

Datum besluit raad	: 6 februari 2024	Datum oordeel raad	: 16 januari 2024
Agendapunt	:	Datum B en W	: 31 oktober 2023
Volgnummer	: 23.125 / 23bs00102	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: C. van Brakel		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Vilderstraat'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Vilderstraat' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00164-0401.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.BP00164-0401 gewijzigd vast te stellen.
2. De 'Notitie beantwoording zienswijze en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan 'Vilderstraat' vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
4. Budget beschikbaar te stellen voor de financiële consequenties van dit plan.

Inleiding

Het college wil meewerken aan een bestemmingsplanherziening om de bouw van twee vrijstaande woningen aan de Vilderstraat mogelijk te maken. Aan beide zijden van de bestaande woning aan de Vilderstraat wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt, het achterliggende deel krijgt een natuurbestemming. Het plangebied ligt in het landelijk gebied, dat betekent dat een investering in de omgevingskwaliteit vereist is. Dit wordt zoveel mogelijk lokaal ingevuld: het achterliggende gebied wordt openbaar toegankelijk en krijgt een groene bestemming. Dit gebied wordt groen ingericht met streekeigen beplanting, en vormt daarmee een eerste stap richting het door de gemeente gewenste groene uitloopgebied ten noorden van Oerle. Afbeelding 1 toont een luchtopname van het plangebied, in het oosten gelegen aan de Vilderstraat.



Afbeelding 1: luchtopname van het plangebied, het plangebied rood omlijnd.



Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpplan zijn twee zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het plan in goed overleg met de indieners aangepast, waarna één zienswijze is ingetrokken. Afbeelding 2 toont de uiteindelijke verbeelding bij het bestemmingsplan. Het deel van het plangebied waarop de landschappelijke kwaliteitsverbetering is voorzien krijgt een natuurbestemming. Het wordt toegankelijk via een pad naar de Vilderstraat.



Afbeelding 2: uitsnede verbeelding.

Beoogd effect

Het faciliteren van de bouw van twee woningen in combinatie met een landschappelijke kwaliteitsverbetering van het achterliggende perceel.

Argumenten

1.1 De ruimtelijke kwaliteit verbetert

De woningen worden gebouwd aan de Vilderstraat, onderdeel van buurtschap Berkt. De bouw van twee woningen versterkt de lintstructuur van de Vilderstraat. Het achterliggende perceel krijgt een natuurbestemming en wordt eigendom van de gemeente. Daarmee is geborgd dat een deel van de gronden ten noorden van Oerle voor de komende jaren openbaar toegankelijk worden en onbebouwd blijven. Qua stijl en typering wordt aangesloten op het landelijk karakter van de omliggende bebouwing en de monumentale woning op Vilderstraat nr. 1.

1.2 De landschappelijke kwaliteit verbetert

Omdat de woningen worden gebouwd in het landelijk gebied moet er volgens het provinciale beleid worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) biedt de mogelijkheid om, als alternatief voor aanschaf van een Ruimte-voor-Ruimte titel, de investering in omgevingskwaliteit lokaal in te vullen. Per woning geldt een verplichte investering van 125.000,-, de prijs van één ruimte-voor-ruimtetitel. Binnen het bestemmingsplan is geborgd dat een zo groot mogelijk deel van deze vereiste tegenprestatie wordt



ingevuld op het achterliggende deel van het plangebied (zie afbeelding 3). Dit wordt gefinancierd door de initiatiefnemer, inclusief de eerste 6 jaar van de kosten van het beheer. De gemeente neemt het eigendom over voor een symbolisch bedrag. Na 6 jaar zal het perceel worden meegenomen in regulier beheer van vergelijkbare percelen in gemeentebesit.

De kosten van inrichting en beheer van de kwaliteitsverbetering zijn berekend op €68.564,68. Het resterende deel van de verplichte € 250.000,- wordt besteed aan ruimte-voor-ruimte (deel)titels. In de bijlagen van het bestemmingsplan zit een gedetailleerde (financiële) toelichting op de kwaliteitsverbetering.



