

Raadsbesluit

volgnummer : 12.085
datum raad : 25 september 2012
agendapunt : 6
onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan 'Schippershof, Oerle'

De raad van de gemeente Veldhoven;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 juli 2012, nr. 12.084;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

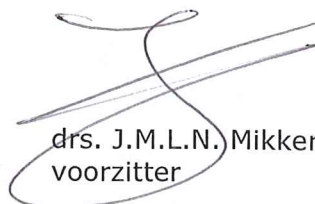
b e s l u i t :

1. De zienswijzen nr. 1 en 2 ontvankelijk te verklaren, de zienswijze nr. 1 ongegrond en de zienswijze nr. 2 gedeeltelijk gegrond te verklaren, zoals nader bepaald in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Schippershof, Oerle" (september 2012)';
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 "Schippershof, Oerle" (september 2012)';
3. Het bestemmingsplan "Schippershof, Oerle" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Schippershof, Oerle" (september 2012)';
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Schippershof' met de genoemde wijzigingen in het 'Eindverslag inspraak beeldkwaliteitsplan 'Schippershof' (september 2012)' als onderdeel van de 'Welstandnota 2008' vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden;
5. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
6. De provincie te verzoeken in te stemmen met versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Veldhoven in zijn openbare vergadering van 25 september 2012.



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



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

Datum raad	: 25 september 2012	Datum RC	: 3 september 2012
Agendapunt	: 6	Datum B&W	: 17 juli 2012
Volgnummer	: 12.084	Programma begroting	: Stedelijke ontwikkeling
Gewijzigd voorstel	: nee	Productnummer	: 650150
Portefeuillehouder	: J.H.J. Tops		
E-mail steller	: Marjo.Yucesan@veldhoven.nl		

Adviesnota

Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Schippershof, Oerle'

Samenvatting

Het bestemmingsplan Schippershof voorziet in de realisering van in totaal 94 woningen op het terrein aan de Oude Kerkstraat 42-42a, waar voorheen het bedrijf Oliehandel Schippers was gevestigd. Om ervoor te zorgen dat er een goede architectonische en landschappelijke inpassing van de woningbouw plaats zal vinden is eveneens een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Beslispunten

1. De zienswijzen nr. 1 en 2 ontvankelijk te verklaren, de zienswijze nr. 1 ongegrond en de zienswijze nr. 2 gedeeltelijk gegrond te verklaren, zoals nader bepaald in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Schippershof, Oerle" (september 2012)';
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 "Schippershof, Oerle" (september 2012)';
3. Het bestemmingsplan "Schippershof, Oerle" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Schippershof, Oerle" (september 2012)';
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Schippershof' met de genoemde wijzigingen in het 'Eindverslag inspraak beeldkwaliteitsplan 'Schippershof' (september 2012)' als onderdeel van de 'Welstandnota 2008' vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden;
5. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
6. De provincie te verzoeken in te stemmen met versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Inleiding

Oliehandel Schippers, gevestigd op het terrein Oude Kerkstraat 42-42a te Oerle, zal verplaatst worden naar het bedrijventerrein Habraken. Hierdoor zijn er mogelijkheden voor herontwikkeling van het terrein aan de Oude Kerkstraat wat tot een verbetering van de woonomgeving zal leiden, aangezien het terrein op dit moment een rommelige en vervallen uitstraling heeft.

Hiertoe is een stedenbouwkundig plan opgesteld wat voorziet in de ontwikkeling van in totaal 94 woningen (41 appartementen, 28 geschakelde twee-onder-een kapwoningen, 14 vrijstaand geschakelde woningen, 8 patio-woningen en 3 vrijstaande woningen).

Om de woningbouwontwikkeling ook planologisch-juridisch te regelen, dient het bestemmingsplan te worden herzien, aangezien de ontwikkeling in strijd is met de vigerende bestemmingsplannen 'Oerle' en 'Buitengebied 1988'. Hiertoe is het ontwerp-bestemmingsplan 'Schippershof, Oerle' opgesteld.

