Gemeente Oirschot

Raadsvoorstel

Bevoegdheid Raad

Vergadering	Gemeenteraad Oirschot
Vergaderdatum:	28 februari 2012
Registratienummer:	2012/8
Agendapunt nummer:	9

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan De Kruik Slingerbos

Inleiding/aanleiding

Op 2 maart en 3 augustus 2010 is door ons in principe medewerking verleend aan het realiseren van zogenaamde ruimte- voor- ruimte- woningen aan De Kruik en Slingerbos in Oirschot. Het betreft 15 nieuwe woningen. Het gaat om 14 waarvoor een bouwtitel is/wordt gekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR) en één reguliere woning. Van de 15 woningen krijgen er 12 een direct bouwmogelijkheid en voor 3 wordt er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op 11 oktober 2011 hebben wij het ontwerpbestemmingsplan "Moorland- west, herziening 2011-01 (Ruimte- voor- Ruimte Slingerbos De Kruik in Oirschot) alsmede het ontwerp Beeldkwaliteitsplan ter visie gelegd. Gedurende de ter inzage periode hebben wij 4 schriftelijke en 1 mondeling zienswijze ontvangen. Deze zijn behandeld in de zienswijzennota. Tenslotte hebben wij een instemming van het waterschap De Dommel ontvangen. Zij stemmen in met het proces en inhoudelijk met het plan en wijzen op de vergunningsplicht.

Voorstel

1. Instemmen met de zienswijzennota;
2. Het bestemmingsplan "Moorland- west, herziening 2011-01 (Ruimte- voor- Ruimte Slingerbos De Kruik in Oirschot) zowel analoog als digitaal gewijzigd vaststellen met planidentificatie NL.IMRO.0823.BPOIMRLWEST201101-VAST;
3. Het beeldkwaliteitsplan vaststellen volgens artikel 12a lid 1 Woningwet als onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota en te bepalen dat het beeldkwaliteitsplan daags na bekendmaking in werking treedt;
4. Geen exploitatieplan vaststellen omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd;

Argumenten

1.1. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota

De ingediende zienswijzen worden geheel ontvankelijk (zienswijzen zijn tijdig ingediend) en grotendeels ongegrond geacht. Voor de inhoud van de zienswijzen en de beantwoording daarvan verwijzen wij naar de bijgevoegde concept zienswijzennota.

2.1. De aard en inhoud van de zienswijzen geeft aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan dient op de volgende punten gewijzigd vastgesteld te worden:

- Voor zienswijze A wordt de bijlage met certificaten voor alle gekochte bouwtitels bijgevoegd.
- Voor zienswijze B wordt een passage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- Om tegemoet te komen aan zienswijze C worden de uitwerkingsbevoegdheden zoals in het ontwerpbestemmingsplan van de bestemming "Wonen" veranderd in een wijzigingsbevoegdheid van de vigerende bestemming "Agrarisch- met waarden- landschap" naar de bestemming "Wonen". Verder wordt een aanvullende voorwaarde opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid kan slechts benut worden indien het stedenbouwkundig plan zoals voor ogen op de percelen met een directe woonbestemming grotendeels ingevuld is.
- Alle kavels waar een bouwtitel voor is betaald krijgen een directe woonbestemming. Dat geldt ook voor het meest zuidelijke kavel dat eerst in de wijzigingsbevoegdheid zat, deze krijgt nu een directe woonbestemming. Ook zal voor dit kavel een hogere waarde worden verleend in het kader van de Wet geluidhinder. In totaal worden voor 15 woningen hogere waarden verleend. Dit is een ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan.

3.1. Een beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor welstand.

Realisering van het bouwproject is pas mogelijk na het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Als gemeente kunnen wij pas vergunning verlenen nadat (onder meer) is vastgesteld dat een bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Hiertoe brengt een onafhankelijke commissie van deskundigen advies uit aan ons college; als college beslissen wij vervolgens hoe wij omgaan met dit advies. Sinds enkele jaren is elke gemeente verplicht om een welstandsnota te hebben. In deze nota zijn toetsingscriteria neergelegd aan de hand waarvan kan worden bepaald of een bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. De toetsingscriteria hebben de status van beleidsregels. De welstandscommissie is verplicht om aan de hand van de in de welstandsnota geformuleerde criteria bouwplannen te beoordelen. Op dit moment geldt een toetsingsniveau 1 of 2 in het onderhavige gebied. Bij deze woningbouwontwikkeling is een afweging gemaakt ten aanzien van de beoogde beeldkwaliteit die voort vloeit uit het stedenbouwkundig plan. Deze is neergelegd in het beeldkwaliteitplan (BKP).

