



Datum besluitraad	: 14 juni 2016	Datum oordeelraad	: 24 mei 2016
Agendapunt	:	Datum B en W	: 25 april 2016
Volgnummer	: 16bs00271 / 16.032	Programma begroting	:
Gewijzigd voorstel	:	Productnummer	:
Portefeuillehouder	: N. Ramaekers		
E-mail steller	: Marjo.Yucesan@veldhoven.nl		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Oerle-Zuid, herziening II'

Samenvatting

Door de veranderingen in de woningmarkt is het noodzakelijk een flexibeler bestemmingsplan voor de ontwikkeling van de derde fase van Oerle-Zuid te hebben. Hierdoor kan beter worden ingespeeld op de vraag van de markt.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Oerle-Zuid, herziening II' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00059-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan het GBKN en is opgeslagen onder nummer o_NL.IMRO.0861.BP00059-0401, vast te stellen.
2. 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 wordt er op diverse locaties in Oerle-Zuid al volop gebouwd.

In het bestemmingsplan 'Oerle-Zuid, eerste fase Zilverackers' was het stedenbouwkundig plan 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 in te spelen op de veranderende marktomstandigheden.

In het zuidwestelijk gedeelte van het plan Oerle-Zuid (fase 3 genaamd) zijn plannen gemaakt voor een nieuwe verkaveling, wat meer aansluit op de vraag van de markt. De plannen zijn erop gericht om op deze locatie kleinere kavels en minder appartementen te realiseren. Ook is in fase 3 het plan 'De Vrijheid' gelegen waar dertig woningen van verschillende types zullen worden gerealiseerd. De voornoemde ontwikkelingen zijn echter in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Om deze ontwikkelingen toch mogelijk te maken, is het ontwerpbestemmingsplan 'Oerle-Zuid herziening II' opgesteld en in procedure gebracht. Gedurende de termijn van ter inzage ligging zijn geen zienswijzen ingediend.

Relevante (wettelijke) beleidskaders

- ◆ Artikel 3.1, lid 1 Wet ruimtelijke ordening: vaststellen bestemmingsplan
- ◆ Artikel 6.12, lid 1 Wro: vaststellen exploitatieplan



- ◆ Masterplan Veldhoven-West
- ◆ Ruimtelijke Structuurvisie Zilverackers
- ◆ Beeldkwaliteitsplan Oerle-Zuid
- ◆ Verordening ruimte 2014

Beoogd effect

Flexibel in kunnen spelen op veranderende woningmarktomstandigheden.

Argumenten

1.1. Bestemmingsplan 'Oerle-Zuid, herziening II' 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 II' 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. Geen exploitatieplan vaststellen

De gronden zijn nog grotendeels in eigendom van de gemeente. Met de betrokken ontwikkelaar van De Vrijheyt is een overeenkomst 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

Er zijn geen kanttekeningen en risico's.

Financiën

Dit voorstel heeft geen directe financiële consequenties. Dit voorstel zal er wel toe bij moeten dragen dat de kavels meer aansluiten bij de huidige vraag en dus makkelijker kunnen worden verkocht.

Communicatie en samenspraak

Het ontwerpbestemmingsplan is besproken met de ontwikkelaar van De Vrijheyt, Brabants Wonen. Zij hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal na vaststelling op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven, wijze bekend worden gemaakt in de Staatscourant en het Veldhovens Weekblad.



Uitvoering / planning

Na ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad op 14 juni 2016 zal het bestemmingsplan vanaf 24 juni 2016 gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode mogen enkel belanghebbenden die aan kunnen 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 II'

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

De oordeelsvormende raad adviseert het onderwerp ongewijzigd als hamerstuk te agenderen voor de besluitvormende raad van 24 juni 2016.

De (plaatsvervangend) portefeuillehouder zegt toe in de reactie van het college in te gaan op de vraag of verdichting van de woningbouw 'schuurt' met de beeldkwaliteit.

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

De wijziging van het stedenbouwkundig plan heeft zowel voor verdichting als voor verruiming gezorgd. Zo worden er minder appartementen gerealiseerd, omdat de vraag naar appartementen is afgenomen. Bij de grondgebonden woningen zijn de kavels verkleind, omdat in de voorgaande fasen is gebleken dat de grotere kavels minder goed verkoopbaar waren. Uiteindelijk is het uitgangspunt voor dit plangebied behouden, namelijk dat dit gedeelte van Oerle-Zuid het ruimste van opzet is als overgang naar het achterliggende open gebied.

Ook voor de woningen in dit plangebied geldt het vastgestelde beeldkwaliteitsplan, welke is vertaald in de kavelpaspoorten. Het beeldkwaliteitsplan is een onderdeel van de welstandsnota en vormt dan ook de basis voor de welstandstoets. De externe supervisor zal de toetsing uitvoeren, waarmee de beeldkwaliteit is geborgd.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
secretaris

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