaande bebouwing te slopen en 3 levensloopbestendige woningen te realiseren. In de huidige situatie is in het plangebied een voormalige showroom van een meubelbedrijf gevestigd. Ondanks de bestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan 'Kanaalzone' is de realisatie van de woningen niet toegestaan, omdat woningen geen bijgebouwen maar hoofgebouwen betreffen. In het bestemmingsplan is een wijzigingsgebied opgenomen met een bevoegdheid om de realisatie van maximaal 5 woningen toe te staan.

Wij hebben ten behoeve van het plan in 2014 een principebesluit genomen, waarin besloten is om medewerking te verlenen aan het opstarten van de procedure in de vorm van een wijzigingsplan op basis van het bestemmingsplan 'Kanaalzone'.

Voor (onder andere) de bebouwde kom van Oirschot is begin 2018 een beheersverordening vastgesteld. Hierin is, gelet op het karakter van de beheersverordening, de wijzigingsbevoegdheid niet opgenomen. Het onderhavige plan wordt daarom mogelijk gemaakt door middel van een bestemmingsplanherziening.



18.1000780



Argumenten

1.1 In de bijgevoegde Nota zienswijzen hebben we de zienswijzen samengevat en beoordeeld, hieruit volgen wijzigingen op het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend door omwonenden van het plangebied. Zienswijze 1 wordt geheel ontvankelijk (zienswijze is tijdig ingediend) en gegrond geacht, zienswijze 2 is tevens ontvankelijk en is deels gegrond. In bijlage 1 treft u de zienswijzennota aan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De volgende wijzigingen worden doorgevoerd in of de regels of de toelichting van het bestemmingsplan:

- In de regels wordt het artikel 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde aangepast. Hieraan wordt toegevoegd dat indien grenzend aan openbaar toegankelijk gebied een maximale hoogte van 1 m geldt. Tevens wordt 'openbaar toegankelijk gebied' aan de begrippen toegevoegd;
- De luchtfoto in figuur 1.1 wordt vervangen door een recentere foto;
- De onderbouwing voor parkeren in paragraaf 2.2 (Toekomstige situatie) wordt aangepast;
- Paragraaf 3.3 (Gemeentelijk beleid) wordt aangepast. Hierin wordt de Woonvisie uit 2009 vervangen door de Woonvisie uit 2016 en de StructuurvisiePlus wordt vervangen door de Omgevingsvisie Oirschot;
- In Paragraaf 6.1.2 (Ontwerp) wordt de startdatum van de ter inzage termijn aangepast.

2.1 De gemeenteraad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

Artikel 3.8 Wro geeft hiervoor de wettelijke basis. Hierin staat dat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt.

2.2 De ontwikkeling sluit aan bij de Woonvisie

De gemeente beschouwt senioren als een belangrijke doelgroep van het woonbeleid. De 3 vrijstaande woningen bestaan uit één bouwlaag plus een beperkte kap. De begane grond heeft een oppervlakte van circa 112 m². Op de begane grond komen de woonkamer, keuken, badkamer en één slaapkamer. Op de verdieping komen twee extra (slaap)kamers. De woningen zijn dan ook met name geschikt voor senioren. Doordat alle voorzieningen gelijkvloers zijn, kunnen senioren langer zelfstandig blijven wonen. Hiermee wordt een adequate huisvesting geboden voor deze doelgroep. De ontwikkeling sluit dan ook goed aan bij onze Woonvisie.

2.3 De ontwikkeling past binnen het woningbouwprogramma

De locatie is opgenomen in het vastgestelde woningbouwprogramma. Volgens het woningbouwprogramma zijn er drie woningen toegestaan. De ontwikkeling past dus binnen het woningbouwprogramma.



