



Datum besluitraad	: 15 december 2015	Datum oordeelraad	: 24 november 2015
Agendapunt	:	Datum B en W	: 13 oktober 2015
Volgnummer	: 15bs00731 15130	Programma begroting	: stedelijke ontwikkeling
Gewijzigd voorstel	: nee	Productnummer	: 651400
Portefeuillehouder	: N.H.C. Ramaekers		
E-mail steller	: dick.swinkels@veldhoven.nl		

Adviesnota raad

Vaststelling bestemmingsplan 'Oerle 2015, herziening Sint Janstraat'

Samenvatting

Met het bestemmingsplan 'Oerle 2015, herziening Sint Janstraat' wordt de nieuwbouw van een woning mogelijk gemaakt op het onbebouwde perceel tussen de percelen Sint Janstraat 11 en Nieuwe Kerkstraat 2.

Beslispunten

1. De ingediende zienswijze ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, zoals nader bepaald in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Oerle 2015, herziening Sint Janstraat' (september 2015);
2. In te stemmen met de ambtshalve aanpassing zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Oerle 2015, herziening Sint Janstraat' (september 2015);
3. Het bestemmingsplan 'Oerle 2015, herziening Sint Janstraat' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Oerle 2015, herziening Sint Janstraat' (september 2015).
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

De Raad van State heeft bij besluit van 11 maart 2015 het bestemmingsplan 'Oerle, herziening Sint Janstraat' vernietigd. Uit de uitspraak blijkt – met uitzondering van de waterparagraaf- dat op gemeente op alle onderdelen van de ingediende zienswijzen in het gelijk is gesteld. Alleen voor wat betreft de waterparagraaf was het eindoordeel, dat een waterinfiltratievoorziening verplicht op eigen terrein moet worden aangelegd. Vanwege de vernietiging moet het bestemmingsplan opnieuw een volledige procedure doorlopen, om de bouw van de beoogde woning mogelijk te maken. Een herberekening, akkoord bevonden door Waterschap De Dommel, is toegevoegd. Dit houdt in dat een bergingsvoorziening van 16 m³ dient te worden aangebracht op het bouwperceel. Met het nieuw in procedure gebrachte bestemmingsplan wordt aan alle door de Raad van State gestelde eisen voldaan.



Relevante (wettelijke) beleidskaders

Planologisch kader van een bestemmingsplan, artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en voorbereidingsprocedure, artikel 3.8 Wro.

Beoogd effect

Het voorliggende bestemmingsplan biedt een planologisch-juridisch kader om een vrijstaande woning op het perceel Sint Janstraat (ongenummerd) te kunnen realiseren.

Argumenten

1.1. De zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.

Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan van 17 juli tot en met 27 augustus 2015 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 15 juli 2015. Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website. Gedurende voornoemde periode zijn twee zienswijzen ingediend.

Wij verwijzen u naar bijlage I 'Nota van Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Oerle 2015, herziening Sint Janstraat' voor een samenvatting van de zienswijzen met de reactie van de gemeente.

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

Wij verwijzen u naar bijlage I 'Nota van Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Oerle 2015, herziening Sint Janstraat' voor de ambtelijke aanpassing in de toelichting.

1.3 geen exploitatiebijdrage vaststellen

Nu het kostenverhaal anderszins is geregeld, hoeft overeenkomstig artikel 6.12. lid 2 sub a, Wro, geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Niet van toepassing

Financiën

Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Ten behoeve van dit plan heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten, waarin de gemeentelijke kosten voor het plan worden verhaald op deze ontwikkelende partij. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet



meer noodzakelijk. Tevens is voorzien in het risico van planschade door het sluiten van een betreffende verhaalsovereenkomst.

Communicatie en samenspraak

Het ontwerpbestemmingsplan 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 ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website.

Uitvoering / planning

Na publicatie in de Staatscourant en Veldhovens weekblad conform de wettelijke eisen, ligt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Belanghebbenden kunnen hiertegen gedurende 6 weken in beroep gaan. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Daarna kan een omgevingsvergunning voor de bouw worden verleend.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Oerle 2015, herziening Sint Janstraat'
2. Ontwerpbestemmingsplan 'Oerle 2015, herziening Sint Janstraat'

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

De oordeelsvormende raad adviseert het besluit ter bespreking te agenderen voor de besluitraad op 15 december 2015. Een aantal tekstuele fouten zal nog worden hersteld.

De portefeuillehouder zegt toe de vraag over de 7,5 m. ten opzichte van de bomen schriftelijk te beantwoorden, en ook de vraag naar de reden van de keuze gevelrooilijn.

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

De volgende correcties worden doorgevoerd.

In het raadsvoorstel is op bladzijde 2 onder argumenten 1.1 het woord 'zeven' gewijzigd in 'twee'.

In de nota van zienswijzen wordt op bladzijde 4, onder reactie 2.h, het huisnummer '12' veranderd in '13' en op bladzijde 6, onder eindadvies, wordt toegevoegd: 'Ook wordt een gebruiksbepaling opgenomen inzake het verbod van gebruik van uitlogende materialen'

Ter verduidelijking wordt in de toelichting op blz 29. een aanpassing doorgevoerd in de planbeschrijving van de te bouwen woning. Beschreven is: "de vrijstaande woning bestaat uit twee bouwlagen, en wordt afgedekt met een kap". Het gaat om één bouwlaag met kap. Hoewel deze aanpassing geen juridische consequenties heeft, is in de oordeelsvormende raadsvergadering terecht gewezen op de onjuiste omschrijving.



Beantwoording vragen VSA fractie

Met betrekking tot de vraag over de aangegeven afstand van de bomen tot de voorste bouwgrens het volgende.

Het bouwvlak is zodanig gesitueerd met als uitgangspunt een duurzaam behoud van de beschermde bomen. Als richtlijn hiervoor is aan de hand van de luchtfoto de huidige kroonprojectie van de bomen bepaald op ca. 15 meter. In principe is het uitgangspunt dat er niet binnen de kroonprojectie mag worden gebouwd, vandaar de theoretische afstand van ca. 7,5 meter vanuit het hart van de boom. De rand van de kroonprojectie is echter niet overal gelijk. Door de deskundige op het gebied van groenvoorzieningen is bij nadere beschouwing bepaald dat de minimale afstand (hart boom tot bouwvlak) van 6.50 meter toereikend is. Deze afstand wordt gehaald. De afstand op basis van de gemeentelijke basiskaart is 6.60 meter. Binnen het bouwvlak kan worden gebouwd met duurzaam behoud van de bomen.

Met betrekking tot de vraag waarom niet het naastgelegen pand, maar de woning huisnummer 13 als referentiepunt is gekozen, het volgende.

Bij het bepalen van een voorgevellijn van een toe te voegen woning wordt gekeken naar de situering van de belendende panden tot aan de straat. In dit geval is het pand aan de rechterzijde een garagebedrijf, met een heel andere schaalgrootte en functie dan een woning. Het garagebedrijf dat een groot voorterrein heeft om auto's te stallen, is een uitzondering in de betreffende straatwand, die verder uit woningen bestaat.

Het is stedenbouwkundig gezien logischer om de nieuwe woning te refereren aan de belendende woningen in de straat dan aan een garagebedrijf, welke een heel andere uitstraling heeft dan een woning.

Vandaar dat de voorgevellijn van de nieuwe woning op één lijn met de woning op St. Janstraat 13 is gelegd.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
secretaris

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