



Raadsvoorstel

Bevoegdheid
Raad

Vergadering: Gemeenteraad Oirschot
Vergaderdatum: 25 juni 2013
Registratienummer: 2013-38
Agendapunt nummer: 5

Onderwerp

Bestemmingsplan Eerste herziening Lubberstraat.

Inleiding/aanleiding

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Lubberstraat' op 1 maart 2011 zijn wij met CPO Spoordonk in overleg gegaan over de realisatie van 18 woningen (waarvan minimaal 9 starterswoningen). Veelvuldig onderwerp van gesprek was beperking van kosten voor deze woningen. Ideeën die hierbij genoemd zijn, zijn kleinere kavels en mogelijke verdichting van woningbouwaantallen en combinaties hiervan. In deze periode is ook de groep van afnemers van woningen die zich verenigd hebben in CPO Spoordonk gegroeid naar 22 afnemers, binnen deze groep is overigens het merendeel daadwerkelijk een starter op de woningmarkt. Uiteindelijk is het verzoek vanuit CPO Spoordonk neergelegd om te kijken of er 22 woningen (waarvan minimaal 11 starterswoningen) gerealiseerd kunnen worden omdat de vraag er is en omdat de woningen zodoende goedkoper uitgevoerd kunnen worden (kleinere percelen). Hiervoor moet het bestemmingsplan herzien worden.

In het kader van de realisering van de woningbouwlocatie Lubberstraat is medio 2011 de agrarische bedrijfsvoering op het adres Lubberstraat 2a beëindigd en ook de aanwezige milieuvergunning ingetrokken. Het omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming op het adres Lubberstraat 2a is niet meegenomen bij vaststelling van het bestemmingsplan Lubberstraat op 1 maart 2011. Deze omzetting nemen we ook mee in deze herziening.

Op 4 april 2013 hebben wij het ontwerpbestemmingsplan Eerste herziening Lubberstraat ter visie gelegd. Gedurende de ter inzage periode hebben wij geen zienswijzen ontvangen.

Voorstel

1. het bestemmingsplan Eerste herziening Lubberstraat overeenkomstig artikel 3.8. Wro zowel analoog als digitaal ongewijzigd vast te stellen met de volgende planidentificatie: NL.IMRO.0823.BPSPLUBBSTHERZ1-VAST, zoals voorgesteld in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;
2. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.



Argumenten

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

Artikel 3.8 Wro geeft hiervoor de wettelijke basis. Hierin staat dat de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van ter inzage legging het bestemmingsplan vaststelt. Dit betreft overigens geen fatale termijn.

1.2 Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Eerste herziening Lubberstraat' heeft vanaf 4 april 2013 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode was het voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt.

1.3 De afwijking van de standaard bouwregels door voornoemde verdichting van het woningaantal van 18 naar 22 woningen is ruimtelijk acceptabel.

Om 22 woningen toe te staan binnen bouwstroken waar voorheen slechts 18 woningen voorzien zijn moet er verdicht worden. Concreet betekent dit dat het standaarduitgangspunt vanuit bestemmingsplannen voor woongebieden hier wordt overschreden; het bouwen van hoofdgebouwen op minimaal 3 meter uit zijdelingse perceelsgrenzen. We hanteren voor deze nieuwe ontwikkeling de minimale afstand van 2,7 meter van hoofdgebouw tot zijdelingse bouwperceelgrens danwel tot niet aaneengebouwd naastgelegen hoofdgebouw. Deze marginale afwijking is ruimtelijk acceptabel. Kanttekening hierbij is dat het toevoegen van 4 woningen een extra parkeerdruk met zich mee neemt. De ontwikkeling van de locatie in eigendom van gemeente Oirschot (waar voorheen Bouwbedrijf H. van de Wal woningen zou ontwikkelen) moet zodoende voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein.

1.4 De ontwikkeling van 4 extra woningen en het omzetten van de bedrijfsbestemming aan het adres Lubberstraat 2a in Spoordonk in een woonbestemming is geregeld in onderhavig bestemmingsplan

De herziening van bestemmingsplan Lubberstraat is nodig om de bouw van de 22 woningen in plaats van 18 woningen mogelijk te maken. Daarnaast wordt de huidige bedrijfsbestemming (waarbij een bedrijfswoning is toegestaan) aan het adres Lubberstraat 2a in Spoordonk omgezet in een woonbestemming.

