



Datum besluitraad	: 26 september 2017	Datum oordeelraad	: 5 september 2017
Agendapunt	:	Datum B en W	: 1 augustus 2017
Volgnummer	: 17bs00147 / 17.105	Programma begroting	: 1
Gewijzigd voorstel	:	Productnummer	: 651400
Portefeuillehouder	: A. van den Oever		
E-mail steller	: Sabine.Spijkers@veldhoven.nl		

## Adviesnota raad

### Vaststellen bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord, herziening Meerstraat-Hertgang' en beeldkwaliteitsparagraaf

#### Samenvatting

Het bestaande bouwplan voor vijf appartementengebouwen nabij de rotonde op de kruising Meerhovendreef/Hertgang is vanwege de economische crisis gestagneerd. Inmiddels is de vraag naar kleinere huisvesting sterk toegenomen en heeft herontwikkeling van het bouwplan plaatsgevonden. Er is strijdigheid omdat het nieuwe bouwplan niet geheel past binnen de bestaande mogelijkheden qua positionering, maatvoering en omdat het aantal wooneenheden wordt verdubbeld. Om het nieuwe bouwplan mogelijk te maken en de beoogde ruimtelijke kwaliteit te waarborgen, zijn een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld.

#### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord, herziening Meerstraat-Hertgang' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00052-0401.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.BP00052-0401, gewijzigd vast te stellen;
2. De beeldkwaliteitsparagraaf behorende bij het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord, herziening Meerstraat-Hertgang' van maart 2017 als wijziging op de 'Welstandsnota 2008, vierde wijziging december 2011' 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 'Veldhoven-Noord, herziening Meerstraat-Hertgang'.

#### Inleiding

Nabij de rotonde op de kruising Meerhovendreef/Hertgang werd in de periode 2008-2010 een bouwplan ontwikkeld onder de naam 'Entrada'. Dit bouwplan bestond uit 2 fases; fase 1 in de vorm van 2 blokken grondgebonden woningen en fase 2 in de vorm van vijf appartementenblokken. Fase 1 is gerealiseerd, fase 2 is door de economische crisis gestagneerd. Inmiddels is de vraag naar kleinere huisvesting sterk toegenomen. Er heeft dan ook een herontwikkeling van fase 2 van het bouwplan plaatsgevonden onder de naam 'The Village' (eerder bekend als het project 'Olympus' of 'Entrada II').



Nieuwe situatie afgebeeld op geldend bestemmingsplan



Om het nieuwe bouwplan mogelijk te maken zijn een ontwerpbestemmingsplan en Ontwerpbesluit Wet geluidhinder ter inzage gelegd van 19 mei 2017 tot en met 29 juni 2017.

Tijdens deze periode zijn er acht zienswijzen binnengekomen tegen het ontwerpbestemmingsplan, die in de bijvoegde 'Nota zienswijzen' zijn samengevat en beantwoord. De reactie van de Gasunie geeft aanleiding voor wijziging. De beschermingszone van de gasleiding blijkt te breed te zijn. Ook worden de tabellen op pagina 45 van de toelichting aangepast omdat op plekken per abuis een verkeerd aantal parkeerplaatsen is opgenomen. Dit heeft geen negatieve gevolgen voor het aantal beschikbare parkeerplaatsen en de parkeerdruk. Tegen het ontwerpbesluit Wet geluidhinder zijn geen zienswijzen binnengekomen. Op 24 juli 2017 is het Besluit Wet geluidhinder genomen (zie bijlage).

Specifiek voor het bouwplan is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld als onderdeel van de toelichting (zie bijlage).

Het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord, herziening Meerstraat-Hertgang' met bijbehorende beeldkwaliteitsparagraaf zijn 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

### **Beoogd effect**

De realisatie van maximaal 86 kleinere appartementen mogelijk maken nabij de rotonde op de kruising Meerhovendreef/Hertgang.

### **Argumenten**

#### *1.1 Een flexibel woonconcept biedt ruimte aan kleine en goedkope woningen*

Het oorspronkelijke bouwplan is aangepast naar een flexibel concept waardoor kan worden voldaan aan de huidige vraag naar kleine en/of goedkope woningen. In plaats van maximaal 43 grotere appartementen, worden er nu maximaal 86 kleinere appartementen/studio's mogelijk gemaakt. Het aantal van 86 is het maximum aantal, gebaseerd op het feit dat alle wooneenheden gesplitst zouden zijn. Het kan voorkomen dat er verspreid in het bouwplan (ongesplitste) grotere appartementen voorkomen. Door een flexibel woonconcept aan te bieden kan goed worden ingesprongen op de huidige vraag naar kleine en goedkope woningen en de (mogelijk andere) woningbouwbehoefte in de toekomst.

