



Raadsvoorstel

Vergadering d.d.	18 april 2017	Portefeuillehouder	CTÖ
Datum B&W	14 februari 2017		
Document-nr	R17.014	Opsteller	bjoo01

Onderwerp

Bestemmingsplan Kerkebogten

Voorstel

1. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen, zoals verwoord in de "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Kerkebogten 2016";
2. het ontwerpbestemmingsplan "Kerkebogten 2016" van 19 oktober 2016 met kenmerk NL.IMR0.0770.BPEkb20162030-ONTW zowel analoog als digitaal gewijzigd, overeenkomstig de onder 1 genoemde nota, vast te stellen.
 - Na vaststelling wordt het identificatienummer: NL.IMR0.0770.BPEkb20162030-VAST;
 - De gebruikte ondergrond: basisregistratie kadaster (BRK) (2016-06-08).
3. paragraaf 2.3.4 van de toelichting op basis van artikel 12a van de Woningwet vast te stellen als beeldkwaliteitsplan, als wijziging van het beeldkwaliteitsplan;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Aan de zuidoostzijde van de kern Eersel ligt nieuwbouwproject "Kerkebogten". Het westelijke deel van deze wijk (fase I) is grotendeels ontwikkeld met woningbouw en maatschappelijke voorzieningen, dan wel in aanbouw (fase II). Het oostelijke gedeelte bestaat uit de nog niet ontwikkelde gebieden (fasen III, IV en V). Voor deze laatste drie fasen is onderzocht of er een vergroening van het plan kan plaatsvinden in combinatie met het ruimte bieden aan meer marktconforme woningtypologieën. Dit heeft geleid tot een nieuw verkavelingsplan (bij een gelijkblijvend aantal woningen) voor het oostelijke gedeelte van de wijk. Aan de Houtwal is de wens om een kleinschalige kinderboerderij in te passen. De gewijzigde plannen zijn niet realiseerbaar binnen het vigerende bestemmingsplan "Kerkebogten". Om de gewijzigde verkaveling alsmede de kinderboerderij tot stand te kunnen brengen dient voor deze delen dan ook een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

Tegelijkertijd speelt het feit dat het vigerende bestemmingsplan (vastgesteld op 15 mei 2007) als geheel op basis van de wettelijke actualisatieplicht conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uiterlijk 10 jaar na vaststelling geactualiseerd dient te zijn. Gelet hierop is besloten om het vigerende bestemmingsplan "Kerkebogten" in zijn volledigheid te herzien. Het onderhavige bestemmingsplan bevat aldus zowel een conserverend deel als een ontwikkelingsgericht deel. Het ontwerpbestemmingsplan "Kerkebogten" heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 10 november 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen (en dus tot en met woensdag 21 december 2016).

De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 9 november 2016 in de Staatscourant en het Gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen.

Tegen het ontwerpplan zijn binnen de termijn vier schriftelijke zienswijzen ingediend.

Wettelijk en/of beleidskader

Toekomstvisie 2030

Kempisch wonen in een wereldregio

Bestemmingsplan Kerkebogten

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend.

De ingediende zienswijze zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en ontvankelijk.

1.2 De goothoogte van woningen aan de Klokstaart worden aangepast aan de verleende vergunning.

Voor de woningen aan de Klokstaart is een vergunning verleend voor woningen waarbij expliciet de keuze is gemaakt voor een lagere goothoogte.

2.1 De locatie is geschikt voor een dergelijke ontwikkeling.

is geen nieuwe zelfstandige stedelijke ontwikkeling maar sluit direct aan op het stedelijke gebied van de kern Eersel. De locatie Kerkebogten is op basis van de verordening Ruimte al bestaand stedelijk gebied.

2.2 Het plan biedt meer kwaliteit

De gewijzigde stedenbouwkundige opzet zorgt voor meer kwaliteit door het groen evenredig over het plangebied te verdelen.

2.3 Het plan is milieutechnisch inpasbaar.

Voor het bestemmingsplan is onderzocht of het plan milieutechnisch inpasbaar is. Uit dit onderzoek zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

2.4 Het plan is meer flexibel.

Het bestemmingsplan bevat geen individuele bouwvlakken voor woningen meer, maar gaat uit van bestemmingsvlakken voor meerdere woningen. Hierdoor is het plan flexibeler en is het makkelijker om de kavelindeling en de bebouwing aan te passen, als de markt hier behoefte aan heeft. De elementen die voor de kwaliteit van het plan van belang zijn, zijn als zodanig bestemd (zoals de groenelementen).

