



Datum raad	: 9 december 2014	Datum RA-O	: 25 november 2014
Agendapunt	: 12	Datum B&W	: 4 november 2014
Volgnummer	: 14bs00907; 14.164	Programma begroting	: 1
Gewijzigd voorstel	: nee	Productnummer	: 905500
Portefeuillehouder	: H. van de Looij		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Oerle-Zuid, herziening I' en wijziging beeldkwaliteitsplan

Samenvatting

Door de veranderingen in de woningmarkt is het noodzakelijk de verkaveling van Oerle-Zuid aan te passen. Hiertoe is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht, welke voorziet in meer flexibiliteit om eventuele toekomstige wijzigingen makkelijker te kunnen faciliteren. Om diezelfde reden worden in het beeldkwaliteitsplan wijzigingen doorgevoerd. Hiervoor heeft de rapportage 'Wijziging beeldkwaliteitsplan Oerle-Zuid, augustus 2014' ter inzage gelegen. Gedurende de inzageperiode zijn geen zienswijzen ingediend.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Oerle-Zuid, herziening I' ongewijzigd vast te stellen;
2. Het rapport 'Wijziging beeldkwaliteitsplan Oerle-Zuid, augustus 2014' als wijziging op de Welstandsnota 2008 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Op 17 mei 2011 heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan 'Oerle-Zuid, eerste fase Zilverackers' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is bij uitspraak van de Raad van State op 18 juli 2012 onherroepelijk geworden. Inmiddels is met de uitvoering van dit bestemmingsplan een start gemaakt en worden op een aantal locaties in Oerle-Zuid al woningen gebouwd.

In het bestemmingsplan 'Oerle-Zuid, eerste fase Zilverackers' was het stedenbouwkundig plan, dat wordt gekenmerkt door een sterke differentiatie, vertaald in een juridische regeling welke zeer strak en gedetailleerd was afgestemd op de verkaveling uit dat plan. Hierdoor zijn er op basis van dit bestemmingsplan weinig mogelijkheden om flexibel en snel in te spelen op de veranderende marktomstandigheden.

In het noordwestelijk gedeelte van het plan Oerle-Zuid (fase 2 genaamd) is door lokale ontwikkelaars een plan ontwikkeld voor ca. 107 woningen dat bij de veranderde woningmarkt past, dat de beoogde kwaliteit biedt, maar dat in verband met de gewijzigde verkaveling niet geheel in het bestemmingsplan 'Oerle-Zuid, eerste fase Zilverackers' past. Daarom dient het bestemmingsplan aangepast te worden. Hiertoe is het ontwerpbestemmingsplan 'Oerle-Zuid, herziening I' opgesteld en in procedure gebracht.

Naast de aanpassingen aan het bestemmingsplan, dienen ook aanpassingen te worden doorgevoerd aan het beeldkwaliteitsplan voor Oerle-Zuid ten behoeve van toekomstige flexibiliteit. Hiertoe is de rapportage 'Wijziging beeldkwaliteitsplan Oerle-Zuid, augustus 2014' opgesteld.



Zowel het ontwerpbestemmingsplan als het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan voor Oerle-Zuid hebben gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Relevante (wettelijke) beleidskaders

- ◆ artikel 3.1, lid 1 Wro: vaststellen bestemmingsplan
- ◆ artikel 6.12, lid 1 Wro: vaststellen exploitatieplan
- ◆ Masterplan Veldhoven-West
- ◆ Ruimtelijke Structuurvisie Zilverackers
- ◆ Welstandsnota 2008
- ◆ Beeldkwaliteitsplan Oerle-Zuid
- ◆ Verordening ruimte 2014

Beoogd effect

Flexibel in kunnen spelen op veranderende marktomstandigheden met borging van de ruimtelijke kwaliteit