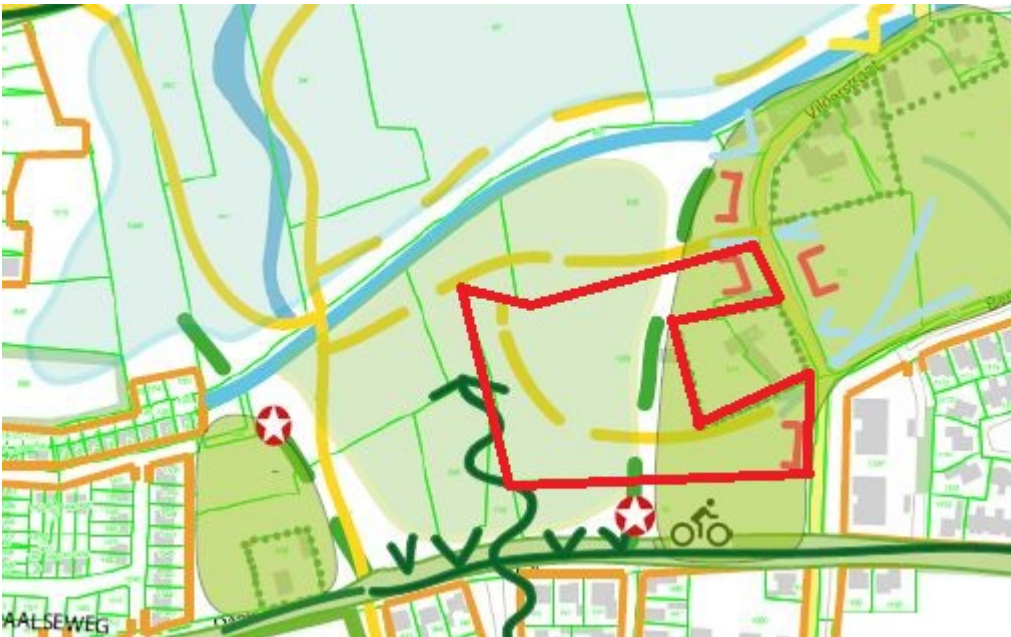
Afbeelding 3: impressie toekomstige inrichting achterliggende perceel

1.3 Er ontstaat een gebied met ruimte voor water en natuur

Het achterliggende perceel wordt beplant met inheemse flora, en ontsloten via een openbaar wandelpad. Het perceel ligt lager dan de omgeving, en biedt een geschikte plek voor tijdelijke waterberging na hevige regenbuien. Er wordt een permanente pool gegraven die zowel een waterbergende als een ecologische functie heeft.

1.4 Er ontstaat een uitloopgebied voor inwoners van Veldhoven en met name Oerle

Het college heeft in 2019 een visie opgesteld voor het gebied ten noorden van Oerle, die weergeeft dat de gemeente hier streeft naar een aaneengesloten uitloopgebied (zie afbeelding 3). Bij initiatieven op percelen in en rond Oerle-Noord wordt daarom gevraagd om de verplichte investering in omgevingskwaliteit zoveel mogelijk lokaal in te vullen. Het perceel dat middels voorliggend plan wordt opgewaardeerd vormt een belangrijke schakel richting het door de gemeente gewenste uitloopgebied. Het wordt, in lijn met het visiedocument, groen ingericht en krijgt een extensief-recreatieve functie.



Afbeelding 4: uitsnede 'richtinggevend document Oerle Noord'

2.1 De ingediende zienswijzen zijn in goed overleg beantwoord

Tijdens de terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is ingetrokken nadat enkele aanpassingen aan het uiteindelijke plan zijn doorgevoerd. Het pad richting het achterliggende perceel is verlegd naar de uiterste zuidgrens van het plangebied en er zijn twee bouwvlakken en bijbehorende regels opgenomen.

De tweede zienswijze, ingediend door de provincie, heeft betrekking op de manier waarop het provinciale beleid aangaande kwaliteitsverbetering wordt ingevuld. Na afstemming met de provincie is de kwaliteitsverbetering nader uitgewerkt en financieel onderbouwd zodat deze in lijn is met het actuele provinciale beleid. De geruime tijd tussen terinzagelegging en vaststelling maakt dat ook andere (beleids)paragrafen zijn geactualiseerd. De bijgevoegde notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijk aanpassingen bevat een compleet overzicht van de ambtelijke wijzigingen en de manier waarop de zienswijzen zijn beantwoord.

