

Raadsbesluit

volgnummer : 11.031
datum raad : 17 mei 2011
agendapunt : 6
onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan "Oerle-Zuid, eerste fase
Zilverackers"

De raad van de gemeente Veldhoven;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 maart 2011,
nr. 11.030;

dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Oerle-Zuid, eerste fase Zilverackers"
vanaf 3 december 2010 gedurende zes weken en zes dagen in de
informatieruimte van het gemeentehuis voor een ieder ter inzage heeft gelegen,
nadat van deze tervisielegging tevoren openbare kennisgeving was gedaan;

dat het ontwerp-bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar was op de
gemeentelijke website en de site www.ruimtelijkeplannen.nl;


dat gedurende deze periode 5 personen/instanties van de gelegenheid gebruik
hebben gemaakt om een zienswijze op het bestemmingsplan in te dienen;

gelet op de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. De zienswijzen nr. 1 tot en met 5 ontvankelijk te verklaren, de zienswijze nr. 1 gedeeltelijk gegrond, de zienswijze nr. 2 gegrond en de zienswijzen nr. 3, 4 en 5 ongegrond te verklaren, zoals nader bepaald in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Oerle-Zuid, eerste fase Zilverackers" (mei 2011)';
2. In te stemmen met de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Oerle-Zuid, eerste fase Zilverackers" (mei 2011)';
3. Het bestemmingsplan "Oerle-Zuid, eerste fase Zilverackers" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Oerle-Zuid, eerste fase Zilverackers" (mei 2011)';
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Veldhoven in zijn openbare vergadering van 17 mei 2011.



mr. G.M.W.M. Wasser
griffier



drs. J.M.L.N. Mikkers
voorzitter

Datum raad	: 17 mei 2011	Datum RC	: 18 april 2011
Agendapunt	: 6	Datum B&W	: 15 maart 2011
Volgnummer	: 11.030	Programma begroting	: Stedelijke ontwikkeling
Gewijzigd voorstel	: nee	Productnummer	: 905500
Portefeuillehouder	: J.H.J. Tops		
E-mail steller	: Marjo.yucesan@veldhoven.nl		

Adviesnota

Vaststellen bestemmingsplan "Oerle-Zuid, eerste fase Zilverackers"

Samenvatting

Het bestemmingsplan "Oerle-Zuid, eerste fase Zilverackers" voorziet in de ontwikkeling van ongeveer 300 woningen en een zorgsteunpunt en de aanleg van de zogenaamde Verlengde Heerbaan in een gebied ten zuiden van de kern Oerle.

Beslispunten

1. De zienswijzen nr. 1 tot en met 5 ontvankelijk te verklaren, de zienswijze nr. 1 gedeeltelijk gegrond, de zienswijze nr. 2 gegrond en de zienswijzen nr. 3, 4 en 5 ongegrond te verklaren, zoals nader bepaald in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Oerle-Zuid, eerste fase Zilverackers" (mei 2011)';
2. In te stemmen met de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Oerle-Zuid, eerste fase Zilverackers" (mei 2011)';
3. Het bestemmingsplan "Oerle-Zuid, eerste fase Zilverackers" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Oerle-Zuid, eerste fase Zilverackers" (05-2011)';
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

De gemeente Veldhoven heeft het voornemen om een nieuwe woningbouwlocatie "Zilverackers" te ontwikkelen volgens het Masterplan Veldhoven-West om zo de woningbouwtaak in regionaal verband mede te kunnen vervullen. De gemeente Veldhoven gaat binnen het projectgebied Zilverackers momenteel uit van de bouw van circa 2.700 woningen in de periode tussen nu en 2030, met de daarbij behorende voorzieningen (zoals sportvelden, scholen en dergelijke).

De ontwikkeling van Oerle-Zuid vormt de eerste uitwerking van het Masterplan Veldhoven-West en maakt deel uit van de substantiële woningbouwtaak die de gemeente Veldhoven heeft in de regio Zuidoost-Brabant. Voor de uitbreiding van Oerle wordt uitgegaan van circa 300 woningen waarbij rekening wordt gehouden met een divers woningbouwprogramma voor verschillende soorten huishoudens en mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap. Naast woningen worden er ook mogelijkheden gecreëerd voor realisatie van een zorgcluster.

Voor deze zuidelijke uitbreiding van Oerle heeft bureau Wissing het "Stedenbouwkundig plan Oerle-Zuid" opgesteld, dat op 13 oktober 2009 is vastgesteld door het college. Het stedenbouwkundig plan ligt ten grondslag aan het onderhavige bestemmingsplan. Daarnaast is er voor het gebied een beeldkwaliteitplan opgesteld dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 mei 2010.

Beoogd effect

Het voorliggende bestemmingsplan biedt de ruimtelijke kaders om de ontwikkeling van ongeveer 300 woningen en een zorgsteunpunt en de aanleg van de zogenaamde Verlengde Heerbaan in een gebied ten zuiden van de kern Oerle mogelijk te maken.

