



Datum besluitraad	: 19 december 2017	Datum oordeelraad	: 28 november 2017
Agendapunt	:	Datum B en W	: 7 november 2017
Volgnummer	: 17bs00165 / 17.085	Programma begroting	: 1
Gewijzigd voorstel	:	Productnummer	: 913000
Portefeuillehouder	: A. van den Oever		
E-mail steller	: Sabine.Spijkers@veldhoven.nl		

## Adviesnota raad

### Vaststellen bestemmingsplan 'Zandven-Oost'

#### Samenvatting

Tussen het Zandven en het Blauwven worden 48 woningen ontwikkeld. Het was oorspronkelijk de bedoeling om, conform het geldende bestemmingsplan, 'woon-werkkavels' uit te geven. Hier bleek echter geen marktvrage voor te zijn, vandaar dat gezocht is naar een nieuwe passende bestemming. Om het nieuwe bouwplan mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld.

#### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Zandven-Oost' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00072-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend is aan het GBKN en is opgeslagen onder nummer o-NL.IMRO.0861.BP00017-0401, gewijzigd vast te stellen;
2. De beantwoording op de ingekomen zienswijzen en de wijzigingen op het bestemmingsplan 'Zandven-Oost' zoals verwoord in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Zandven-Oost (augustus 2017)' vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
4. De provincie te verzoeken in te stemmen met versnelde publicatie van het bestemmingsplan 'Zandven-Oost'.

#### Inleiding

Medio 2012 is in het kader van de 'crisisaanpak aanvalsplan woon- werklocaties een 'denktank innovatieve gebiedsontwikkeling' opgericht. Voortvloeiend uit een eerste verkenning in deze denktank zijn in de loop van 2013 gesprekken op gang gekomen gericht op een samenwerking tussen enkele marktpartijen en de gemeente om op een innovatieve manier te komen tot transformatie van enkele woon-werkkavels naar woongebied. Doelen van deze samenwerking waren destijds om te komen tot een versnelling in de woningbouwontwikkeling, het verkrijgen van een opbrengst op de grond, het spreiden van risico's en het afronden van het plangebied Zandven. Door te kiezen voor Publiek Private Samenwerking neemt de gemeente een meer facilitaire positie in bij de grondexploitatie. Eind 2014 is er met de beoogd ontwikkelaar een intentieovereenkomst gesloten inzake de ontwikkeling van het betreffend deel van Zandven. Het college is vervolgens op 19 mei 2015 akkoord gegaan met het herontwikkelingsverzoek van het consortium 'Zandven' om de geplande woon-werkkavels in een gebied tussen het Zandven en Blauwven om te zetten in woningbouw, mits de grondbieding marktconform wordt gemaakt. Het consortium heeft de grondbieding hierop aangepast.



Op 1 september 2015 is door het college vervolgens besloten in te gaan op de nieuwe marktconforme grondbieding van het consortium. De afspraken over de herontwikkeling zijn nadien vastgelegd in een koop- en realisatieovereenkomst. Deze overeenkomst is op 15 maart 2016 geaccordeerd door het college en 23 maart 2016 ondertekend door betrokken partijen.

In de koop- en realisatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de realisatie van circa 50 woningen. Inmiddels is een bouwplan ontwikkeld voor 48 grondgebonden woningen in de vorm van rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Om het bouwplan planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig.



**Bouwplan voor 48 grondgebonden woningen**

Om het nieuwe bouwplan mogelijk te maken zijn een ontwerpbestemmingsplan en Ontwerpbesluit Wet geluidhinder ter inzage gelegd van 21 april 2017 tot en met 1 juni 2017.

Tijdens deze periode zijn er zeven zienswijzen binnengekomen tegen het ontwerpbestemmingsplan, die in de bijgevoegde 'Nota zienswijze en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Zandven-Oost' zijn samengevat en beantwoord. Geen van de reacties geeft aanleiding voor wijziging. Omdat er per abuis een restbestemming 'bedrijf' over is gebleven aan de noordkant, wordt voorgesteld om als ambtshalve aanpassing het plangebied richting het noorden te vergroten. Een tweede ambtshalve aanpassing betreft het verwerken van de resultaten van een akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd vanwege de nabije ligging van het bedrijventerrein Park Forum West. Dit maatwerkonderzoek is na afloop van de zienswijzenprocedure verricht omdat er per abuis onterecht vanuit was gegaan dat de nieuwe woningen buiten de invloedssfeer van het Eindhovense bedrijventerrein zouden komen. De resultaten van het onderzoek tonen echter aan dat er geen belemmeringen zijn om woningbouw mogelijk te maken.



