



Datum besluitraad	: 29 oktober 2019	Datum oordeelraad	: 8 oktober 2019
Agendapunt	:	Datum B en W	: 17 september 2019
Volgnummer	: 19bs00145/19.083	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: A. van den Oever		

Adviesnota raad

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Oude Kerkstraat 62-64'

Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Oude Kerkstraat 62-64' is opgesteld, omdat het vigerende bestemmingsplan niet voorziet in de bouw van twee nieuwe woningen. Voor beide locaties wordt in dit bestemmingsplan voorzien in een nieuwe passende bestemmingsregeling. Daarmee wordt het woon- en leefklimaat in Oerle verbeterd en verdwijnt een milieubelastend bedrijf in een woonomgeving. Het ontwerp van dit bestemmingsplan is in procedure gebracht. Tegen het plan is één zienswijze ingediend.

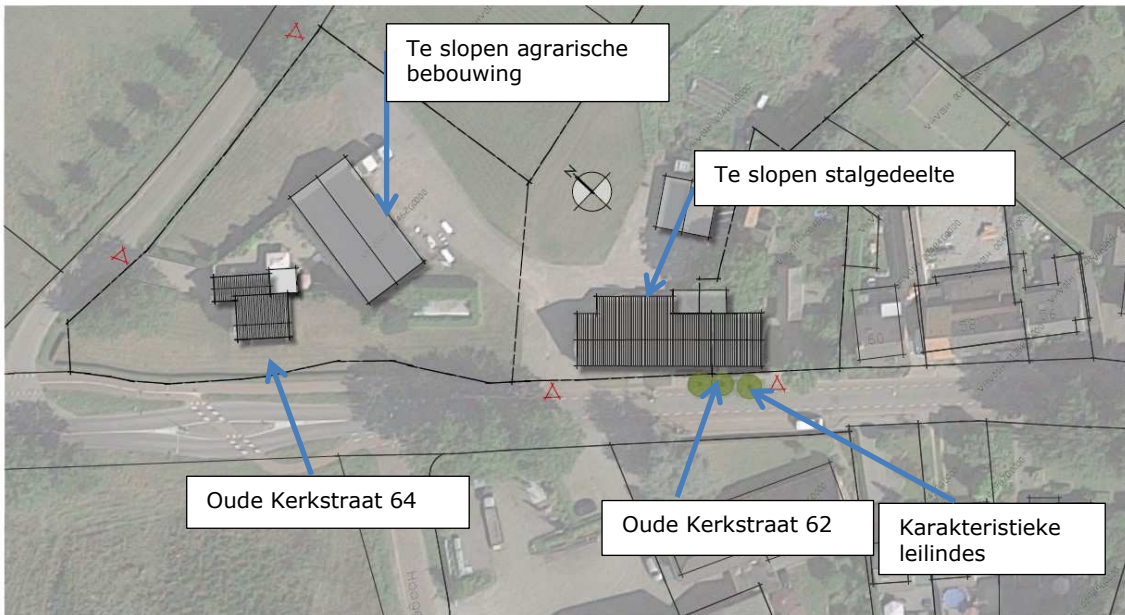
Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Oude Kerkstraat 62-64' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00124-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan het BGT en is opgeslagen onder nummer o_NL.IMRO.0861.BP00124-0401, ongewijzigd vast te stellen;
2. De beantwoording op de ingekomen zienswijze zoals verwoord in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Notitie van beantwoording zienswijze bestemmingsplan Oude Kerkstraat 62-64' vast te stellen.

Inleiding

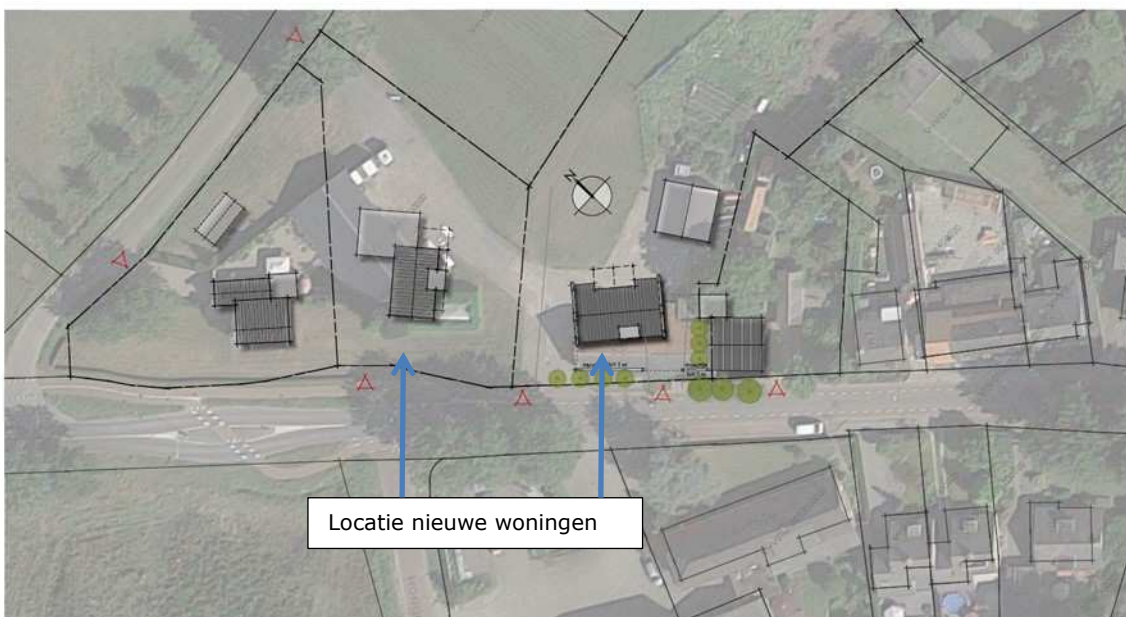
Aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is de bedrijfsbeëindiging van het voormalig bedrijf aan de Oude Kerkstraat 64. In het kader van de herontwikkeling van de bedrijfslocatie is verzocht om naast gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning tevens een extra woning op te mogen richten in ruil voor sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen. Daarnaast is tevens verzocht om op de aangrenzende locatie Oude Kerkstraat 62 het stalgedeelte van het bestaande woonboerderijpand te mogen slopen en in plaats daarvan een extra vrijstaande burgerwoning op te richten.