Argumenten

1.1. De zienswijzen ontvankelijk, ongegrond, gegrond en gedeeltelijk gegrond verklaren

Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerp-bestemmingsplan van 3 december 2010 tot en met 19 januari 2011 ter inzage gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid is geboden om schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. Hiervan is kennis gegeven in de Staatscourant en de Ahrenberger van 1 december 2010. Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website en vanaf 8 december 2010 ook via de site www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende voornoemde periode zijn in totaal 5 zienswijzen ingediend.

Wij verwijzen u naar bijlage I 'Nota van Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Oerle-Zuid, eerste fase Zilverackers" (mei 2011)' voor een samenvatting van de zienswijzen met de reactie van de gemeente.

2.1. Er is ambtshalve aanleiding om het plan aan te passen.

Wij verwijzen u naar bijlage I 'Nota van Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Oerle-Zuid, eerste fase Zilverackers" (mei 2011)' voor een overzicht van de ambtelijke aanpassingen.

4.1. Geen exploitatieplan vaststellen

Volgens het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is. Uit het gestelde onder kopje 'financiën' volgt dat de gronden in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan allen in eigendom zijn van de gemeente. Aangezien er dus geen sprake is van het verhalen van kosten is het niet nodig een exploitatieplan te herzien.

Kanttekeningen en risico's

Niet van Toepassing.

Financiën

De gemeente is, afgezien van de grond onder een te handhaven nutsvoorziening, eigenaar van alle gronden in het gebied. Het plan is op basis van de gemeentelijke grondexploitatie onderzocht. In de gemeentelijke grondexploitatie zijn zowel de kosten als de opbrengsten opgenomen. Uitgangspunt bij de grondexploitatie is dat de gemeente alle bouwgrond uitgeeft. De geraamde opbrengst van de uitgifte van bouwgrond is aannemelijk. Uit vastgesteld provinciaal en regionaal (SRE) onderzoek naar de behoefte van woningen is gebleken dat die behoefte er is binnen de gemeente Veldhoven. Daarnaast zijn er, vanwege het ruimtegebrek van Eindhoven, regionaal afspraken gemaakt dat de randgemeenten binnen hun gemeentegrenzen woningen voor Eindhoven zullen realiseren. De behoefte naar nieuwe woningen en daarmee de behoefte aan bouwgrond is daarmee aangetoond. Het plan kent op basis van bouwgronduitgifte door de gemeente een positief saldo en is daarom economisch uitvoerbaar. Gesteld kan worden dat de exploitatieopzet realistisch is.

De financiering van de Verlengde Heerbaan is thans geregeld via het fonds BoVo. Het fonds wordt gevoed met een verplichte bijdrage per verkochte m2 bij ruimtelijke ontwikkeling in Veldhoven. Het overgrote deel van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeentegrenzen vindt plaats op gemeentegrond. De verplichte bijdrage van die ontwikkelingen aan het fonds is daarmee geborgd. Indien de ontwikkeling door een particulier gedaan wordt, wordt op basis van gemeentelijk beleid, betaling van deze bijdrage per verkochte m2 vooraf contractueel vastgelegd. Daarmee is ook deze bijdrage geborgd. Het fonds is toereikend voor de geplande kosten, waaronder de Verlengde Heerbaan.

Uitvoering

Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de uitvoering van het project gestart worden. Dit is afhankelijk van de procedure.

Communicatie en participatie

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 3 december 2010 tot en met 19 januari 2011 ter inzage gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft gekregen zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Daarnaast was het ontwerp-bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website en de site www.ruimtelijkeplannen.nl. en is er overleg geweest met het Waterschap de Dommel, de inspectie VROM en de provincie Noord-Brabant.

Bijlagen

- Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Oerle-Zuid, eerste fase Zilverackers" (05-2011)'

Ter inzage

- Exemplaar van het ontwerpbestemmingsplan "Oerle-Zuid, eerste fase Zilverackers" (05-2011). De stukken zijn ook te raadplegen op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0861.011300oerlezuid-0305>
- De in de raadstukken voorgestelde wijzingen zijn hierin nog niet verwerkt.
- Kopie van de zienswijzen

Resultaat van de behandeling in de raadscommissie

In de commissie is gesproken over het proces (keuze projectbesluit) mede in relatie tot het CPO, over sociale woningbouw, over de EHS, en over een bezwaarmaker.

De commissie adviseert dat het voorstel en het besluit als hamerstuk naar de raad van 17-5-2011 kunnen gaan.

Reactie college n.a.v. behandeling in de raadscommissie

De behandeling in de commissie geeft geen aanleiding om adviesnota en/of besluit te wijzigen.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

Drs. K.J.P.A. Boonen
Secretaris

drs. J.M.L.N. Mikkers
burgemeester