

Vergadering Gemeenteraad Oirschot
Vergaderdatum: 1 maart 2011
Registratienummer: 2011/1
Agendapunt nummer: 7

Onderwerp

Bestemmingsplan Lubberstraat

Inleiding/aanleiding

De gemeente werkt aan een nieuw bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het gebied gelegen tussen Lubberstraat, Merodelaan en Spoordonkseweg. Het plangebied wordt begrensd door:

- De achtertuinen van de woningen aan de Merodelaan en de Spoordonkseweg aan de noordzijde van het plangebied.
- De Lubberstraat aan de oostzijde van het plangebied.
- Landbouwpercelen aan de zuidzijde van het plangebied.
- Een waterloop aan de westzijde van het plangebied.

In totaal is het de bedoeling om op deze locatie 66 woningen te realiseren, met de volgende verdeling tussen de verschillende ontwikkelaars:

- Gemeente Oirschot: 22 woningen (waarvan 18 in de sociale sector).
- Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR): 21 woningen (waarvan 4 reguliere bouwvolumes).
- Frank van de Wal: 14 woningen.
- Roland van de Wal: 3 woningen.
- Maandonks: 3 woningen (1 RvR-titel, 1 reguliere bouwvolume en 1 bestaande woning).
- Evers: 3 woningen (1 RvR-titel en 2 reguliere bouwvolumes).

Om woningbouw ter plaatse van het plangebied mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan vereist. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet hierin.

Voorstel

1. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het plan Lubberstraat is voorzien;
2. over te gaan tot het verwerken van de ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan "Lubberstraat";
3. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren, de zienswijze onder c gegrond te verklaren, de zienswijzen onder a en b ongegrond te verklaren en in te stemmen met de "nota van zienswijzen";
4. het bestemmingsplan "Lubberstraat", met planidentificatie NL.IMRO.0823.BPSPLUBBERST201000-VAST, zowel analoog als digitaal vast te stellen;
5. de grens van de bebouwde kom van Spoordonk te herzien.

Argumenten

1.1 Als er een anterieure overeenkomst is gesloten met de ontwikkelaar, is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Volgens artikel 6.12 lid 2 sub a Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Wij hebben overeenkomsten gesloten met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR), en twee particuliere ontwikkelaars (te weten F. van de Wal en R. van de Wal) waarin het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is geregeld.

De samenwerkingsovereenkomsten worden door de wederpartijen vóór vaststelling van het bestemmingsplan ondertekend en worden ter goedkeuring aan het college voorgelegd.

2.1 Tot het moment van vaststellen van het bestemmingsplan kan de gemeenteraad ambtshalve wijzigingen inbrengen.

De gemeenteraad heeft de mogelijkheid om tot het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan ambtshalve wijzigingen door te voeren. Als bijlage bij dit raadsvoorstel hebben we de ambtshalve wijzigingen opgenomen. Daarbij hebben we ook een plankaart met ambtshalve wijzigingen gevoegd.

3.1 In de nota van zienswijzen hebben we de ingekomen zienswijzen samengevat en beoordeeld.

De volgende personen/instanties hebben hun zienswijze kenbaar gemaakt:

- a) Cumela Advies, namens H. v.d. Wal, Lubberstraat 11a in Oirschot, postbus 1156, 3860 BD Nijkerk, ingekomen op 21 september 2010;
- b) Roland en Tineke van de Wal, Merodelaan 14, 5688 KL Oirschot, verzonden 20 september 2010, ingekomen 21 september 2010, ingekomen op 21 september 2010;
- c) Waterschap De Dommel, Postbus 10001, 5280 DA Boxtel, ingekomen op 24 september 2010.

De termijn voor het indienen van zienswijzen liep van 12 augustus 2010 tot en met 22 september 2010. Zienswijze a en b zijn binnen de gestelde termijn ingediend, zienswijze c niet. Deze zienswijze nemen we toch mee in de besluitvorming, omdat bij ruimtelijke plannen goedkeuring van het waterschap is vereist.

Voor de beoordeling van de ingediende zienswijzen hebben we een nota van zienswijzen opgesteld. Hierin hebben we de zienswijzen samengevat en beantwoord. Ook hebben we per zienswijze de gevolgen voor het bestemmingsplan in beeld gebracht. Deze nota hebben we als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. De zienswijzen onder a en b zijn ongegrond. De zienswijze onder c is gegrond. Voor de uitgebreide motivering verwijzen wij naar de bijlage: "nota van zienswijzen".

