



Datum besluitraad	: 27 februari 2018	Datum oordeelraad	: 30 januari 2018
Agendapunt	:	Datum B en W	: 19 december 2017
Volgnummer	: 17bs00258 / 18.003	Programma begroting	:
Gewijzigd voorstel	:	Productnummer	: 651400 / 39756
Portefeuillehouder	: A. van den Oever		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Oerle, herziening Oude Kerkstraat 16'

Samenvatting

Aan de Oude Kerkstraat 16 worden zes zorgappartementen ontwikkeld. Dit zijn appartementen voor mensen met een geïndiceerde zorgbehoefte. Op de locatie, centraal in Oerle en nabij voorzieningen is daar vraag naar. Op de locatie staat nu een verouderd winkelpand deels leeg. Om het bouwplan mogelijk te kunnen maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Tijdens de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen zienswijzen ingediend.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Oerle, herziening Oude Kerkstraat 16' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00041-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend is aan het BGT en is opgeslagen onder nummer o-NL.IMRO.0861.BP00041-0401, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Het college heeft op d.d. 5 november 2013 in principe ingestemd met het ontwikkelen van vijf reguliere appartementen óf zes zorgappartementen aan de Oude Kerkstraat 16. Gezien de vraag naar zorgappartementen in Oerle heeft de initiatiefnemer besloten om voor deze laatste optie te gaan. Het is de bedoeling het bestaande verouderde winkelpand met bovenwoning te slopen en een nieuw pand met zorgappartementen daarvoor terug te bouwen. Dit pand wordt stedenbouwkundig meer in lijn met de omliggende bebouwing ontwikkeld.



Het oude winkelpand met bovenwoning



De situering van het nieuwe pand



Om het bouwplan planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het college heeft op 3 oktober 2017 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Oerle, herziening Oude Kerkstraat 16'. Naar aanleiding van dit besluit heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen van 13 oktober 2017 tot en met 23 november 2017. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

De planvorming is nu zover dat het bestemmingsplan 'Oerle, herziening Oude Kerkstraat 16' vastgesteld kan worden door uw raad als bevoegd gezag.

Relevante (wettelijke) beleidskaders

- ◆ Artikel 3.1, lid 1 Wet ruimtelijke ordening: vaststellen bestemmingsplan
- ◆ Artikel 6.12, lid 1 Wro: vaststellen exploitatieplan
- ◆ Provinciale Verordening ruimte 2014
- ◆ Bestemmingsplan 'Oerle 2016'
- ◆ Woonvisie 2016 en verder

Beoogd effect

Het toevoegen van zes zorgappartementen aan het woningaanbod in Oerle.

Argumenten

1.1 Het bouwplan steunt de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse

Het verouderde winkelpand met bovenwoning staat al een tijd leeg en is bouwkundig gezien niet in optimale staat. Aangezien dit pand geen behoudenswaardige kenmerken bezit en als storend in het straatbeeld wordt ervaren, is slopen en er iets nieuws voor terugbouwen de beste optie. Er ontstaat de kans een kwaliteitsimpuls aan het straatbeeld te geven. In de plaats van het winkelpand komt een klein ingetogen appartementencomplex dat iets verder terug gelegen wordt gebouwd. Het nieuwe pand bestaat uit twee lagen met een kap. Het nieuwe pand zal hoger zijn dan het bestaande, en sluit daarmee aan bij de overige woningen in de directe omgeving. Het pand komt in lijn met de voorgevelrooilijn van het buurpand nr. 14 te liggen. Als gevolg hiervan komt het cultuurhistorische pand van d'Ouwe School beter in het zicht.

1.2 Er worden zorgappartementen toegevoegd in het centrum van Oerle

De initiatiefnemer wil ter plaatse zes zorgappartementen realiseren. Dit zijn appartementen voor mensen met een geïndiceerde zorgbehoefte. Op de locatie, centraal in Oerle en nabij voorzieningen is daar vraag naar. De wens tot het ontwikkelen van zorgwoningen op centrale locaties is een van de punten waar in de 'Woonvisie 2016 en verder' speciale aandacht voor wordt gevraagd. In dit bestemmingsplan wordt aan die wens uitvoering gegeven.

1.3 Het zorgappartementencomplex heeft voldoende parkeergelegenheid

De ontsluiting aan de Oude Kerkstraat blijft ongewijzigd. Net al het huidige winkelpand heeft het zorgappartementencomplex een eigen achterom. Aan de zuidkant ligt een in-/uitrit naar de achterzijde van het pand. Op eigen terrein worden zes parkeerplaatsen aangelegd. In de bestaande situatie (t.b.v. de winkel) is rekening gehouden met één auto die kan parkeren op openbaar gebied, wat het totaal beschikbare parkeerplaatsen op zeven brengt. Voor zorgappartementen is 1,1 parkeerplaats per woning benodigd. Deze zeven parkeerplaatsen zijn dus ruim voldoende en worden niet aan de zorgappartementen afzonderlijk toegewezen, maar door alle bewoners en bezoekers samen gebruikt.



1.4 Tijdens de procedure zijn er geen bezwaren naar voren gekomen

Het concept-ontwerpbestemmingsplan dat in het kader van het vooroverleg aan diverse instanties (Provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel, het ministerie van Defensie, de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost en de Gasunie) is toegezonden, heeft geen inhoudelijke opmerkingen opgeleverd. Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen zienswijzen ingediend. Hieruit valt af te leiden dat het initiatief door de omgeving wordt gesteund.

2.1 Er zijn afspraken over de kostenverdeling vastgelegd

Met de betrokken ontwikkelaar zijn overeenkomsten gesloten, op basis waarvan het verhaal van kosten van het plan is verzekerd. In artikel 6.12, lid 2 Wro is geregeld dat als de kosten anderszins zijn verzekerd, er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen of risico's.

Financiën

Ten behoeve van de ontwikkeling van voorliggende locatie is d.d. 1-12-2016 een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer, waarbij de te maken kosten ten behoeve van deze ontwikkeling volledig zullen worden verhaald op de initiatiefnemer. Het bedrag komt ten gunste van productnummer 651400/39792 (projecten derden niet-BGE). Eventuele toegekende planschade wordt via de daarvoor vastgestelde procedure (procedureverordening tegemoetkoming planschade) behandeld en dus los van de exploitatiebijdrage verhaald. De afspraken hierover zijn vastgelegd in een d.d. 1-12-2016 getekende planschadeverhaalsovereenkomst.

Communicatie en samenspraak

Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven, wijze bekend gemaakt in de Staatscourant, het Veldhovens Weekblad, en beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. De direct omwonenden zijn tevens per brief geïnformeerd toen het ontwerpbestemmingsplan, ter inzage ging. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt eveneens bekend gemaakt in de Staatscourant, het Veldhovens Weekblad, en beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Uitvoering / planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad op 27 februari 2018 wordt het bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Raad van State door een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze naar voren te brengen.



Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Oerle, herziening Oude Kerkstraat 16' (zie: www.ruimtelijkeplannen.nl, planIdn: NL.IMRO.0861.BP00041-0301)

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

De oordeelsraad adviseert dit agendapunt ongewijzigd als **hamerstuk** te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering op 27 februari 2018.

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

De behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering geeft geen aanleiding de stukken te wijzigen.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
secretaris

A.M. Demmers – van der Geest
burgemeester