



Raadsvoorstel

Bevoegdheid
Raad

Vergadering: Gemeenteraad Oirschot
Vergaderdatum: 22 oktober 2013
Registratienummer: 2013/56
Agendapunt nummer: 8

Onderwerp

bestemmingsplan Moorland 2013

Inleiding/aanleiding

Moorland-oost is een woonwijk ten zuiden van het Wilheminakanaal. Hier ligt een bouwopgave om in totaal circa 250 woningen te bouwen. Daarvan is inmiddels circa de helft gerealiseerd. De gemeente, tevens grondeigenaar, wil de komende jaren tot 2020 de resterende opgave realiseren. Voor dat resterende gebied actualiseert de gemeente het bestemmingsplan. Voor twee in Moorland-west gelegen bedrijfspercelen is een passende bestemming opgenomen die recht doet aan het feitelijke gebruik van deze percelen.

Voorstel

1. het bestemmingsplan Moorland-oost 2013 (NL.IMRO.0823.BPMOORLND201300-VAST) gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd.

Argumenten

1.1. het bestemmingsplan bevat meer flexibiliteit om in te spelen op marktomstandigheden.

Het bestemmingsplan wordt op een dusdanige wijze verruimd dat er meer ruimte komt voor woningen voor senioren en starters. Dit gebeurt door meerdere woningtypen toe te laten in het gebied tussen het Zandblauwtje, Eikenbussel en Slingerbos. Enkele bouwpercelen aan het Slingerbos zijn aangepast naar de werkelijke situatie (bijvoorbeeld omdat woningeigenaren extra grond hebben bijgekocht of om een incourante kavel meer aan te laten sluiten bij de woningmarkt). Door deze wijzigingen sluit het bestemmingsplan beter aan bij de Woonvisie.

1.2. het plan bevat een wijziging ter hoogte van de patiowoningen rond het Zandblauwtje en de woningen aan het Moorland.

In eerste instantie leek er omwille van de verkoopbaarheid behoefte aan meer globaliteit in het bestemmingsplan Moorland-oost. Het ontwerpbestemmingsplan bevatte daarom een globale eindbestemming voor de woningen aan het Zandblauwtje.



Ook bevatte het plan de aanduiding 'meergezinswoningen' voor de 13 woningen aan Moorland. De verkoop van deze percelen is gestart in het voorjaar van 2013 en verloopt buitengewoon voorspoedig. We verwachten binnen enkele weken zelfs de aanvragen voor een omgevingsvergunning! Het bouwplan past bovendien binnen de oorspronkelijke bouwregels. Voor de plantoetsing is een zo concreet mogelijke bestemming bovendien het meest gewenst.

Daarom wijzigen we het plan door het oorspronkelijke kaartbeeld te herstellen en de bijbehorende regels van toepassing te verklaren.

1.3. het bestemmingsplan regelt de bouw van 2 woningen aan het Slingerbos.

In het plangebied zit een wijzigingsbevoegdheid (zie figuur 3.2, in de zuidwesthoek) die uit oogpunt van efficiency met de herziening van het bestemmingsplan geëffectueerd wordt. Die wijzigingsbevoegdheid ligt op een stuk grond, dat deels in eigendom is van de gemeente (het andere deel is eigendom van familie M. de Kroon). Met de gerealiseerde verplaatsing van het voormalige buurtverenigingsgebouw dat hier stond, is er geen noodzaak meer om de bestemming Maatschappelijk op deze plek in stand te houden. De wijzigingsbevoegdheid voorziet in de bouw van twee vrije sectorwoningen. Om flexibiliteit te behouden wordt alleen een bouwvlak gedefinieerd dat aan de west- en zuidzijde aansluit bij de bouwgrenzen van de aangrenzende woonpercelen. De regels voor Wonen worden hier van toepassing, met inachtneming van de wijzigingsregels. Door de beoogde bouw van de twee woningen wordt het lint aan het Slingerbos afgerond en genereert de gemeente inkomsten uit de verkoop van het gemeentelijke kavel.

1.4. het bestemmingsplan bevat een passende bestemming voor het bedrijf aan De Koningshof 9 en het daartegenover gelegen opslagterrein.

