

Raadsvoorstel

Vergadering	28 juni 2012	Agendapunt:	6. R 12-40
Datum B&W	15 mei 2012	Portefeuillehouder	RHA
Document-nr	12.05562	Opsteller	mze01

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Oogenlust

Voorstel

1. in te stemmen met het voorstel met betrekking tot de ingekomen zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, zoals omschreven in de "Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Oogenlust";
2. het bestemmingsplan "Oogenlust" zowel analoog als digitaal vast te stellen overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan, gedateerd maart 2012, met identificatienummer: NL.IMRO.0770.BPBoogenlust0023 met een gedeeltelijke dubbelbestemming 'archeologie' (categorie 2) voor de aangetroffen vindplaatsen;
3. de ontwerp planopzet d.d. 20 juni 2011 van En en-architecten en het landschapsinrichtingsplan Oogenlust d.d. 9 december 2011 van Van Hees Tuin- en Landschapsarchitectuur als beeldkwaliteitplan vast te stellen conform artikel 12a van de Woningwet;
4. geen exploitatieplan voor het onder punt 2 genoemde plan vast te stellen;

Aanleiding/probleemstelling

Begin 2011 heeft het bedrijf Oogenlust aan uw raad haar plannen gepresenteerd in verband met de verhuizing van het bedrijf van bedrijventerrein De Run in Veldhoven naar de Hees in Eersel ter hoogte van het Stuivertje (voormalige locatie tuincentrum Brom). Oogenlust is gericht op het ontwerpen, verkopen en verhuren van groene en niet levende inrichtingen in het meer exclusieve segment. Daarnaast geven zij op dit gebied cursussen, workshops en lezingen.

Het destijds aan u gepresenteerde plan is verder uitgewerkt en voorziet naast een herinvulling van het perceel van het reeds aanwezige tuincentrum Brom in een totaalplan voor een landgoedachtige ontwikkeling op eigen terrein, op eigendom van de gemeente en op eigendom van Natuurmonumenten. Het plan zal de entree van Eersel (en de poort tot de Kempen) versterken en een bijdrage leveren aan de totaalkwaliteit van Eersel.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet feitelijk in een aanpassing/uitbreiding van mogelijkheden die al bestaan ten behoeve van het aanwezige tuincentrum. In de plantoelichting en in het beeldkwaliteitsplan wordt al wel een voorsprong genomen op het bovengenoemde totaalplan dat over de eigendomsgrenzen gaat. Naar aanleiding van de inspraak en het vooroverleg dat is gevoerd met provincie, waterschap en rijkswaterstaat zijn enkele aanpassingen aan het plan gedaan. Deze instanties stemmen in met het plan zoals het in ontwerp ter visie is gelegd. Uiteraard bestaat ook overeenstemming met Natuurmonumenten over het totaalconcept. De Ruimtelijke Kwaliteitscommissie heeft haar waardering uitgesproken voor de totaalaanpak. Dit geldt zowel voor de landschappelijke inpassing als voor de aanpak van de gebouwen. Met ingang van 15 maart 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend.

Beoogd effect (bestuurlijk kader)

Het plan stimuleert de bedrijvigheid binnen Eersel en draagt bij aan de aantrekkelijkheid van het buitengebied.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. Een inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen leidt niet tot

aanpassingen in het bestemmingsplan. Deze zijn weerlegd in bijgaande nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.

2.1 Het plan levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en een gemengde plattelandseconomie.

De gekozen architectuur, situering van de bebouwing en landschappelijke inpassing leiden tot een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Hierbij wordt een relatie gezocht met het aangrenzende natuurgebied. De landgoedachtige ontwikkeling creëert een landschappelijk, ecologisch en recreatief aantrekkelijke landschappelijke eenheid.

Ter plaatse wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. Het plan draagt hieraan bij in de vorm van werkgelegenheid, een toegevoegde waarde voor de toeristische en dagrecreatieve betekenis van de omgeving en een verbreding van de bedrijvigheid.

2.2 De raad is het bevoegd orgaan om een bestemmingsplan vast te stellen.

De gemeenteraad heeft de autonome bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen. Het bestemmingsplan dient zowel digitaal als analoog te worden vastgesteld.

2.3 Op de locatie zijn behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aangetroffen die door middel van een archeologische dubbelbestemming bescherming vereisen.

