



19.I000541



Raadsvoorstel

Vergadering: Gemeenteraad Oirschot
Vergaderdatum: 18 juni 2019
Registratienummer: 2019/25
Agendapunt nummer: 7

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Hoogeindseweg 24a'

Voorstel

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Hoogeindseweg 24a' met planidentificatienummer b_NL.IMRO.0823.BPBGHOOGEIND24A-VAST overeenkomstig artikel 3.8 Wro vast te stellen zoals voorgesteld in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

De initiatiefnemer heeft op 16 maart 2018 gemeente Oirschot het verzoek gedaan om planologische medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het perceel aan de Hoogeindseweg tussen huisnummer 24 en 26 te Oostelbeers, kadastraal bekend als gemeente Oost-, West- en Middelbeers, sectie G, nummer 1668 en 2593.

Initiatiefnemer is voornemens een Ruimte-voor-Ruimte woning (verder: RvR-woning) te bouwen. Om een RvR-woning mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.





19.I000541



Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Hoogeindseweg 24a' heeft vanaf 28 februari 2019 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. De strekking van de zienswijze is samengevat in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hoogeindseweg 24a.' Vervolgens is de zienswijze in de Nota zienswijze beantwoord, waarbij de gehele zienswijze in ogenschouw is genomen. De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond.

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde ten behoeve van dit plan heeft tegelijkertijd ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Met behulp van dit voorstel leggen wij het bestemmingsplan ter vaststelling voor aan uw raad.

Argumenten

- 1.1 *In de Nota zienswijzen 'Buitengebied, herziening Hoogeindseweg 24a' is de zienswijze samengevat en beoordeeld, hieruit volgen geen wijzigingen*

Voor de beantwoording van de ingediende zienswijze is een nota opgesteld. Hierin is de zienswijze samengevat en beoordeeld. De nota is als bijlage aan dit raadsvoorstel toegevoegd.

Ontvankelijkheid van de zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 februari 2019 tot en met 10 april 2019 ter visie gelegen. De zienswijze is tijdig ingediend en daardoor ontvankelijk.

Strekking zienswijze

De indiener van de zienswijze geeft met name aan dat door de ontwikkeling het landelijk karakter van de omgeving wordt aangetast. Daarnaast geeft de indiener van de zienswijze aan dat het bestemmingsplan niet voldoet aan het ruimtelijk beleid van gemeente Oirschot en van de Provincie.

Gegrondeheid zienswijze

De zienswijze is naar ons oordeel ongegrond, voor de uitgebreide motivering verwijzen wij naar de bijgevoegde Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hoogeindseweg 24a.

Gevolgen voor bestemmingsplan

De zienswijze is ongegrond verklaard en heeft daardoor geen gevolgen voor het bestemmingsplan.



19.I000541



2.1 *Er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering*

Initiatiefnemer heeft een bouwtitel gekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). Door middel van deze constructie wil de provincie de kwaliteit van het buitengebied verhogen. Hiervoor heeft de provincie in het verleden geïnvesteerd in sanering van de agrarische sector, zoals de sloop van stallen, glastuinbouw, overvloedige bebouwing en voormalige militaire terreinen. Agrariërs konden fosfaatrechten inleveren, in ruil voor een sloopvergoeding. De ORR is opgezet om deze kosten terug te verdienen via de ontwikkeling en verkoop bouwtitels. Per 1000 m² gesloopte stal mag één woningbouwkavel worden ontwikkeld. Er dient sprake te zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering om een bouwtitel te verkrijgen. Hiervan is sprake.

Daarnaast voldoet het initiatief aan de uitgangspunten van Omgevingsvisie Oirschot. Er treedt een beperkte verdichting van de rand van het akkercomplex op. Tevens wordt het organische lint van de Hoogeindseweg opgevuld, waarbij de waarden van het akkercomplex niet worden aangetast.

2.2 *De woning wordt landschappelijk ingepast*

In het bestemmingsplan is onder artikel 3.4.4 een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin staat dat het gebruik van de woning niet is toegestaan zonder aanleg in instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals ze zijn genoemd in het beplantingsplan. Hiermee is landschappelijke inpassing juridisch geborgd.

2.3 *De ontwikkeling is ruimtelijk aanvaardbaar*

Zoals verwoord in het bestemmingsplan (zie bijlage) is de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar. Het plan is getoetst aan relevante, actuele wet- en regelgeving. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling geen milieu hygiënische of ruimtelijke belemmeringen opwerpt.

2.4 *Positief principebesluit vóór de stop op RvR-woningen*

Op 22 augustus 2017 hebben wij besloten om een stop in te stellen op Ruimte voor Ruimte (RvR) woningen voor een periode van twee jaar. Alle principeverzoeken voor RvR-woningen die voor 1 september 2017 binnen zijn gekomen worden nog wel in behandeling genomen. Positieve principebesluiten hebben nog de mogelijkheid gekregen om een concreet plan in te dienen en lopende bestemmingsplannen worden nog afgehandeld. Op 8 april 2014 hebben wij besloten om in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van een RvR-woning op de locatie Hoogeindseweg tussen huisnummer 24 en 26 te Oostelbeers. Initiatiefnemer heeft nog de mogelijkheid gehad om een concreet plan in te dienen en heeft tijdig een plan ingediend.



19.I000541



3.1 *De kosten zijn anderszins verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst*

De gemeente kan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro bij de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, mits het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd. 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. De realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing zijn geborgd in de anterieure overeenkomst.

Risico's

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

Kosten en dekking

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan kan de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, mits de kosten van het plan anderszins zijn verzekerd. In dit geval is er een anterieure overeenkomst afgesloten waardoor planschadekosten worden doorberekend aan de initiatiefnemer en andere risico's worden uitgesloten.

Vervolg

Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt het vaststellingsbesluit bekendgemaakt. 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.



19.I000541

Gemeente Oirschot



Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Hoogeindseweg 24a'
2. Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Hoogeindseweg 24a
3. Anterieure overeenkomst (vertrouwelijk, in te zien bij griffier)
4. Ingekomen zienswijze

Oirschot, ^{18 juni} 25 juni 2019

burgemeester en wethouders,

Ad de Jong,
Secretaris

Judith Keijzers-Verschelling,
Burgemeester



19.I000541



Raadsbesluit

Vergadering: Gemeenteraad Oirschot
Vergaderdatum: 18 juni 2018
Registratienummer: 2019/25

De raad der gemeente Oirschot;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2019;
gegeven de agendering door het Presidium d.d. 5 juni 2019;

besluit:

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Hoogeindseweg 24a' met planidentificatienummer b_NL.IMRO.0823.BPBGHOOGEIND24A-VAST overeenkomstig artikel 3.8 Wro vast te stellen zoals voorgesteld in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 18 juni 2019,

De gemeenteraad,



Han Struijs,
griffier



Judith Keijzers-Verschelling,
voorzitter