In onderstaande afbeelding is een luchtfoto weergegeven van de ligging van de huidige en te slopen bebouwing.



SITUATIE bestaand | schaal 1:500

EIKplan project
architecten **bnw** Planstudie herbouw en herverkaveling
locatie Oude Kerkstraat 62/64
Garrel 5 (Zeevlst)



SITUATIE nieuw | schaal 1:500
VOORKEURS OPTIE

EIKplan project
architecten **bnw** Planstudie herbouw en herverkaveling
locatie Oude Kerkstraat 62/64
Garrel 5 (Zeevlst)

In bovenstaande weergave is de locatie van de nieuwe woningen aangegeven.

Op 2 juli 2018 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Veldhoven aangegeven aan beide verzoeken in principe medewerking te willen verlenen, mede vanwege de ruimtelijke kwaliteitsverbetering en verdwijning van een milieubelastend bedrijf in een woonomgeving.



Voor beide locaties wordt in dit bestemmingsplan voorzien in een nieuwe passende bestemmingsregeling. Aangezien beide initiatieven gevolgen hebben voor de invulling van de karakteristieke dorpsrand en de overgang van de dorpskern van Oerle naar het randgebied, zijn beide initiatieven in samenhang met elkaar beoordeeld en is 1 bestemmingsplan opgesteld voor deze ontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 19 juli 2019 tot en met donderdag 29 augustus 2019 ter inzage gelegen in. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend.

Relevante (wettelijke) beleidskaders

- Bestemmingsplan 'Oerle 2016'
- Bestemmingsplan Kernrandgebied
- Artikel 3.1, lid 1 Wet ruimtelijke ordening: vaststellen bestemmingsplan;
- Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening: procedurebepalingen rondom het bestemmingsplan;- Inbreidingsvisie
- Woonvisie 2016

Beoogd effect

Het bieden van een juridisch-planologisch kader om het woon- en leefklimaat in Oerle te verbeteren door agrarische bebouwing en activiteiten op te heffen en woningen hiervoor terug te plaatsen.

Argumenten

1.1. Het is de bevoegdheid van de gemeenteraad een bestemmingsplan vast te stellen

De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen. Ook is de gemeenteraad bevoegd te oordelen over eventueel ingediende zienswijzen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 juli 2019 tot en met 29 augustus 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend.

1.2 Het bestemmingsplan biedt juridisch-planologische ruimte voor de ontwikkeling van twee nieuwe woningen

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie gelegen aan de Oude Kerkstraat, op de hoek met de Heikantsebaan. Het plangebied betreft het voormalig bedrijfsperceel aan de Oude Kerkstraat 64 (ca. 3.000 m²) alsmede het zuidelijk aangrenzende bestaande woonperceel aan de Oude Kerkstraat 62 (ca. 2.550 m²).

De planlocatie is gelegen ten noorden van de kern Oerle aan een historisch bebouwingslint, Oude Kerkstraat, dat tevens de noordelijke entree van het dorp vormt. Ter plaatse is sprake van een rafelige en karakteristieke dorpsrand, met afwisselend open en gesloten ruimten. Er is continu verbinding en zicht op de open groene ruimte achter de woningen en naar het landelijke gebied en de oude laan Heikantsebaan.

Het bestemmingsplan ziet op de beide percelen Oude Kerkstraat 62 en 64. Op de locatie Oude Kerkstraat 64 zijn de bedrijfsactiviteiten in zijn geheel beëindigd. Gelet op de situering en omvang van de locatie en bedrijfsgebouwen wordt voortzetting van een bedrijf hier niet wenselijk geacht. Derhalve is verzocht om herontwikkeling en functieverandering van de bedrijfslocatie naar een woonlocatie. De bestaande bedrijfswoning uit 1979 wordt omgezet in een burgerwoning. Daarnaast wordt een nieuw bijgebouw opgericht aan de Heikantsebaan. Het initiatief voorziet verder in sloop van de huidige overtollige bedrijfsbebouwing, bestaande uit een veldschuur en kippenhok. Hiervoor in de



plaats voorziet het bestemmingsplan in realisering van een extra vrijstaande burgerwoning ten zuiden van de bestaande woning.