Een BKP is een buitenwettelijk instrument dat uitgangspunten en criteria bevat voor de gewenste uiterlijke verschijningsvorm van bouwwerken in het gebied waar het plan op ziet. Het gaat vaak om het tot stand brengen van een sfeer en kwaliteit van de nieuwe bebouwing door te kiezen voor bijvoorbeeld een bepaalde architectuur en het toepassen van nader bepaalde materialen, waarbij nadrukkelijk wordt gekeken naar de inpassing van het bouwproject in de omgeving.

Gelet op het buitenwettelijke karakter van het BKP zijn de hierin opgenomen uitgangspunten en criteria niet automatisch juridische normen waar per definitie rekening mee dient te worden gehouden bij het indienen en beoordelen van een bouwplan. Om te voorkomen dat vanwege het vrijblijvende karakter van het BKP het doel

van het BKP niet wordt bereikt, is het zaak het BKP ingevolge artikel 12a van de Woningwet vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota. Op die manier verkijgt het BKP de status van *juridisch bindend toetsingskader*, waarvan een bindende werking uitgaat voor zowel de monumentencommissie als de welstandscommissie (bij de toetsing van concrete bouwplannen aan de redelijke eisen van welstand) als ons college (bij de welstandstoets als onderdeel van de bouwvergunningprocedure).

De meerwaarde van deze handelwijze is dan met name gelegen in het feit dat we als gemeente actief en maximaal (via een juridisch afdwingbare regeling) sturen op het bereiken van een optimale beeldkwaliteit bij realisering van het bouwplan.
Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en vanuit oogpunt van efficiency is het belangrijk dat de gemeenteraad het beeldkwaliteitplan zo snel mogelijk in werking laat treden. De eerste mogelijkheid hiervoor doet zich voor daags na bekendmaking.

4.1. Een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.
Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeente, in afwijking van de in artikel llid 1 genoemde verplichting tot vaststelling van een exploitatieplan, bij een besluit tot vaststelling van een 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. 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. Op deze manier wordt eveneens de zienswijze over de financiële haalbaarheid ondervangen.

Risico's
2.1. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan sluit beroepschriften niet uit.
Ondanks dat zoveel mogelijk tegemoet wordt gekomen aan de zienswijzen en deze in overleg tot stand zijn gekomen met indieners van zienswijzen, kan rechtstreeks beroep worden ingediend bij de Raad van State. Dat geldt eveneens voor de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Hier kan namelijk niet worden tegengeworpen dat er geen zienswijze is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Kosten en dekking
De kosten bestaan uit ambtelijke uren. De leges voor het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure worden doorberekend aan de aanvrager. Voor het verhaal van de overige kosten is een anterieure overeenkomst aangegaan.

Draagvlak en Communicatie
In de opiniërende raadsbijeenkomst op 7 februari 2012 bieden wij spreekrecht voordat het bestemmingsplan ter vaststelling aan uw raad wordt voorgelegd. De indieners van de zienswijzen worden hier van op de hoogte

gebracht, kunnen hun zienswijzen toelichten en worden van de concept beantwoording van de zienswijzen op de hoogte gebracht. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan wordt in de Staatscourant, op de website van de gemeente en in het Oirschots Weekjournaal gepubliceerd. De indieners van de zienswijzen worden van uw beslissing op de hoogte gebracht.

Relatie met Toekomstvisie

Een van de ambities in de visie is ruimtelijke kwaliteit. Door een combinatie van ontstening van ongewenste bebouwing in het buitengebied, het wegnemen van (milieu)overlast en het op een ruimtelijk acceptabele manier inpassen van woningen wordt hier zeker in bijgedragen. Uitgangspunt bij deze ontwikkeling is aansluiten op landelijke kenmerken en behoud van de karakteristiek van dit gebied. Dit gebeurt onder andere door het behoud en grotendeels ongewijzigd laten van infrastructuur en greppels.

Burgerparticipatie

N.v.t.