Tegen het ontwerpbesluit Wet geluidhinder zijn geen zienswijzen binnengekomen. Op 22 augustus 2017 is het Besluit Wet geluidhinder genomen (zie bijlage).

Het bestemmingsplan 'Zandven-Oost' is nu gereed om vastgesteld te 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 'Veldhoven-Noord'
- ◆ Woonvisie 2016 en verder
- ◆ Welstandsnota 2008, vierde wijziging 2011
- ◆ Beeldkwaliteitsplan Zandven

### **Beoogd effect**

De realisatie van 48 grondgebonden woningen mogelijk maken in een gebied tussen het Zandven en Blauwven.

### **Argumenten**

#### *1.1 Het bouwplan steunt de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse*

Gesteld kan worden dat met onderhavig bouwplan planologisch gezien in zekere mate een kwaliteitsverbetering van de situatie op de planlocatie plaatsvindt. Ambachtelijke bedrijvigheid met (mogelijke) hinder naar de directe omgeving, wordt vervangen door woningbouw met groenvoorzieningen, welke passend bij de structuur en het karakter van de omgeving binnen de planlocatie wordt geïntegreerd.

#### *1.2 In bepaalde mate is rekening gehouden met de wensen van omwonenden*

Op 19 juli 2016 heeft de ontwikkelaar een informatieavond gehouden waar een concept bouwplan is gepresenteerd. Over het algemeen bleek de buurt niet tegen bouwen op de locatie, men vreest echter voor extra parkeeroverlast en maakt zich zorgen om het aanzien van het Blauwven omdat tegenover de bestaande geschakelde woningen, rijwoningen waren gepland. De parkeeroverlast blijkt theoretisch niet aan de orde (zie ook argument 1.3). Wat betreft het 'aanzien' is vanwege de input van de omwonenden het bouwplan aangepast door aan 11 rijwoningen te vervangen door 7 twee-onder-een-kapwoningen.

#### *1.3 Het bouwplan lost een bestaand parkeerprobleem op*

Tijdens de informatieavond op 19 juli 2016 bleek dat de huidige omwonenden een parkeerdruk ervaren. Om hier meer inzicht in te krijgen zijn in september 2016 diverse parkeertellingen uitgevoerd. Hieruit bleek dat er op plekken inderdaad sprake is van een zekere parkeerdruk. In het nieuwe bouwplan worden daarom meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan volgens de normering strikt noodzakelijk zou zijn. De bestaande parkeerdruk wordt hierdoor theoretisch opgelost.

#### *2.1 De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan*

Uw gemeenteraad is bevoegd te oordelen over de ingediende zienswijzen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zeven zienswijzen ingediend. Men maakt zich zorgen over de extra verkeersbewegingen, parkeerdruk en verkeersonveiligheid. Ook plaatsen enkelen vraagtekens bij de noodzaak/(regionale) behoefte van woningen in plaats van woon- werkkavels. Zoals ook uit de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Zandven-Oost' blijkt is het bestemmingsplan zorgvuldig tot stand gekomen en is er sprake van een acceptabele situatie. De vervallen keermogelijkheid wordt in westelijke richting teruggebracht, het aantal



verkeersbewegingen kan volgens het gemeentelijk verkeersmodel worden opgevangen, de weginrichting is op orde en een bestaand parkeerprobleem wordt zelfs opgelost. Verder is de behoefte aangetoond omdat de woningbouw past binnen de regionale afspraken rondom woningbouwprogrammering (zie ook argument 2.2).

### *2.2 Het plan is in overeenstemming met de regionale woningbouwafspraken*

Zowel de provincie als één omwonende geven aan dat niet vast staat of toepassing gegeven kan worden aan trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking. Men twijfelt er dus aan of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte.

De gemeenten van het stedelijk gebied hebben medio 2017 nieuwe afspraken over woningbouw gemaakt. Dit Afsprakenkader woningbouw 2017 is op 13 juli 2017 vastgesteld in het Regionaal Ruimtelijk Overleg en is daarmee afgestemd met de overige subregio's in Zuidoost-Brabant en de provincie. De gemeenten in het stedelijk gebied hebben daarnaast afspraken gemaakt over het versnellen van de woningbouwproductie, gelet op de huidige krapte op de markt. Onderhavig plan past binnen de nieuwe afspraken.