Op de locatie Oude Kerkstraat 62 bevindt zich een bestaande woonboerderij uit 1923. Deze woning is vrij dicht aan de weg gepositioneerd. Het voornemen voorziet in sloop van het oude stalgedeelte van de bestaande woning. Het bestemmingsplan voorziet in de oprichting van een extra vrijstaande woning ten noorden van de bestaande woning.

1.3 Initiatief is passend in het potentieel project Oerle Noord

In het gebied rondom de percelen van initiatiefnemers lopen nog meer formele en informele verzoeken tot woningbouw. Momenteel worden deze overige verzoeken integraal bekeken en wordt bestudeerd of hiervoor een visie met belanghebbenden in het gebied, kan worden opgesteld. Deze op te stellen visie is gericht op natuur- en landschapsontwikkeling in het gebied in combinatie met beperkte woningbouw. Het betreft hier, anders dan voorliggend initiatief, ruimte-voor-ruimte woningen omdat ze niet zijn gelegen binnen het stedelijk gebied. Dit is ook de reden waarom over voorliggend initiatief nu besluitvorming kan plaatsvinden. De landschappelijke kwaliteitsverbetering die wordt behaald bij het voorliggend initiatief, dat wel is gelegen in het stedelijk gebied, zijn in lijn met de gewenste natuur- en landschapsdoelen in het project Oerle Noord.

2.1 De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is door één reclamant een zienswijze ingediend. De zienswijze heeft betrekking op het nabijgelegen bedrijf aan Hoogeind 5. Het bedrijf vreest dat het in zijn bedrijfsvoering zal worden belemmerd door het toevoegen van 2 nieuwe woningen in de nabijheid van het bedrijf.

Voor een goed beeld van de inhoud van de zienswijze en de voorgestelde gemeentelijke reactie verwijzen wij naar bijgevoegde Notitie van beantwoording zienswijze bestemmingsplan 'Oude Kerkstraat 62-64'.

De ingediende zienswijze is beoordeeld. In de Notitie is onze reactie opgenomen. Conclusie is dat het ontwerp bestemmingsplan niet hoeft te worden aangepast. Het bestemmingsplan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Beroep tegen bestemmingsplan is mogelijk.

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan de uitvoering van het plan vertragen.

Financiën

Ten behoeve van de ontwikkeling voor het realiseren van twee vrijstaande woningen, is per initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten, waarbij de te maken kosten (zoals de kosten ten behoeve van het opstellen / begeleiden van de planologische procedure) volledig zijn verhaald op de initiatiefnemer. Daarnaast is met de initiatiefnemers ook een planschadeovereenkomst gesloten.

Communicatie en samenspraak

Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is aan de omwonenden van de beide percelen medegedeeld middels een brief. Tevens is door de initiatiefnemers van de direct aanwonenden een burenaakkoord overlegd.



Op 9 september 2019 heeft een telefonisch gesprek plaatsgevonden met de indiener van de zienswijze, waar is gesproken over de zienswijze en de ambtelijke reactie van de gemeente.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven, wijze bekend gemaakt in de Staatscourant, via DROP (voorheen GVOP, het elektronisch gemeentebblad voor officiële bekendmakingen), waarvan een verkorte melding wordt geplaatst in het Veldhovens Weekblad en verder digitaal via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Uitvoering / planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze naar voren te brengen. Bij beroep wordt de inwerkingtreding van het bestemmingsplan vertraagd.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Oude Kerkstraat 62-64' (zie: www.ruimtelijkeplannen.nl, planIdn: NL.IMRO.0861.BP00124-0401);
- Raadsbesluit;
- Notitie van beantwoording zienswijze bestemmingsplan 'Oude Kerkstraat 62-64'.

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

De oordeelsraad adviseert dit agendapunt ongewijzigd als **hamerstuk** te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering op 29 oktober 2019.

In het voorstel dient "62-62" te worden gewijzigd in "62-64".

POHO geeft aan dat de sloop inderdaad reeds heeft plaatsgevonden en dat naar verwachting hiertoe een sloopvergunning is verleend.

POHO zegt toe dat het bedrijf zijn huidige bedrijfsvoering kan voortzetten zoals deze nu is.

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

Naar aanleiding van de behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering ziet het college – naast de wijziging van 62 in 64 – geen redenen de stukken te wijzigen.

Voor het slopen van de stal en het schuurgedeelte van de boerderij is op 16 januari 2019 een sloopmelding gedaan.

Op 22 januari 2019 is de brief met de instemming met de sloopmelding verstuurd aan aanvrager.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
secretaris

M.J.A. Delhez
burgemeester