Argumenten

1.1. Bestemmingsplan 'Oerle-Zuid, herziening I' bevat flexibele regeling

In tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan 'Oerle-Zuid, eerste fase Zilverackers' zijn de bouwvlakken op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Oerle-Zuid, herziening I' niet strak rondom de voorziene woonblokken geplaatst, maar wordt gewerkt met ruime bouwvlakken waarvoor enkel het maximum aantal woningen in combinatie met ruimere goot- en bouwhoogten worden vastgelegd. Tevens worden per bouwvlak meer woningtypen toegestaan dan in het vigerende bestemmingsplan. Dit alles zorgt voor meer flexibiliteit en geeft de mogelijkheid om nog te variëren of te schuiven met woningen, woonblokken of woningtypen. Hierdoor kan beter ingespeeld worden op veranderende wensen en/of eisen door toedoen van de veranderende marktomstandigheden. Ook de mogelijkheden om via binnenplanse procedures af te wijken van het gestelde in de regels zijn verruimd.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1. Aanpassing beeldkwaliteitsplan nodig in verband met aanpassen verkaveling en vergroten van de flexibiliteit

Het als onderdeel van de welstandsnota vastgestelde beeldkwaliteitsplan Oerle-Zuid van juli 2011 vormt de basis voor de welstandstoetsing in Oerle-Zuid. Marktontwikkelingen hebben wijzigingen in de verkavelingsopzet van Oerle-Zuid veroorzaakt, waar het bestemmingsplan op wordt aangepast. Daarbij hoort ook een wijziging op het beeldkwaliteitsplan (en dus de welstandsnota).

Ondanks de wijzigingen in de verkaveling is de essentie van het plan voor Oerle-Zuid niet veranderd. Dat betekent dat het beeldkwaliteitsplan in principe integraal van toepassing blijft. Enkele facetkaartjes in het plan zijn verouderd. Deze zijn in de Wijziging opgenomen en voorzien van een korte toelichting (zie bijlage 2). Met de wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan verandert dus niets aan de wijze waarop wordt getoetst.



2.2. Er zijn geen zienswijzen ingediend

In het kader van afdeling 3.4 Awb is tevens een procedure doorlopen om de Welstandsnota te wijzigen ten behoeve van de aanpassingen aan het beeldkwaliteitsplan. Tegen deze voorgestelde wijzigingen zijn ook geen zienswijzen ingediend.

3.1. Geen exploitatieplan vaststellen

Met de betrokken ontwikkelaars zijn overeenkomsten gesloten, op basis waarvan het verhaal van kosten van het plan is verzekerd. Conform het gestelde in artikel 6.12, lid 2 Wro hoeft er dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Kanttekeningen en risico's

-

Financiën

Dit voorstel heeft geen directe financiële consequenties. Met dit voorstel is beoogd de kavels meer aan te laten sluiten bij de huidige vraag. Hierdoor kan de verkoop van de kavels worden bevorderd.

Communicatie en samenspraak

Het bestemmingsplan zal op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven, wijze bekend worden gemaakt in de Staatscourant en de Ahrenberger.

Uitvoering / planning

Na ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad zal het bestemmingsplan vanaf 23 december 2014 gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode mogen enkel belanghebbenden die aan kan tonen dat ze redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen, een beroep indienen bij de Raad van State.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Oerle-Zuid, herziening I' (digitaal)
- Beeldkwaliteitsplan Oerle-Zuid, wijziging augustus 2014

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

De oordeelsraad adviseert het voorstel ongewijzigd als hamerstuk te agenderen voor de besluitraad op 9 december 2014.

De portefeuillehouder zegt toe om navraag te doen of de toetsing aan het beeldkwaliteitsplan intern gedaan kan worden.



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

Conform eerdere besluitvorming van de gemeenteraad is een supervisor aangetrokken om de bouwplannen van Oerle-Zuid op beeldkwaliteit te toetsen in plaats van de welstandscommissie. Hiervoor is een gunning aan de supervisor verleend voor de looptijd van het project Oerle-Zuid. Recent hebben wij ervoor gekozen om voor Oerle-Zuid niet lopende het project deze spelregels te veranderen.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
secretaris

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