#### *1.2 Omwonenden lijken in principe achter hoogbouw op de locatie te staan*

In de binnengekomen zienswijzen wordt veelvuldig positief gerefereerd naar het eerdere bouwplan, dat eveneens vijf appartementengebouwen betrof. Slechts een enkeling was er niet van op de hoogte dat er al bebouwingmogelijkheden waren en vraagt om een blijvende groene invulling. Omdat vol lof gesproken wordt over het eerdere bouwplan en er relatief weinig zienswijzen zijn binnengekomen, mag geconcludeerd worden dat men niet principieel tegen hoogbouw op de locatie is.



### *2.1 De beeldkwaliteitsparagraaf krijgt formele juridisch status*

Met de vaststelling van de beeldkwaliteitsparagraaf kunnen aanvragen voor omgevingsvergunningen hier formeel aan worden getoetst. Hierdoor wordt gewaarborgd dat de voorgestane kwaliteit daadwerkelijk behaald wordt en ontstaat rechtszekerheid richting omwonenden.

### *3.1 Er zijn afspraken over de kosten vastgelegd*

Met de betrokken ontwikkelaar zijn een 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. De wijziging van de zone van de gasleiding heeft geen betrekking op provinciale belangen. In dat geval 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 Omwonenden vrezen voor diverse vormen van overlast*

Er is veelvuldig bezwaar gemaakt tegen het verhogen van het aantal appartementen en de hiermee gepaard gaande extra verkeersbewegingen en verkeersonveiligheid. Er wordt in de zienswijzen regelmatig verwezen naar de huidige situatie, die nu ook al niet optimaal is. Op basis van het verkeersmodel en de weginrichting is er echter sprake van een acceptabele situatie. In dit verkeersmodel is ook rekening gehouden met de planontwikkeling even verderop voor Zandven-Oost, waar nu een bestemmingsplanprocedure loopt om woon-werkkavels om te zetten naar 48 woonkavels. Als vanzelfsprekend wordt in de uitvoeringsfase van de bouwwerkzaamheden zorgvuldig bekeken hoe beide werkstromen zo goed mogelijk kunnen verlopen.

Verder wordt gevreesd voor geluidsoverlast en verminderde lichtvaltoetreding. Met aanvullende onderzoeken is onderbouwd dat deze vrees onterecht is. De aanvullende onderzoeken zijn als bijlage aan de Nota van zienswijzen toegevoegd.

### *1.2 Er bestaat een geringe kans dat niet het gehele bouwplan kan worden ontwikkeld*

Een klein deel van het noordelijke bouwvlak is geprojecteerd in de beschermingszone van de A-watergang RG-7. De bouw van het noordelijke gebouw is alleen mogelijk als de beschermingszone aan één zijde komt te vervallen. Het Waterschap start hiervoor een procedure op. Tegen het aanpassingsbesluit kan dan bezwaar worden gemaakt. Het Waterschap geeft aan dat de bestemmingsplanprocedure door kan gaan. De Keur geeft hen voldoende juridische bescherming. Het is niet bezwaarlijk om het bestemmingsplan nu vast te stellen. Mocht de aanpassingsprocedure onverwachts en onverhoopt niet slagen, wordt in een later stadium bekeken wat de consequenties zijn bij de uitvoering.

### *2.1 Niet iedere inwoner vindt het nieuwe bouwplan een verbetering*

Tijdens de informatieavond op 23 mei 2017 reageerde men over het algemeen positief op het vernieuwde bouwplan. Toch wordt er in diverse zienswijzen gepleit voor het vorige plan vanwege de dorpse uitstraling. Zoals ook uit de beantwoording van de zienswijzen blijkt, voegt het nieuwe bouwplan zich prima in haar omgeving. Het concept 'etagehuis' is zorgvuldig tot stand gekomen.





## **Financiën**

De financiële afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar zijn vastgelegd in de projectovereenkomst (geaccordeerd op 10 maart 2015) en het bijbehorende addendum (geaccordeerd op) 21 maart 2017.

In de overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over de realisatie van het (aangepast) bouwplan. Het plan wordt in 4 fasen uitgevoerd zoals in het addendum opgenomen. Het kostenverhaal is hiermee afdoende verzekerd.

## **Communicatie en samenspraak**

Tijdens periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft een informatieavond plaatsgevonden in de MFA-Noord. Er was een goede opkomst en het bouwplan leek positief te worden ontvangen.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven, wijze bekend gemaakt in de Staatscourant en 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 26 september 2017 krijgt de provincie tot vier weken de tijd om opnieuw te reageren. Na reactie, doch uiterlijk 10 januari 2018, 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 'Veldhoven-Noord, herziening Meerstraat-Hertgang' (zie: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), planIdn: NL.IMRO.0861.BP00052-0301)
- ◆ Beeldkwaliteitsparagraaf behorende bij bestemmingsplan Veldhoven-Noord, herziening Meerstraat-Hertgang, maart 2017
- ◆ Besluit hogere grenswaarden d.d. 24 juli 2017
- ◆ Nota van zienswijzen

## **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

drs. J.M.L.N. Mikkers  
burgemeester