Het bestemmingsplan Moorland-West is in 2010 geactualiseerd. Er zijn bij de vaststelling van het plan twee percelen (van Van de Looij) aan de Koningshof buiten deze actualisatie gelaten, als gevolg van een amendement van de raad (zie bijlage). Deze percelen zijn in onderhavige actualisatie van bestemmingsplan Moorland alsnog meegenomen. Het betreft het juridisch-planologisch regelen van de feitelijke situatie ter plaatse.

Een van de locaties betreft bedrijfshuisvesting, de andere locatie betreft een perceel dat wordt gebruikt voor opslag. De bedrijfslocatie krijgt een bestemming Bedrijf, waarbinnen bedrijven tot milieucategorie 3.2. zijn toegestaan. De opslaglocatie krijgt de bestemming Bedrijf, waarbinnen opslag uit milieucategorie 2 is toegestaan. De opslaghoogte is begrensd tot de hoogte van de erfafscheiding.



2.1. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Voor de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid van de wijzigingsbevoegdheid heeft de gemeente een anterieure overeenkomst met de eigenaar gesloten. Buiten de kosten voor de herziening zijn er verder geen kosten verbonden aan het bestemmingsplan die de gemeente verplicht is om op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening te verhalen. Daardoor is er geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

Risico's

n.v.t.

Kosten en dekking

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan bedragen € 13.650 en zijn verdeeld over de algemene dienst (€ 8.545 ten laste van de post cyclische herziening bestemmingsplannen), de grondexploitatie Moorland-oost (€ 2.552,50) en de particuliere ontwikkelaar van het perceel aan het Slingerbos (€ 2.552,50). Met de laatstgenoemde hebben wij een realisatieovereenkomst gesloten om het kostenverhaal en de planschade te borgen.

Draagvlak en Communicatie

Over de flexibilisering heeft intern overleg plaats gevonden. Over de bestemming van de bedrijfspercelen heeft overleg met de familie Van de Looij plaats gevonden, waarbij deze zich akkoord heeft verklaard met de oplossing. Een ieder is tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan in de gelegenheid geweest om zienswijzen in te dienen. Niemand heeft hier gebruik van gemaakt.

De ontwikkelaar van de woning aan het Slingerbos (zie punt 1.3) en de eigenaar van het bedrijf aan de Koningshof (zie punt 1.4) brengen wij per brief op de hoogte.

Relatie met Toekomstvisie

Het bestemmingsplan levert een bijdrage aan 'Kwaliteit van wonen'. Het (fysieke) wonen in Oirschot is mogelijk voor iedereen. Woningbouw zorgt voor diversiteit: er zijn voldoende, kwalitatieve woningen voor jongeren (jonge gezinnen) die aansluiten op hun behoeften, maar ook kwalitatief goede woningen voor ouderen.

Planning, procedure en uitvoering

Nadat de gemeenteraad een positief besluit heeft genomen volgt de beroepsprocedure. Hiervoor leggen wij het gewijzigde bestemmingsplan na vaststelling 6 weken ter visie voor beroep. Het plan treedt naar verwachting rond de jaarwisseling in werking.



Evaluatie

n.v.t.

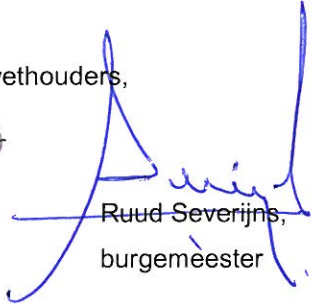
Bijlagen ter inzage

- bestemmingsplan Moorland, herziening 2013
- overeenkomst (zakelijke weergave) familie M. de Kroon (Slingerbos)
- besluit met amendement raad (2010)

Oirschot, 24 september 2013

burgemeester en wethouders,

Theo van Waes,
secretaris


Ruud Severijns,
burgemeester



Raadsbesluit

Vergadering: Gemeenteraad Oirschot
Vergaderdatum: 22 oktober 2013
Registratienummer: 2013/56

De raad der gemeente Oirschot;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 september 2013;
gegeven de agendering door het Presidium d.d. 1 oktober 2013;

besluit:

1. het bestemmingsplan Moorland 2013 (NL.IMRO.0823.BPMOORLND201300-VAST) gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot
van 22 oktober 2013,

De gemeenteraad,



Han Struijs,
griffier



Ruud Severijns,
voorzitter