2.1. Het kostenverhaal is middels een anterieure overeenkomst verzekerd.

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 anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer en het college heeft hier mee ingestemd. Deze anterieure overeenkomst is als vertrouwelijke bijlage te raadplegen bij de griffier.



Risico's

Zie bijgaande oplegmemo 'CPO Lubberstraat' van 22 mei 2013.

Kosten en dekking

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de aanpassing van de plannen voor het bouwrijp maken (de bestektekeningen) en de legeskosten die in rekening gebracht worden voor het wijzigingen van het bestemmingsplan worden gedeeld met het CPO Spoordonk. Zowel wij als het CPO Spoordonk betalen 50%. De overeenkomst is getekend.

De grondexploitatie, waaronder met name de betaling van eventuele planschade en het bouwrijp maken, is voor rekening en risico van de Gemeente. De kosten hiervoor zijn verdisconteerd in de overeengekomen grondprijzen

Draagvlak en Communicatie

CPO Spoordonk wordt van uw besluit op de hoogte gebracht en wij maken uw besluit door middel van een publicatie bekend in de Staatscourant, het weekblad 'Oirschots Weekjournaal' en op de website van de gemeente Oirschot. Daarnaast publiceren wij een uitgebreid persbericht.

Relatie met Toekomstvisie

In de toekomstvisie is de volgende ambitie voor woningbouw geformuleerd:

"Oirschot voorziet in voldoende, kwalitatief goede woningen die aansluiten bij de behoeften van de bevolking. Dit draagt bij aan de vitaliteit van gemeente Oirschot. Jongeren (jongere gezinnen) en ouderen zijn in woningbouwontwikkeling specifieke doelgroepen. Levensloopbestendig en duurzaam bouwen is standaard geworden."

Burgerparticipatie

Niet van toepassing.

Procedures, Planning en Uitvoering

De dag na publicatie van het besluit gaat een beroepstermijn in van zes weken. Er zijn geen zienswijzen tegen dit bestemmingsplan ingediend en het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan kan enkel beroep worden ingesteld door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat er niet tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren is gebracht. Indien er geen beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan 'Eerste herziening Lubberstraat' daags na afloop van de beroepstermijn in werking. Vanaf dat moment kunnen aanvragen om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' in behandeling genomen worden.



Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen ter inzage

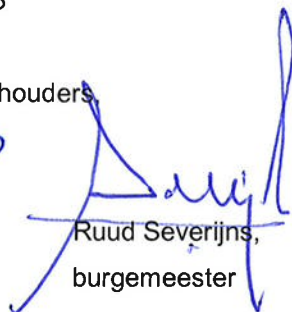
- Ontwerpbestemmingsplan 'Eerste herziening Lubberstraat';
- Anterieure overeenkomst (vertrouwelijk raadpleegbaar bij griffier).

Oirschot, 25 juni 2013

burgemeester en wethouders.



Theo van Waes,
secretaris



Ruud Severijns,
burgemeester



Raadsbesluit

Vergadering: Gemeenteraad Oirschot
Vergaderdatum: 25 juni 2013
Registratienummer: 2013-38


De raad der gemeente Oirschot;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 mei 2013;
gegeven de agendering door het Presidium d.d. 4 juni 2013;

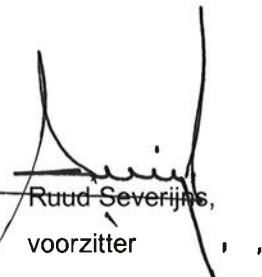
besluit:

1. het bestemmingsplan Eerste herziening Lubberstraat overeenkomstig artikel 3.8. Wro zowel analoog als digitaal ongewijzigd vast te stellen met de volgende planidentificatie: NL.IMRO.0823.BPSPLUBBSTHERZ1-VAST, zoals voorgesteld in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;
2. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot
van 25 juni 2013,

De gemeenteraad,


Han Struijs,
griffier


Ruud Severijns,
voorzitter