Procedures, Planning en Uitvoering

Zie communicatie.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen ter inzage

- Vast te stellen bestemmingsplan
- Vast te stellen beeldkwaliteitsplan
- Concept Zienswijzennota

Oirschot, 11 januari 2012

burgemeester en wethouders,

Jos van Hout, secretaris

Ruud Severijns, Burgemeester

Gemeente Oirschot

Raadsbesluit

Vergadering: Gemeenteraad Oirschot
Vergaderdatum: 28 februari 2012
Registratienummer: 2012/8

De raad der gemeente Oirschot;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 januari 2012;
gegeven de agendering door het Presidium d.d. 7 februari 2012;

besluit:
De raad voor te stellen:
1. Instemmen met de zienswijzennota;
2. Het bestemmingsplan "Moorland- west, herziening 2011-01 (Ruimte- voor- Ruimte Slingerbos De Kruik in Oirschot) zowel analoog als digitaal gewijzigd vaststellen met planidentificatie NL.IMRO.0823.BPOIMRLWEST201101-VAST;
3. Het beeldkwaliteitsplan vaststellen volgens artikel 12a lid 1 Woningwet als onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota en te bepalen dat het beeldkwaliteitsplan daags na bekendmaking in werking treedt;
4. Geen exploitatieplan vaststellen omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd;

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot
van 28 februari 2012,

De gemeenteraad,

Han Struijs, griffier

Ruud Severijns, Voorzitter

Gemeente Oirschot

Behoort bij besluit van de Raad
der gemeente OIRSCHOT d.d.:
28-02-2012 Nr. 2012/8
Mij bekend,
De Griffier

Memo

Aan : De leden van de gemeenteraad van Oirschot
Van : Lex Giesen
Datum : 14 februari 2012
Onderwerp : Vegetatietegels op gemeentelijke grond

Tijdens de inspreekavond op 7 februari 2012 is door de heer Van Rijen, De Kruik 3 een vraag gesteld over de eenvoudige verbreding van De Kruik. Hoe ziet deze verbreding eruit en wordt hierbij de eigendomsgrens overschreden. Met andere woorden vindt deze verbreding volledig plaats op gemeentelijke grond.
Hierop kon tijdens de avond geen antwoord gegeven worden.

We zijn nagegaan of de verbreding van De Kruik volledig plaats kan vinden op gemeentelijke grond. De verbreding bestaat uit het leggen van vegetatietegels aan weerzijden van de bestaande weg. Deze tegels zijn ongeveer 40 centimeter breed. Over het gehele traject van De Kruik is deze ruimte in voldoende mate aanwezig op gronden die in eigendom zijn van de gemeente Oirschot. Dat betekent dat voor de verbreding van de Kruik dus geen grond nodig is van derden.

Dit antwoord hebben wij op 14 februari 2012 aan de heer Van Rijen telefonisch teruggekoppeld en schriftelijk bevestigd.

Behoort bij besluit van de Raad
der gemeente OIRSCHOT d.d.:
28-02-2012 Nr. 2012/8
Mij bekend,
De Griffier

Gemeente Oirschot

Verslag inspreekavond bestemmingsplan bestemmingsplan De Kruik / Slingerbos

Aanwezige raadsleden
George Snelders en Jan van Brunschot (Dorpsvisie)
Piet van Esch (D66)
Mark Timmermans en Henk van der Schoot (CDA)
Henk van de Schoot (VVD)
Ad van Riet (DGM)
Afra Pronk en Thomas Rooijakkers (PvdA)

Technisch voorzitter
Cees van der Heijden (CDA)

Aanwezige indieners van zienswijzen
De heer Van Rijen, De Kruik 3
De heer Baselmans, De Kruik 14
De heer Van Zelst, Koningshof 4

Op dinsdagavond 7 februari 2012 heeft een inspreekavond plaatsgevonden. Er zijn 5 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan De Kruik- Slingerbos. Op deze avond wordt alsnog de gelegenheid gegeven om de zienswijze toe te lichten. Vanwege technische problemen krijgen alle indieners van zienswijze deze mogelijkheid geboden. De raadsleden krijgen de mogelijkheid om verduidelijkende vragen te stellen.

De heer Van Rijen, De Kruik 3
De heer Van Rijen heeft een vraag over de eenvoudige verbreding van De Kruik. Hoe ziet deze verbreding eruit en wordt hierbij de eigendomsgrens overschreden. Met andere woorden vindt deze verbreding volledig plaats op gemeentelijke grond.