18.I000780



2.4 Er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Op de locatie Kanaalstraat 22b staat een oude bedrijfshal met een oppervlakte van circa 540 m². Het pand is ongeveer 7 meter hoog. Het gesloten terrein wordt omringd door woningen. De bestaande bebouwing past niet in haar omgeving. Zoals verwoord in het ontwerpbestemmingsplan maakt het gesloten bedrijfsterrein plaats voor een hofje met drie (senioren) woningen. De nieuwe situatie past beter binnen haar omgeving. Er is dan ook van uit ruimtelijk oogpunt sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

3.1 Het kostenverhaal is geregeld via een met de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is kostenverhaal verplicht. Dit moet via een exploitatieplan, tenzij er vooraf een overeenkomst is gesloten met de ontwikkelaar van het gebied waarin de kosten worden verhaald. Om de te maken kosten voor de realisatie van de ontwikkeling op deze locatie te kunnen verhalen op de initiatiefnemers en om afspraken te maken over overdracht van het openbaar gebied, hebben wij op 28 mei 2018 een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. De getekende overeenkomst is in te zien bij de griffier.

2.5 Eerder bekendmaken levert tijdswinst op

Bij een gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan moet de provincie eerst 6 weken in de gelegenheid worden gesteld om het plan te beoordelen. Op dit moment zijn er geen provinciale belangen in het geding en 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.

Risico's

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

Kosten en dekking

Doordat het bestemmingsplan 'Kanaalzone' niet binnen de gestelde termijn is geactualiseerd is het niet meer mogelijk om de legeskosten voor deze bestemmingsplanprocedure te verhalen op de initiatiefnemer. Deze situatie is reeds bekend. Afspraken rondom overdracht openbaar gebied en planschade zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Vervolg

Bij een gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan moet de provincie eerst 6 weken in de gelegenheid worden gesteld om het plan te beoordelen. Indien u adviespunt 4 overneemt en de provincie het verzoek honoreert is deze termijn korter dan 6 weken. Vervolgens kan overgegaan worden tot bekendmaking van het vaststellingsbesluit. De dag na ter inzage legging van het besluit gaat een beroepstermijn in van zes weken.



18.1000780

Gemeente Oirschot



Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepstermijn in werking.

Bijlagen

1. Nota zienswijzen
2. Zienswijzen (Vertrouwelijk, in te zien bij griffier)
3. Ontwerpbestemmingsplan
4. Overeenkomst (Vertrouwelijk, in te zien bij griffier)

Oirschot, 22 mei 2018

burgemeester en wethouders,


Marlene van Leuken,
plaatsvervangend
secretaris


Judith Keijzers-Verschelling,
Burgemeester



18.I000780



Raadsbesluit

Vergadering: Gemeenteraad Oirschot
Vergaderdatum: 26 juni 2018
Registratienummer: 2018/20

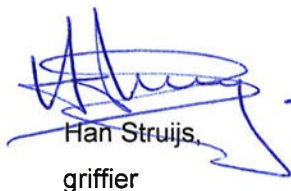
De raad der gemeente Oirschot;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 mei 2018;
gegeven de agendering door het Presidium d.d. 5 juni 2018;

besluit:

1. In te stemmen met de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Meubelmakerij ong. te Oirschot;
2. Dat het college gevolg moet geven aan de toezegging van initiatiefnemer om het pand te verplaatsen;
3. Het bestemmingsplan 'Meubelmakerij ong. te Oirschot' overeenkomstig artikel 3.8. Wro gewijzigd vast te stellen met planidentificatie NL.IMRO.0823.BPOIMEUBELMAKERIJ-VAST zoals voorgesteld in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken en met inachtneming van het verschuiven van het bouwvlak wat gelegen is aan de percelen Parallelweg 1E tot en met 1H met 1 meter in noordelijke richting (1 meter uit de perceelsgrens met de percelen Parallelweg 1E tot en met 1H).
4. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anders geregeld is.
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om de vaststelling van het bestemmingsplan eerder te mogen bekendmaken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 26 juni 2018,

De gemeenteraad,


Han Struijs,
griffier


Judith Keijzers-Verschelling,
voorzitter