4.1 De gemeenteraad moet het bestemmingsplan vaststellen.

De wettelijke basis hiervoor is gelegen in artikel 3.8, lid 1, sub e Wro. Hierin staat dat de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van ter inzagelegging beslist omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Dit betreft geen fatale termijn.

De artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5. Bro bepalen op welke manier de gemeente het bestemmingsplan elektronisch moet vastleggen en vaststellen.

5.1 Het plan Lubberstraat komt binnen de bebouwde kom van Spoordonk te liggen.

Volgens artikel 20a 1^e lid van de Wegenverkeerswet 1994 kan de gemeenteraad de grens van de verkeerskundige bebouwde kom herzien. Vanwege de realisatie van het plan Lubberstraat, moeten we een aantal verkeersmaatregelen treffen. Naast het aanpassen van de 30 km/uur zone moeten we ook de grens van de (verkeerskundige) bebouwde kom herzien, zodat het plan Lubberstraat hierbinnen valt. De ontsluiting van het plan hebben we voorzien op de Spoordonkseweg en de Lubberstraat. Door het herzien van de komgrens verbeteren we de verkeersveiligheid en verminderen we de verkeersoverlast.

5.2 We hebben geen zienswijze ontvangen over het ontwerpbesluit.

Het ontwerpbesluit voor het herzien van de grens van de bebouwde kom van Spoordonk hebben we van 4 november tot en met 15 december ter visie gelegd. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

Kanttekeningen

N.v.t.

Kosten en dekking

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

Er is een planschade-risicoanalyse opgesteld. De eventuele totale planschade is hierin geïndiceerd op €129.000,-. Volgens de gesloten overeenkomsten, komt 40 % hiervan voor rekening van de gemeente Oirschot. Deze kosten kunnen we dekken uit de opbrengsten uit dit plan voor de Algemene Dienst van de gemeente Oirschot. Hiervoor, en voor de dekking van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied, vragen wij in de volgende vergadering krediet aan. Deze locatie is namelijk niet in exploitatie genomen.

Draagvlak en Communicatie

De personen/instanties die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan informeren we nader per brief. De vaststelling van het bestemmingsplan maken we bekend via publicaties in de Staatscourant, het Oirschots Weekjournaal en de gemeentelijke website.

Voor het nemen van de verkeersmaatregelen hebben we in de buurt een nieuwsflits doen uitgaan. Deze hebben we als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Procedures, Planning en Uitvoering

Het vastgestelde bestemmingsplan leggen wij zes weken ter visie voor de beroepsprocedure. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Op deze woningbouwontwikkeling is de Crisis & herstelwet (Chw) van toepassing. Dit betekent voornamelijk dat als er eventueel beroep wordt ingesteld, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dit beroep versneld behandelt en binnen zes maanden uitspraak doet.

Als er geen beroep wordt ingesteld tegen dit plan willen we in het najaar starten met het bouwrijp maken van de gronden. In de zomer van 2011 willen we de uitgifte starten.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen ter inzage

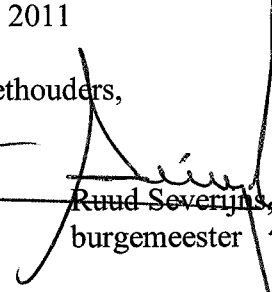
- Ontwerpbestemmingsplan "Lubberstraat";

- Nota van zienswijzen, inclusief ambtshalve wijzigingen;
- Kaart met ambtshalve wijzigingen;
- Stedenbouwkundig plan;
- Nieuwsflits verkeersmaatregelen.

Oirschot, 1 februari 2011

burgemeester en wethouders,


Jos van Hout,
secretaris


Ruid Severijns,
burgemeester

Raadsbesluit

Vergadering: Gemeenteraad Oirschot
Vergaderdatum: 1 maart 2011
Registratienummer: 2011/1

De raad der gemeente Oirschot;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 februari 2011;
gegeven de agendering door het Presidium d.d. 8 februari 2011;

besluit:

1. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het plan Lubberstraat is voorzien;
2. over te gaan tot het verwerken van de ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan "Lubberstraat";
3. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren, de zienswijze onder c gegrond te verklaren, de zienswijzen onder a en b ongegrond te verklaren en in te stemmen met de "nota van zienswijzen";
4. het bestemmingsplan "Lubberstraat", met planidentificatie NL.IMRO.0823.BPSPLUBBERST201000-VAST, zowel analoog als digitaal vast te stellen;
5. de grens van de bebouwde kom van Spoordonk te herzien.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 1 maart 2011,

De gemeenteraad,


Han Struijs,
griffier


Ruud Severijns,
voorzitter