3.1. De gemeente loopt geen financieel risico

Afspraken over de kosten rondom de bestemmingsplanprocedure zijn via een overeenkomst gemaakt. Deze kosten komen voor rekening van de eigenaar. In de wet is geregeld dat de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan ook moet besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal op een andere manier is verzekerd. Omdat hierover een overeenkomst is gesloten, hoeft er dus geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

4.1 Budget beschikbaar te stellen voor de financiële consequenties van dit plan.

Dit plan heeft enkele financiële consequenties die nog niet in de begroting van 2024 verwerkt zijn. Zie hieronder bij het kopje 'financiën'.

Kanttekeningen en risico's

1.1. Belanghebbenden kunnen beroep indienen

Het is niet uitgesloten dat belanghebbenden die zich in hun belangen geschaad voelen beroep aantekenen. Dit is niet de verwachting omdat het plan is afgestemd met provincie en de persoon die zijn/haar zienswijze heeft ingetrokken.

Financiën



Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten, waarbij de te maken kosten ten behoeve van de ontwikkeling volledig worden verhaald op de initiatiefnemer.

Hieronder vallen de volgende zaken:

1. *Ambtelijk uren: €14.504,-*

De ambtelijke uren en bijdragen daarvoor zijn meegenomen in de begroting van 2024

2. *BoVo €16.666,-*

Voor elk van de twee woningen wordt een bedrag in rekening gebracht voor Bovenwijkse Voorzieningen. Dit bedrag van in totaal €16.666,- is nog niet opgenomen in de begroting.

3. *Bijdrage landschappelijke kwaliteitsverbetering*

De verplichte bijdrage aan landschappelijke kwaliteitsverbetering bedraagt afgerond €68.564,68. Dit bedrag is nog niet opgenomen in de begroting en zal in de komende 6 jaar worden besteed.

4. *Verkoop grond*

Onderdeel van het plan is een beperkte grondverkoop van de gemeente aan initiatiefnemer twv €7.200,-. Dit bedrag is nog niet opgenomen in de begroting.

Financiële consequenties

	2024	2025	2026	2027	2028
Opbrengsten					
BOVO bijdrage	16.666				
Landschappelijke verbetering	38.564,68	7.500	7.500	7.500	7.500
Verkoop grond	7.200				
	<hr/> 62.431	7.500	7.500	7.500	7.500
Kosten					
Landschappelijke verbetering	38.564,68	7.500	7.500	7.500	7.500
Per saldo	23.866,00	0	0	0	0

Eventuele planschadetekosten worden bij de initiatiefnemer verhaald via de planschaderegeling in de anterieure overeenkomst.

Communicatie en samenspraak

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in de Staatscourant, via een melding in het Veldhovens Weekblad en via DROP (het elektronisch gemeentebblad voor officiële bekendmakingen). Het vastgestelde bestemmingsplan is digitaal via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar en analoog in te zien op het gemeentehuis.

Het verzoek stamt uit 2019, de bijbehorende bestemmingsplanprocedure is gestart voordat de tijdelijke kaders voor participatie waren vastgesteld. Voor deze ontwikkeling is enkel de wettelijke procedure gevolgd en zijn geen extra samenspraakmomenten georganiseerd. Met de direct aanwonende heeft nauwe afstemming plaats gevonden over het initiatief.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft de gemeente contact opgenomen met de provincie over de juiste toepassing van het provinciale beleid. Samen met een provinciale delegatie is het plangebied bezocht, en het plan is besproken tijdens het maandelijks overleg tussen provincie en gemeente. Ook met de indiener van de tweede zienswijze is contact opgenomen. Na verschillende aanpassingen aan het plan heeft deze indiener besloten de zienswijze in te trekken.

Uitvoering / planning



De planning is om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen tijdens de besluitvormende raadsvergadering op 6 februari 2024. Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan beroep worden ingediend bij de Raad van State. Daarna wordt het vergunningstraject opgestart.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Vilderstraat' (zie volgende link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.0861.BP00164-0301>)
2. Raadsbesluit nr. 23.126 (concept): vaststellen bestemmingsplan 'Vilderstraat'
3. Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan 'Vilderstraat'.
4. Uitwerking kwaliteitsverbetering en inpassing 'Inrichtingsplan Vilderstraat te Veldhoven'

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

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

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

J.H.J. Sanders
gemeentesecretaris/algemeen directeur

M.J.A. Delhez
burgemeester