



Datum raad	: 9 december 2014	Datum oordeelsraad	: 25 november 2014
Agendapunt	:	Datum B&W	: 4 november 2014
Volgnummer	: 14bs00890; 14.150	Programma begroting	: stedelijke ontwikkeling
Gewijzigd voorstel	:	Productnummer	: 650140
Portefeuillehouder	: N.H.C. Ramaekers		

Adviesnota raad

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Oerle, herziening Sint Janstraat'

Samenvatting

Op 25 juni 2013 heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan "Oerle, herziening Sint Janstraat" vastgesteld. Dit plan voorziet in de bouw van een vrijstaande woning aan de Sint Janstraat Tegen dit besluit zijn beroepen ingediend. De Raad van State heeft in haar tussenuitspraak van 17 september 2014 (nr.201308707/1/R3) uw gemeenteraad opgedragen het plan te herstellen en opnieuw vast te stellen waarbij rekening moet worden gehouden met een gewijzigde verantwoording ten aanzien van de Verordening Ruimte en wooncapaciteit, een aangepaste waterparagraaf en de opname van een verbodsbepaling voor een dakterras De Raad van State geeft daarmee toepassing aan de bestuurlijke lus. Na ontvangst van de gewijzigde vaststelling volgt de einduitspraak van de Raad van State.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Oerle, herziening Sint Janstraat' opnieuw en gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de volgende aanpassingen:
 - a. In de toelichting wordt in paragraaf 3.2. "Verordening ruimte 2011" vervangen door "Verordening ruimte 2012";
 - b. In de toelichting wordt in paragraaf 3.3 nader aangegeven hoe het woningbouwprogramma zich verhoudt tot de plancapaciteit;
 - c. In de toelichting wordt paragraaf 4.8 aangepast met daarbij de conclusie dat geen infiltratievoorziening nodig is;
 - d. In de regels van het bestemmingsplan wordt in artikel 3 toegevoegd artikel 3.2.6 "dakterrassen zijn niet toegestaan"
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;

Inleiding

Het bestemmingsplan "Oerle, herziening Sint Janstraat" is op 25 juni 2013 vastgesteld door uw gemeenteraad. Tegen dit vaststellingsbesluit is door de eigenaren van de percelen Nieuwe Kerkstraat 2 en 4 beroep ingesteld.

Ter zitting is door hen aangevoerd, dat er te weinig garanties waren dat er niet een dakterras zou kunnen ontstaan. Ook zijn vragen gesteld over onduidelijkheden in de toelichting van het bestemmingsplan op de punten van waterinfiltratie, juiste aanduiding van de Verordening Ruimte en de onderbouwing van de



woningbouwcijfers. De Raad van State heeft die punten overgenomen en tot aanpassing opdracht gegeven.

De aanpassingen betreffen de volgende drie onderdelen in de toelichting en de toevoeging van een gebruiksregel:

1. De Verordening ruimte 2012 moet worden toegepast

Er wordt getoetst aan de Verordening ruimte 2012. In de toelichting is ten onrechte melding gemaakt van het jaartal 2011. Deze correctie wordt verlangd. Nu er qua toetsing en conclusies geen verschillen zijn ten aanzien van deze ontwikkeling, kan dit zonder bezwaren worden aangepast.

2. De Raad van State wil uitleg over de ruimte binnen de harde plancapaciteit

De medewerking aan particuliere initiatieven is verdisconteerd in het woningbouwprogramma en maakt zodoende soms deel uit van de harde plancapaciteit, maar soms ook niet.

Ter zitting is getwijfeld aan de toelichting op dit punt. De doorgevoerde aanpassing scheidt de gevraagde duidelijkheid.

3. Er moet duidelijk aangegeven worden of infiltratie van regenwater in het plangebied nodig of niet nodig is

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is steeds het uitgangspunt geweest dat er geen infiltratievoorziening op perceelsniveau vereist is.

Ter zitting is onvoldoende duidelijk geworden dat waterinfiltratie niet hoeft plaats te vinden. De waterparagraaf gaf aanleiding tot discussie, nu er zowel de termen 'besluitgebied' als 'plangebied' zijn gebruikt. Ook de gevraagde toelichting van het Waterschap over de interpretatie van e.e.a. heeft niet de nodige duidelijkheid opgeleverd.

De herschreven paragraaf geeft nu duidelijkheid. Er is geen infiltratie-eis vanwege de kleinschaligheid.

4. Het is onvoldoende duidelijk dat een dakterras niet is toegestaan

De voorziene woning is bedoeld exclusief een dakterras.

De Raad van State is van mening dat deze intentie onvoldoende in de planregels tot uiting komt. Het vormt geen bezwaar om alsnog uitdrukkelijk te bepalen, dat een dakterras niet is toegestaan.

Relevante (wettelijke) beleidskaders

- Artikel 8:72, lid 4 Awb: de RvS kan een bestuursorgaan opdragen een nieuw besluit te nemen met inachtneming van aanwijzingen.
- Afdeling 3.4 Awb: openbare voorbereidingsprocedure. De RvS heeft in de uitspraak bepaald dat het bestemmingsplan niet de openbare voorbereidingsprocedure (ontwerpbestemmingsplan ter inzage legging, etc) hoeft te doorlopen.
- Artikel 3.1, lid 1 Wro: vaststellen bestemmingsplan

Beoogd effect

Uitvoeren gerechtelijke uitspraak.

Argumenten



1.1 Het wijzigen van het plan betreft een opdracht van de Raad van State

De Raad van State geeft aan dat binnen een termijn van 16 weken het plan te herstellen. Bijgevoegde gewijzigde versie van het bestemmingsplan voorziet in deze opdracht.

1.2 Met de door de Raad van State aangedragen toevoeging van een gebruiksregel wordt de privacy van de omwonenden beter gewaarborgd.

Door een uitdrukkelijk verbod in de regels op te nemen wordt een grotere rechtszekerheid geboden dat er geen gebruik ten behoeve van een dakterras zal worden gemaakt.

1.3 Met een nadere uitleg in de toelichting op de onderdelen waterparagraaf, Verordening ruimte en de plancapaciteit ontstaat meer duidelijkheid

Door het aanpassen van de toelichting op deze onderdelen wordt het zowel voor de initiatiefnemer als voor de omwonenden de rapportage duidelijker.

Kanttekeningen en risico's

Het risico dat een planschadeclaim wordt ingediend is afgedekt door het sluiten van een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer.

Financiën

In overleg met de initiatiefnemer is afgesproken dat de kosten die gepaard gaan met het aanpassen van het bestemmingsplan voor zijn rekening komen.

Communicatie en samenspraak

Het vaststellingsbesluit zal naast de gebruikelijke publicatie ook worden toegezonden aan de Raad van State en de reclamanten met de mogelijkheid van zienswijzen.

Uitvoering / planning

De uitspraak van de Raad van State wordt conform de wettelijke eisen in de Staatscourant en Ahrenberger gepubliceerd. Afhankelijk van de uitspraak wordt het bestemmingsplan daarbij onherroepelijk of er volgt nadere besluitvorming.

Bijlagen

-Bestemmingsplan 'Oerle, herziening Sint Janstraat', gewijzigde vaststelling.

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,



H.J. de Rooter
secretaris

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