### *3.1 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.

### *4.1 Onnodige vertraging wordt voorkomen*

Een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan moet eerst naar de provincie worden toegestuurd, waarbij een reactietermijn van 6 weken geldt. Het vergroten van het plangebied aan de noordkant heeft geen betrekking op provinciale belangen. Hierdoor kan een verzoek worden ingediend tot versnelde publicatie zodat de termijn van 6 weken niet hoeft te worden afgewacht en onnodige vertraging wordt voorkomen.

## **Kanttekeningen en risico's**

### *1.1/1.2 Omwonenden verwachten mogelijk verkeersoverlast*

Zowel het bouwplan "The Village" als het onderhavige bouwplan ontsluiten op dezelfde wegen. Ook al voldoen beide bouwplannen technisch en qua normering, blijkt uit een aantal zienswijzen dat enkele indieners bang zijn voor verkeersoverlast en onveilige verkeerssituaties. De gemeente zal rekening houden met deze gevoelens en waar nodig actie ondernemen. Om deze reden is er met betreffende omwonenden een wandeling door de wijk georganiseerd op 24 oktober 2017. Er is gesproken met de omwonenden en opvallend is dat iedereen verkeersdrukke en onveiligheid op een andere manier en op andere punten ervaart. Afgesproken is dat de omwonenden op de hoogte worden gehouden tijdens de uitvoeringsfase en dat er nu al gekeken wordt of er fysieke ruimte aanwezig is/gereserveerd kan worden om praktische aanpassingen door te kunnen voeren, mocht er na afronding van de bouwplannen er in de praktijk nog op problemen worden gestuit.

## **Financiën**

De gemeente heeft met de initiatiefnemer op 23 maart 2016 een koop- en realisatieovereenkomst gesloten. Overeengekomen is dat initiatiefnemer het bestemmingsplan (inclusief bijbehorende onderzoeken) aanlevert en dat de gemeente de bestemmingsplanprocedure verzorgt. Afgesproken is dat de gemeente eventuele planschade voor haar rekening neemt. De kans op planschade is niet al te groot omdat volgens het geldende bestemmingsplan er al woon(- en werk)kavels mogelijk waren.



Uit het aanvullende onderzoek naar de bedrijvigheid op Parkforum blijkt dat de aanwezige bedrijven niet in hun huidige en/of toekomstige bedrijfsvoering belemmerd worden door de ontwikkeling, zodat daar ook geen sprake is van een groot risico op planschade. Over de (verdeling) van de kosten voor het verplaatsen van de keerlus ligt een op 24 mei 2017 getekende overeenkomst en het collegebesluit van 17 juli 2017 ten grondslag. Het kostenverhaal is afdoende verzekerd omdat er al overeenkomsten zijn gesloten waarin de financiën zijn verwerkt en er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden. De grond wordt juridisch geleverd nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

### **Communicatie en samenspraak**

Op 19 juli 2016 is door de ontwikkelaar een informatieavond georganiseerd. Naar aanleiding van deze avond is d.d. 11 december 2016 door een aantal omwonenden een brief geschreven aan de gemeente Veldhoven. Wij hebben hier per brief inhoudelijk op gereageerd d.d. 19 januari 2017 en vermeld dat er door de ontwikkelde partij is geluisterd tijdens de informatieavond en dat het bouwplan op onderdelen is aangepast. Verder zijn de omwonenden geïnformeerd toen het ontwerpbestemmingsplan, dat is gebaseerd op het aangepaste bouwplan, ter inzage ging. Op 24 oktober 2017 heeft een wandeling door de wijk plaatsgevonden waar een afvaardiging van het college aan heeft deelgenomen (zie ook kanttekening 1.1).

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven, wijze bekend gemaakt in de Staatscourant, op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) en in het Veldhovens Weekblad. De indieners van de zienswijzen zijn op de hoogte gesteld en geattendeerd op het spreekrecht.

### **Uitvoering / planning**

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad op 19 december 2017 krijgt de provincie tot vier weken de tijd om opnieuw te reageren. Na reactie wordt het bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Raad van State.

### **Bijlagen**

- Ontwerpbestemmingsplan 'Zandven-Oost' (zie: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), planIdn: NL.IMRO.0861.BP00072-0301)
- Besluit hogere grenswaarden d.d. 22 augustus 2017
- Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, oktober 2017
- Akoestisch onderzoek industrielawaai, De Roever Omgevingsadvies, oktober 2017

### **Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad**

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

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter  
secretaris

A.M. Demmers-Van der Geest  
burgemeester