



20.1002007

Oirschot

7.A.3.

Raadsvoorstel

Vergaderdatum:	15 december 2020	Registratienummer:	20.1002007
Datum Presidium:	23 november 2020		
Datum B&W Besluit:	10 november 2020		

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Lubberstraat ongenummerd"

Voorstel

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Lubberstraat ongenummerd";
2. Het bestemmingsplan "Lubberstraat ongenummerd" met planidentificatie NL.IMRO.0823.BPSPLUBBERSTRONG-ONTW overeenkomstig artikel 3.8 Wro ongewijzigd vast te stellen, zoals voorgesteld in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

Het bestemmingsplan "Lubberstraat ongenummerd" betreft een initiatief om op een perceel aan de Lubberstraat (tussen de huisnummers 1a en 2a) maximaal 6 woningen te realiseren, bestaande uit vier grondgebonden woningen en twee appartementen (perceel kadastraal bekend als gemeente Oirschot, sectie K, nummer 890). Het perceel is momenteel in de gebruik als weide. De aanvrager wil nu op deze locatie een woonboerderij met zes woningen realiseren. Het bouwen van woningen op deze locatie is niet toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan "Eerste herziening Lubberstraat", dat door uw Raad is vastgesteld op 25 juni 2013. Om de voorgestelde ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Om deze reden is het voorliggende (postzegel)bestemmingsplan "Lubberstraat ongenummerd" opgesteld.



Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 10 september 2020 tot en met 21 oktober 2020. Er is één zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Argumenten

1.1 *De zienswijze is samengevat en beantwoord in de zienswijzennota*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. Een samenvatting van de zienswijze en de reactie van de gemeente zijn opgenomen in de nota zienswijzen (zie bijlage).

2.1 *Er wordt in een logische, ruimtelijke afronding van woningbouw in het gebied voorzien*

Ten westen van het plangebied ligt het uitbreidingsgebied Lubberstraat. Hiervoor heeft uw Raad in 2016 het bestemmingsplan "Lubberstraat Fase II" vastgesteld. Hiermee biedt het bestemmingsplan voor nagenoeg het hele gebied tussen de Lubberstraat, de Meester de Weertstraat en de bestaande bebouwing aan de Spoordonkseweg bestemmingsplantechnisch de mogelijkheid om woningen te realiseren. Voor één perceel aan de Meester de Weertstraat loopt op dit moment nog een bestemmingsplanprocedure voor de bouw van twee woningen. Het perceel waarop het voorliggende bestemmingsplan zich richt, betreft daarmee het laatste perceel tussen de Lubberstraat en de Meester de Weertstraat dat juridisch gezien nog geen woningbouw toelaat. Met dit bestemmingsplan wordt ook op dit laatste perceel woningbouw mogelijk waardoor het volledige gebied tussen de Lubberstraat, Meester de Weertstraat en de bestaande bebouwing aan de Spoordonkseweg woningbouw toelaat.

2.2 *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 milieuhygiënische- of ruimtelijke belemmeringen opwerpt die middels dit bestemmingsplan moeten worden vastgesteld.

2.3 *Met het plan wordt in een volkshuisvestelijke behoefte voorzien*

In 2016 heeft uw Raad de Nieuwe Woonvisie vastgesteld. Deze gemeentelijke woonvisie heeft het doel om de gemeente te voorzien in woningvoorraad passend bij de huidige en toekomstige behoefte van de (toekomstige) inwoners van de gemeente Oirschot. De nieuwe woonvisie stelt de volgende conclusies ten aanzien van uitbreiding van de woningvoorraad:

- Minimaal 40% van de projectmatige ontwikkelingen uitvoeren als sociale woningbouw;
- 130 woningen toevoegen of aanpassen naar levensloopbestendige woningen;
- Betaalbare en kleine woningen toevoegen;
- Voldoende (nieuwe) woningen die voorzien in de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

De voorgenomen ontwikkeling maakt de realisatie van een kurkgevelboerderij mogelijk waarbinnen 6 verhuurbare, zelfstandige en levensloopbestendige wooneenheden voor starters en ouderen onder één dak zijn voorzien. Het planvoornemen past daardoor geheel binnen de Nieuwe Woonvisie: er is sprake van sociale woningbouw, levensloopbestendige woningen en betaalbare en kleine huurwoningen.



2.4 *Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden*

Door initiatiefnemer is op 25 april 2018 een omgevingsdialoog gevoerd. Tijdens dit dialoog zijn omwonenden geïnformeerd en gehoord over de beoogde ontwikkeling van het plangebied aan de Lubberstraat tussen 1a en 2a. Een verslag van de dialoog is als bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan.

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

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 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 voor de gemeente weinig tot geen risico's verbonden aan het vaststellen van het bestemmingsplan.

Kosten en dekking

Initiatiefnemer betaalt de gebruikelijke leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan. Eventuele planschadekosten worden doorberekend aan initiatiefnemer, zoals opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Vervolg

Na vaststelling door de gemeenteraad 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.



20.1002007

Oirschot

Bijlagen

1. Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Lubberstraat ongenummerd";
2. Ontwerpbestemmingsplan "Lubberstraat ongenummerd", ook in te zien via onderstaande link:
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0823.BPSPLUBBERSTRONG-ONTW>
3. Anterieure overeenkomst "Lubberstraat ongenummerd" (vertrouwelijk in te zien bij de griffier).

Oirschot, 10 november 2020

burgemeester en wethouders,



Saskia Willems-van Ulden
secretaris



Judith Keijzers-Verschelling
burgemeester



20.1002007

Oirschot

Raadsbesluit

Vergaderdatum: 15 december 2020

Registratienummer: 20.1002007

De raad der gemeente Oirschot;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 november 2020;

gegeven de agendering door het Presidium d.d. 23 november 2020;

besluit:

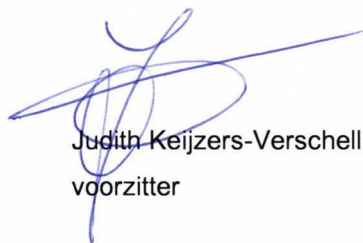
1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Lubberstraat ongenummerd";
2. Het bestemmingsplan "Lubberstraat ongenummerd" met planidentificatie NL.IMRO.0823.BPSPLUBBERSTRONG-ONTW overeenkomstig artikel 3.8 Wro ongewijzigd vast te stellen, zoals voorgesteld in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 15 december 2020,

De gemeenteraad,



Han Struijs,
griffier



Judith Keijzers-Verschelling,
voorzitter