2.5 Het plan voldoet aan het woningbouwprogramma.

Het totale aantal te realiseren woningen is overgenomen uit het woningbouwprogramma.

3.1 Een goed beeldkwaliteit zorgt voor een kwalitatief goed plan.

Een goede beeldkwaliteit voor de bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte zorgen voor een kwalitatief goed plan. In het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in paragraaf 2.3.4 van de toelichting, worden een aantal kwalitatieve eisen aan de bebouwing gesteld, waardoor de bebouwing goed op elkaar en de omgeving aansluiten.

4.1 Een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad kan afzien van de vaststelling van het exploitatieplan, indien voldaan wordt aan drie minimaal te verzekeren facetten van grondexploitatie: (1) het verhaal van kosten is anderszins verzekerd, én (2) het bepalen van een tijdvak, fasering en koppelingen wordt niet noodzakelijk geacht, én (3) ook het stellen van eisen en regels, of een uitwerking van regels wordt niet noodzakelijk geacht (artikel 6.12, lid 2 Wro). Wanneer op het moment van het vaststellen van het ruimtelijke besluit aan elk van deze drie criteria is voldaan, bestaat er geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen. De gewenste rechtsgevolgen worden dan immers al langs een andere weg bewerkstelligd. In de gesloten overeenkomst tussen de gemeente Eersel en de maatschap Kerkebogten met betrekking tot de ontvlechting per 1 november 2016 zijn hierover afspraken gemaakt.

Alternatieven

Gelet op het aflopen van de herzieningstermijn van 10 jaar is er geen alternatief. Het bestemmingsplan moet vastgesteld worden, als dit niet gebeurt kunnen er geen leges voor vergunningen in rekening worden gebracht.

Risico's

Voor de gemeente Eersel zijn hier geen risico's aan verbonden.

Financieel

De herziening van het bestemmingsplan Kerkebogten is gedekt uit de post "Herziening ruimtelijke plannen". Het bedrag is ongeveer € 15.000,-. De Maatschap Kerkebogten heeft hiervan € 7.600,- betaald.

Communicatie/Participatie

De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is bekend gemaakt.

Planning

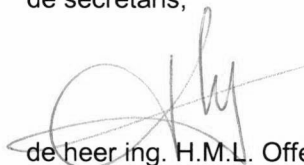
Het bestemmingsplan wordt na vaststelling gepubliceerd; vervolgens is het gedurende zes weken mogelijk om beroep in te stellen. Na deze termijn is het plan onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld.

Bijlagen

Het ontwerpbestemmingsplan "Kerkebogten 2016" en bijlagen;
Zienswijzen (geplaatst op raadnet);
Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Kerkebogten 2016"

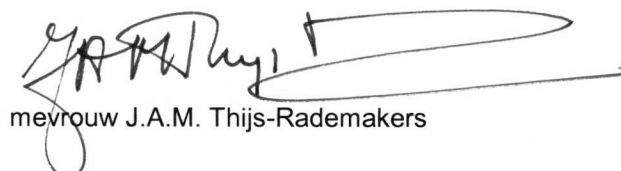
Eersel, 14 februari 2017

Burgemeester en wethouders van Eersel
de secretaris,



de heer ing. H.M.L. Offermans

de burgemeester,



mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers

Raadsbesluit

R17.014

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 februari 2017;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 7 maart 2017;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op de Woningwet;

besluit:

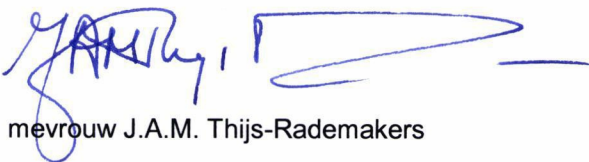
1. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen, zoals verwoord in de "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Kerkebogten 2016, versie april 2017";
2. het ontwerpbestemmingsplan "Kerkebogten 2016" van 19 oktober 2016 met kenmerk NL.IMR0.0770.BPEkb20162030-ONTW zowel analoog als digitaal gewijzigd, overeenkomstig de onder 1 genoemde nota, vast te stellen.
 - Na vaststelling wordt het identificatienummer: NL.IMR0.0770.BPEkb20162030-VAST;
 - De gebruikte ondergrond: basisregistratie kadaster (BRK) (2016-06-08).
3. paragraaf 2.3.4 van de toelichting op basis van artikel 12a van de Woningwet vast te stellen als beeldkwaliteitsplan, als wijziging van het beeldkwaliteitsplan;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Eersel
van 18 april 2017

De raad voornoemd
de griffier,

de heer J.W.G. van Bree

de voorzitter,



mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers