



Datum besluitraad	: 21 februari 2017	Datum oordeelraad	: 31 januari 2017
Agendapunt	: 16	Datum B en W	: 20 december 2016
Volgnummer	: 16bs00561 / 16.112	Programma begroting	:
Gewijzigd voorstel	: nee	Productnummer	:
Portefeuillehouder	: N.H.C. Ramaekers		
E-mail steller	: Sabine.Spijkers@veldhoven.nl		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Oerle 2016'

Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Oerle 2016' is opgesteld omdat er een wettelijke actualisatieplicht geldt voor bestemmingsplannen. Uitgangspunt is het opnieuw vastleggen van bestaande bouw- en gebruiksruimte conform de meest actuele beleidsruimte. Net als eerst is er enige uitbreidingsruimte en gebruiksvrijheid voor bestaande gebouwen en percelen. Grootschalige nieuwe ontwikkelingen zijn niet mogelijk gemaakt.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Oerle 2016' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00066-0401.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.BP00066-0401, gewijzigd vast te stellen;
2. De beantwoording op de ingekomen zienswijzen zoals verwoord in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Oerle 2016' (december 2016)' vast te stellen.

Inleiding

Gemeenten zijn wettelijk verplicht om bestemmingsplannen elke 10 jaar te actualiseren, digitaal toegankelijk te maken en opnieuw vast te stellen. Het geldende bestemmingsplan voor Oerle is ouder dan 10 jaar en aan vervanging toe. Het bestemmingsplan 'Oerle 2016' is een conserverend bestemmingsplan voor het bestaand bebouwd gebied. Dit betekent dat het uitgangspunt het opnieuw vastleggen van de bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden is, conform de meest actuele beleidsruimte.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oerle 2016' heeft vanaf 2 september 2016 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 10 zienswijzen ingediend.

De raad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen en hierbij te oordelen over de ingediende zienswijzen. Het bestemmingsplan is nu gereed om door u vastgesteld te worden.

Relevante (wettelijke) beleidskaders

- Artikel 3.1, lid 1 Wet ruimtelijke ordening: vaststellen bestemmingsplan
- Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven;
- Meebewegen binnen kaders, Visie op detailhandel in Veldhoven;



- Groenbeleidsplan 2009-2019;
- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2012
- Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening 2011;
- Provinciale Verordening ruimte 2014;
- Beleidsnotitie planologische afwijkingen.

Beoogd effect

Het bieden van een actueel overzicht van de bouw- en gebruiksmogelijkheden in Oerle.

Argumenten

1.1 Er worden uniforme bouw- en gebruiksmogelijkheden geboden voor het totale bestaand bebouwd gebied van Veldhoven

Het bestaand bebouwd gebied van Veldhoven is of wordt binnenkort voorzien van actuele bestemmingsplannen. Al deze bestemmingsplannen zijn conserverend van aard en worden gebaseerd op standaardregels. Bestemmingsplannen die aan uw raad zijn of worden voorgelegd die ontwikkelingen mogelijk maken kunnen afwijken van deze standaardregels om bijzondere ruimtelijke redenen. Door onderscheid te maken in regelgeving voor bestaande en te ontwikkelen gebieden, wordt de ruimtelijke basiskwaliteit voor heel Veldhoven bewaakt.

1.2 De ingediende zienswijzen leiden deels tot aanpassing en verbetering van het bestemmingsplan

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 10 zienswijzen ingediend, door diverse bewoners en ondernemers.

Naar aanleiding van de zienswijzen stellen we voor het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Hierdoor wordt tegemoet gekomen aan kleine verzoeken aangaande het marginaal wijzigen van bouwvlakken en het verduidelijken van de regels. Ook wordt er een wijzigingsbevoegdheid overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en wordt het pand Oude Kerkstraat 31 niet langer als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt.

Voorstel is om geen nieuwe woningen mogelijk te maken en bedrijvigheid te stimuleren. Degelijke 'grotere' verzoeken vragen namelijk om een uitgebreide beoordeling en passen niet binnen het consoliderend karakter van dit bestemmingsplan. Ook is sprake van een procesrisico, aangezien veranderingen weerstand kunnen oproepen en er beroep open staat tegen het vaststellingsbesluit.

Voor een beter en completer beeld van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop wordt verwezen naar bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Oerle 2016' (december 2016)'.

1.3 De gewijzigde vaststelling leidt tot verbetering van het bestemmingsplan

Zoals in bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Oerle 2016' (december 2016)' staat vermeld, wordt het ontwerpbestemmingsplan op een aantal onderdelen ambtshalve aangepast. Deze aanpassingen leiden tot een verbetering van het voorliggende bestemmingsplan. Zo wordt de nieuwe woonvisie behandeld en wordt een tekstpassage over erfafscheidingen verduidelijkt. In de regels worden de mogelijkheden voor ondergeschikte detailhandel en in- en uitritten vergroot.



Kanttekeningen en risico's

1.1 De legessanctie is voor een aantal maanden van toepassing

Als 'straf' op niet geactualiseerde bestemmingsplannen geldt op basis van het bepaalde in de wet een legessanctie. Het financiële risico wordt geschat op hooguit enkele honderden euro's. Het aantal vergunningsplichtige bouwaanvragen in de afgelopen periode was namelijk zeer beperkt en er is slechts voor een korte periode sprake van een 'verouderd' bestemmingsplan. De verwachting is op dit moment zelfs dat er helemaal geen legesinkomsten worden misgelopen.

Financiën

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedekt binnen het daarvoor beschikbaar gesteld budget.

Communicatie en samenspraak

Bewoners en ondernemers binnen het plangebied zijn uitgenodigd voor een inloopavond op 15 september 2016, tijdens de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. De opkomst was matig. Daarnaast is het wijkplatform betrokken bij de planontwikkeling.

Het vastgestelde bestemmingsplan zal op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven, wijze bekend worden gemaakt in de Staatscourant en het Veldhovens Weekblad. De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld op het moment dat de stukken naar de gemeenteraad worden toegezonden.

Verder zal de kennisgeving langs elektronische weg geschieden en wordt de besluiten met bijbehorende stukken ook op deze manier beschikbaar gesteld (op www.veldhoven.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl).

Uitvoering / planning

De planning is om het bestemmingsplan te agenderen voor de oordeelsvormende raadsvergadering op 31 januari 2017. Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad op 21 februari 2017 krijgt de provincie tot 6 weken de tijd om opnieuw te reageren. Na reactie, doch uiterlijk 7 april 2017, zal het bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Raad van State. Bij beroep zou de inwerkingtreding van het bestemmingsplan vertraagd worden.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Oerle 2016' (zie www.ruimtelijkeplannen.nl met planIdn: NL.IMRO.0861.BP00066-0301)
- Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Oerle 2016' (december 2016)



Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

De oordeelsraad adviseert het besluit ongewijzigd als hamerstuk te agenderen voor de besluitraad op 21 februari 2017.

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

Na afloop van de behandeling in de oordeelsvormende raad is er de wens ontstaan om een aanvullende ambsthalve aanpassing door te voeren op de verbeelding, en wel de volgende:

- De functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – verdieping', die is opgenomen voor het pand Oude Kerkstraat 9, alleen te leggen op het bouwvlakdeel met de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' van respectievelijk 4,5 en 10 meter, in plaats van op het totale bouwvlak.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
secretaris

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