Om de kwaliteit van het stedenbouwkundig ontwerp van het plangebied en de architectonische uitwerking hiervan te bewaken is eveneens een ontwerp-beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit ontwerp-beeldkwaliteitsplan is besproken en akkoord bevonden door de welstandscommissie.

Beoogd effect

Het voorliggende bestemmingsplan biedt de ruimtelijke kaders om de ontwikkeling van 94 woningen op het terrein van de Oude Kerkstraat 42-42a mogelijk te maken.

Argumenten

1.1. De zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan ontvankelijk, ongegrond en gedeeltelijk gegrond verklaren.

Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerp-bestemmingsplan van 27 april 2012 tot en met 7 juni 2012 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 25 april 2012. Daarnaast was het ontwerp-bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende voornoemde periode zijn in totaal 2 zienswijzen ingediend.

Wij verwijzen u naar bijlage I 'Nota van Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Schippershof, Oerle" (september 2012)' 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 "Schippershof, Oerle" (september 2012)' voor een overzicht van de ambtelijke aanpassingen.

4.1. Beeldkwaliteitseisen via het beeldkwaliteitsplan 'Schippershof, Oerle'.

Om tot een goede architectonische uitstraling en ruimtelijke kwaliteit van de woningbouwontwikkeling te komen, is een ontwerp beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin nadere eisen zijn opgenomen. Om een titel te kunnen verkrijgen om uiteindelijk omgevingsvergunningaanvragen voor het bouwen te kunnen toetsen, dient het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota te worden vastgesteld. Hiertoe heeft het ontwerp-beeldkwaliteitsplan gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan (conform afdeling 3.4 Awb) ter inzage gelegen. Gedurende de inzage termijn is 1 zienswijze ingediend. Daarnaast zijn er nog een aantal ambtshalve aanpassingen die de kwaliteit van het beeldkwaliteitsplan ten goede komen. Wij verwijzen u naar bijlage II 'Eindverslag inspraak beeldkwaliteitsplan 'Schippershof, Oerle (september 2012)' voor een samenvatting van de zienswijze

met de reactie van de gemeente en een overzicht van de ambtshalve aanpassingen.

5.1. 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. In voorliggend geval is dit ook het geval, zie het gestelde onder kopje 'Financiën'.

6.1. Voorgestelde wijzigingen hebben geen betrekking op provinciaal beleid

Normaliter mag een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas na 6 weken worden gepubliceerd. De provincie kan echter toestemming verlenen om toch 'versneld' te publiceren. Om sneller tot ontwikkeling te komen, wordt geadviseerd een dergelijk verzoek te doen.

Kanttekeningen en risico's

-

Financiën

Ten behoeve van de ontwikkeling van voorliggende locatie is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierin is ook de financiële afwikkeling opgenomen. De financiële haalbaarheid is hiermee vastgesteld. Een exploitatieplan zoals opgenomen in de Wro is dan ook niet noodzakelijk. Daarnaast is met initiatiefnemer ook een planschadeovereenkomst gesloten.

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 gedurende een periode van 6 weken 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 diverse instanties, zoals het Waterschap de Dommel.

Tijdens de termijn waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend is een informatiebijeenkomst gehouden waar omwonenden zijn geïnformeerd over onderhavig bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Bijlagen

- Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Schipershof, Oerle" (september 2012)
- Eindverslag inspraak beeldkwaliteitsplan Schipershof (september 2012)
- Ontwerpbestemmingsplan:
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0861.061100schippershof-0304>
- Ontwerp beeldkwaliteitsplan Schipershof

Resultaat van de behandeling in de raadscommissie

De commissie adviseert het voorstel als hamerstuk te agenderen voor de raad van 25 september 2012.

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

De behandeling in de commissie geeft geen aanleiding de stukken te wijzigen.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

G. Brinkman MBA
secretaris

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