De heer Giesen van de gemeente Oirschot geeft aan dat de Kruik aan weerszijden verbreed zal worden met een rij vegetatietegels zoals afgebeeld in het beeldkwaliteitsplan. Op de vraag of deze tegels volledig op gemeentelijk eigendom kunnen worden geplaatst kan op dit moment geen antwoord worden gegeven. Hierover zal uiterlijk eind volgende week duidelijkheid worden verschaft richting de heer Van Rijen. Deze informatie zal tevens in een memo aan de raadskleden worden verstrekt.

De heer Baselmans, De Kruik 14
De heer Baselmans heeft zich voorbereid en aangemeld bij de griffier. Hij wil in zijn algemeenheid de raad toespreken en wil daarbij ingaan op 7 zaken. Hij is niet totaal gelukkig met het bestemmingsplan omdat hij nu volledige vrijheid en heerlijk woongenot geniet. Volgens hem is sprake van een onevenredige *aantasting van het woongenot*, privacy en vrij uitzicht. Met name door de woning gelegen verder van de weg wordt het woongenot van 4 woningen aangetast: 2 bestaande en 2 nieuwe woningen.

Er is sprake van een aanzienlijke *verruiming van de bouwregels* in bouwmogelijkheden en beeldkwaliteit. Dit komt de leefbaarheid van het gebied niet ten goede. De bouwregels komen niet overeen met het recente bestemmingsplan "Moorland- West". Dit werkt ook een ongelijkheid in de hand.
Er bestaat *onduidelijkheid over de bouwtitels*. Er dienen bouwtitels te zijn gekocht door partijen alvorens in aanmerking te komen voor een bouwkavel. Toen het ontwerpbestemmingsplan ter visie lag waren pas 7 van de 14 bouwkavels verkocht.
Er is sprake van *belangenverstrengeling* van de gemeente. Waarom treedt de gemeente op als belanghebbende partij in dit gebied door zelf ook een kavel te ontwikkelen. Waarom dient voor dit bouwkavel geen bouwtitel aangeschaft te worden. Door op deze manier te handelen door de gemeente maakt zij geen objectieve belangenafweging.
Het plan is *onvoldoende financieel onderbouwd*. Er wordt geen inzicht gegeven in de financiële onderbouwing van het plan. Hoe staat de raad hier tegenover?
Er is een investering van ongeveer 2 miljoen aan bouwtitels gemoeid met de ontwikkeling van het gebied voor sanering van intensieve veehouderijen elders in Brabant. Een nobel streven maar waarom worden ter plekke in het plangebied geen investeringen gepleegd zoals een langzaam verkeersbrug en geluidswering. Het treffen van geluidsschermen stuit op bezwaren van stedenbouwkundige aard. Wat wordt hiermee bedoeld?

De heer Timmermans (CDA) vraagt verduidelijking over wat wordt bedoeld met de investering van 2 miljoen euro. Dit betreft het bedrag gemoeid met de aankoop van de bouwtitels, het recht om te mogen bouwen op deze locatie. Verder wijst de heer Timmermans op de planschaderegeling. De heer Baselmans geeft aan hier mee bekend te zijn maar graag het plan zodanig wil ombuigen zodat het prettig wonen wordt. Hij vindt met name dat bij de woning verder van de weg gaan goede afweging is gemaakt tussen individueel en algemeen belang.

De heer Van Esch (D66) stelt een verduidelijkende vraag over wat bedoeld wordt met een afwijkende bebouwingsregeling. De heer Baselmans geeft aan dat het enerzijds gaat om een nokhoogte van 11 meter in plaats van10 meter , maar ook een ander type woningen.

De heer Van Zelst, Koningshof 4 is aanwezig maar maakt spreekt niet in

DAS rechtsbijstand en zijn cliënt de heer Van Straten, Slingerbos 41 zijn niet aanwezig

De heer Verboom van de provincie Noord- Brabant is niet aanwezig.

Hierbij heeft iedereen de gelegenheid gekregen zijn zienswijze nader toe te lichten. Een verslag van deze inspreekavond wordt bij de stukken voor de vaststelling van het bestemmingsplan gevoegd. Aansluitend aan deze inspraakavond vindt een besloten evaluatie plaats die betrokken wordt bij de uiteindelijke besluitvorming over de vaststelling.

Wonen, werken, leefbaarheid.
Lex Giesen

Gemeente Oirschot

8 februari 2012