

Memo

Plaats en datum
Eindhoven, 24 februari 2014

Referentienummer

Kenmerk
332599

Aan
Gemeente Oirschot

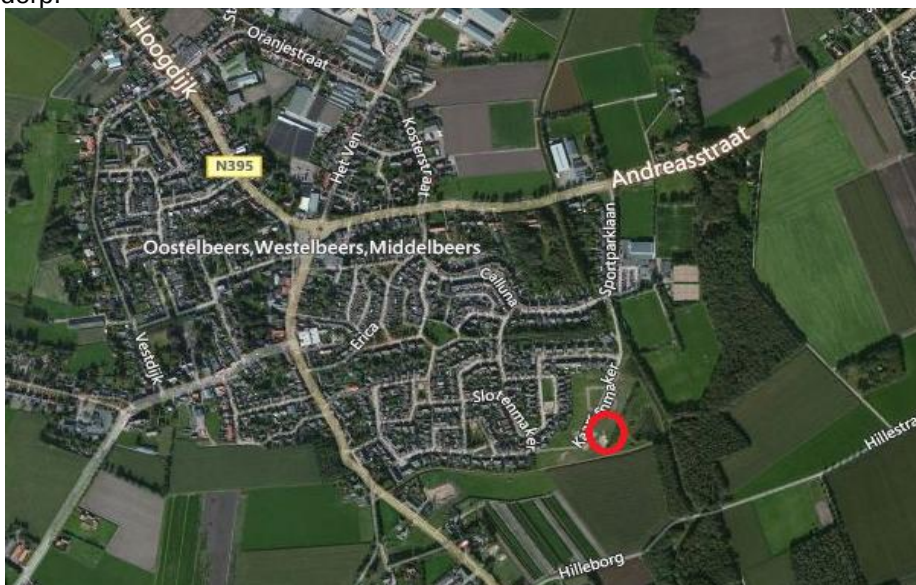
Kopie aan

Van
J.Kantelberg

Betreft
Onderbouwing Wijzigingsbesluit de Hille

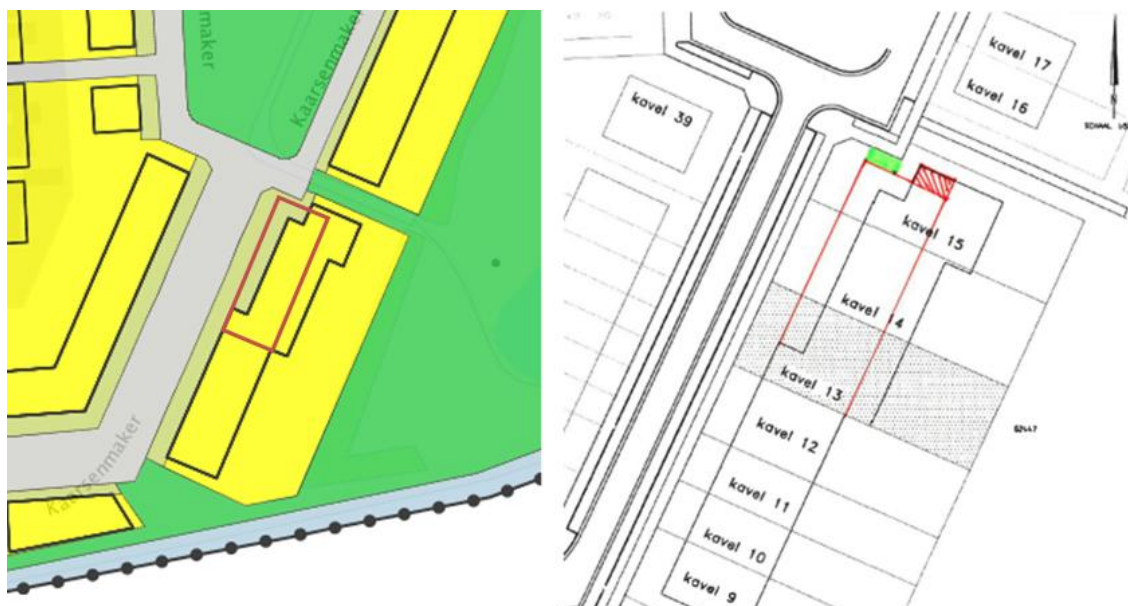
1.1 Algemeen

In 2007 is de gemeente Oirschot gestart met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de Kom Middelbeers. In juni 2008 is dit plan ook vastgesteld door de raad. Naast de reeds aanwezige (conserverende) gebieden in Middelbeers zijn in het plan ook een aantal ruimtelijke ontwikkelingen meegenomen. Zo ook het woningbouwplan de Hille aan de zuidoost zijde van het dorp.