Uit archeologisch vooronderzoek zijn enkele behoudenswaardige vindplaatsen naar voren gekomen. Het vervolgonderzoek, in de vorm van een opgraving, wordt momenteel uitgevoerd voor het gedeelte van het plangebied waar verstoring gaat plaatsvinden als gevolg van het (bouw)plan. Voor de delen van de vindplaatsen die onverstoord blijven, dient in ieder geval een archeologische dubbelbestemming (categorie 2: gebied van archeologische waarde) te worden opgenomen, waarmee het behoud van deze waarden voor de toekomst is gewaarborgd. Voor de te verstoren gedeeltes van het perceel moet alleen een dubbelbestemming worden opgenomen in het geval dat de opgravingswerkzaamheden bij vaststelling van het bestemmingsplan nog niet zijn afgerond. Hiermee is gegarandeerd dat ter plaatse niet gebouwd kan worden voordat het archeologisch onderzoek is afgerond conform het daarvoor opgesteld Programma van Eisen. Overigens staat het aspect archeologie de (economische) uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. Na afronding van het onderzoek kan zeker worden gebouwd.

3.1 Het vaststellen van een beeldkwaliteitplan legt de kaders vast voor de beeldkwaliteit van het uiteindelijke bouwplan.

Voor het plan wordt een hoge beeldkwaliteit beoogd met een goede inpassing in de omgeving. De gemeenteraad is het bevoegd gezag om een beeldkwaliteitplan vast te stellen. In de genoemde rapporten zijn de uitgangspunten voor de (beeld)kwaliteit van het plan Oogenlust opgenomen. Het bouwplan wordt in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen hieraan getoetst.

4.1 Een exploitatieplan is niet nodig, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin het kostenverhaal en planschadeverhaal is vastgelegd.

Risico's

Niet van toepassing.

Kosten en dekking

Met Oogenlust is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal geregeld is. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd, waardoor het niet nodig is om een exploitatieplan vast te stellen.

Communicatie

Na vaststelling door de raad wordt het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd en is er de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te stellen bij de Raad van State. De indieners van een zienswijze worden geïnformeerd over de beantwoording.

Vervolg

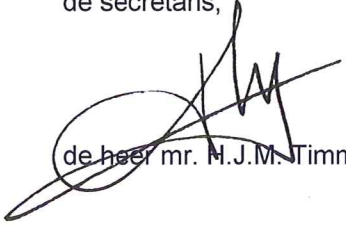
Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd. Hiertegen kan door belanghebbenden nog beroep bij de Raad van State worden ingesteld.

Bij het raadsvoorstel behorende stukken

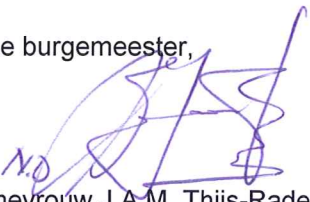
- Ontwerpbestemmingsplan Oogenlust (zie website)
- Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Oogenlust (zie website)
- Ingediende zienswijzen (zie website)
- Ontwerp planopzet d.d. 20 juni 2011 van En En Architecten (ter inzage)
- Landschapsinrichtingsplan d.d. 19 december 2011 van Van Hees Landschapsarchitecten (ter inzage)

Eersel, 15 mei 2012

Burgemeester en wethouders van Eersel
de secretaris,


de heer mr. M.J.M. Timmermans

de burgemeester,


mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eersel;

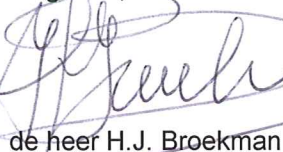
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 mei 2012, nummer R 12-40;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met het voorstel met betrekking tot de ingekomen zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, zoals omschreven in de "Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Oogenlust";
2. het bestemmingsplan "Oogenlust" zowel analoog als digitaal vast te stellen overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan, gedateerd maart 2012, met identificatienummer: NL.IMRO.0770.BPBoogenlust0023 met een gedeeltelijke dubbelbestemming 'archeologie' (categorie 2) voor de aangetroffen vindplaatsen;
3. de ontwerp planopzet d.d. 20 juni 2011 van En en-architecten en het landschapsinrichtingsplan Oogenlust d.d. 19 december 2011 van Van Hees Tuin- en Landschapsarchitectuur als beeldkwaliteitplan vast te stellen conform artikel 12a van de Woningwet;
4. geen exploitatieplan voor het onder punt 2 genoemde plan vast te stellen;

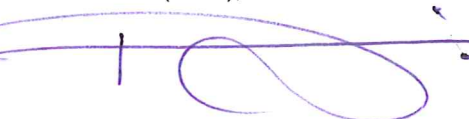
Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Eersel
van 28 juni 2012

De raad voornoemd
de griffier,



de heer H.J. Broekman

de voorzitter (wnd.),



mevrouw Mr. Drs. D.P.J. van Lith-Woestenberg