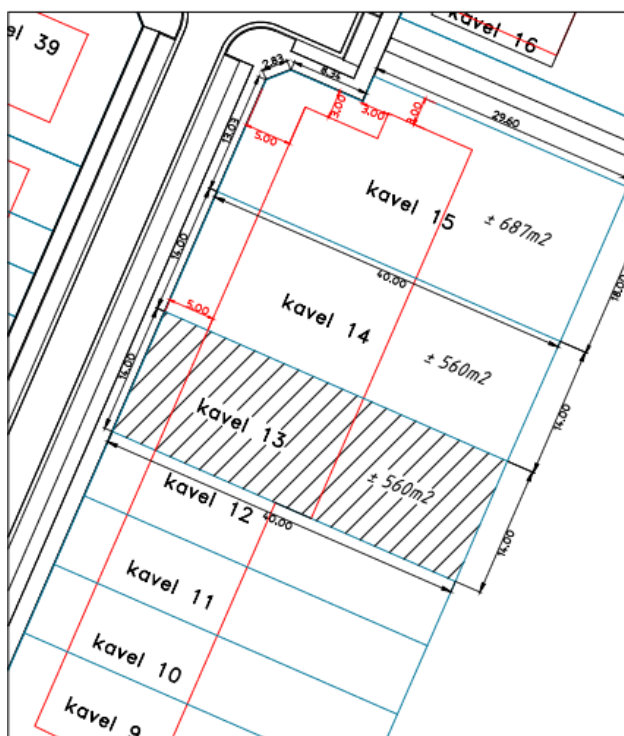
Figuur 1. Plangebied weergegeven in de omgeving van Middelbeers.

Eind 2008 zijn de economische omstandigheden in Nederland verslechterd. De financiële crisis heeft ook zijn weerslag gehad op de vraag naar nieuwbouwwoningen in Middelbeers. Kopers zijn kritischer geworden door het grote aanbod van woningen op de markt. Desondanks is een groot gedeelte van de woningen in het plan de Hille reeds verkocht. Dit geldt echter niet voor alle kavels. Enkele kavels geven maar slechts beperkt de ruimte om een grote achtertuin te realiseren, wat de verkoopbaarheid niet ten goede komt (zie figuur 2).



Figuur 2. Weergave oud bouwvlak in bestemmingsplan Kom Middelbeers.

Daarom heeft de gemeente Oirschot besloten om gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid (conform artikel 20) in het bestemmingsplan Kom Middelbeers om het bouwvlak van de nog te realiseren woningen te verleggen richting de straatkant op het perceel (zie figuur 3). Met het doorvoeren van deze wijziging wordt de verkoopbaarheid van de percelen vergroot.



Figuur 3. Weergave nieuw bouwvlak.

1.2 Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan Kom Middelbeers (te raadplegen via: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.08230000KomMiddelbeers->) is de mogelijkheid opgenomen om het plan te wijzigen ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrens, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. In onderhavig plan is hier sprake van.

Door het naar voren schuiven van het bouwvlak zal er een ruimere tuin aan de achterkant worden gecreëerd. De bestemmingsgrens van de woon- en tuinbestemming zal hiermee verschuiven. De geringe verschuiving betreft het naar voren plaatsen van de voorgevelgrens van het bouwvlak op drie percelen.

1.3 Procedure wijzigingsbevoegdheid

Op grond van artikel 9.1.5 van de Invoeringswet op de ruimtelijke ordening wordt een wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gelijkgesteld met een wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de Wet ruimtelijke ordening en geldt het recht zoals dat gold vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet (1 juli 2008) van toepassing blijft ten aanzien van een bestemmingsplan, waarvan het ontwerp vóór dat tijdstip ter inzage is gelegd, Vandaar dat dit wijzigingsplan is opgesteld conform het oude wettelijke regime en wordt vastgesteld conform de hierna beschreven procedure in het bestemmingsplan.

Indien Burgemeester en Wethouders gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid conform artikel 20 gelden de in artikel 21 genoemde procedureregels. Deze geven aan dat B&W een ontwerpbesluit neemt en deze 6 weken ter inzage legt en dit bekend maakt via een of meerdere huis-aan-huisbladen.

1.4 Vigerende planologische situatie en onderzoeken

Het wijzigingsgebied maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan Kom Middelbeers met IDN NL.IMRO.08230000KomMiddelbeers-, dat is vastgesteld op 23 juni 2008. In het kader van dit bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Onderhavige ontwikkeling is dermate klein van aard dat deze niet zorgt voor andere milieueffecten dan beschreven in het bestemmingsplan Kom Middelbeers. De bestaande regels voor het plangebied waarop het wijzigingsbesluit betrekking heeft wijzigen niet.

