



| | | | |
|--------------------|----------------------|---------------------|-------------------|
| Datum besluitraad | : 27 februari 2018 | Datum oordeelraad | : 30 januari 2018 |
| Agendapunt | : | Datum B en W | : 16 januari 2018 |
| Volgnummer | : 18bs00002 / 18.015 | Programma begroting | : 1 |
| Gewijzigd voorstel | : | Productnummer | : 280109 |
| Portefeuillehouder | : A. van den Oever | | |

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Veldhoven Dorp, herziening Dorpstraat 26-30'

Samenvatting

Voor de locatie van de voormalige bandenhandel Gruyters is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om op deze locatie 7 woningen mogelijk te maken: 5 appartementen aan de zijde van de Dorpstraat en 2 semi-bungalows aan de achterzijde. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is aanleiding voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Veldhoven Dorp, herziening Dorpstraat 26-30' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00057-0401.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.BP00057-0401, gewijzigd vast te stellen;
2. De beantwoording op de ingekomen zienswijzen en de wijzigingen op het bestemmingsplan 'Veldhoven Dorp, herziening Dorpstraat 26-30' zoals verwoord in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassing bestemmingsplan 'Veldhoven Dorp, herziening Dorpstraat 26-30'' 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 Dorp, herziening Dorpstraat 26-30'.

Inleiding

Voor de locatie van de voormalige bandenhandel Gruyters zijn plannen ontwikkeld om woningbouw te realiseren. De plannen zien op de realisering van 7 woningen: 5 appartementen aan de zijde van de Dorpstraat en 2 semi-bungalows aan de achterzijde.



Deze plannen zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om deze plannen te kunnen verwezenlijken is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend. De planvorming is nu zover dat het bestemmingsplan door uw raad kan worden vastgesteld.

Relevante (wettelijke) beleidskaders

- ◆ Artikel 3.1, lid 1 Wet ruimtelijke ordening: vaststellen bestemmingsplan
- ◆ Artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening: vaststellen exploitatieplan
- ◆ Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven
- ◆ Bestemmingsplan 'Veldhoven-dorp, 2005'
- ◆ Woonvisie 2016 en verder
- ◆ Inbreidingsvisie, Beleid inbreidingslocaties Veldhoven

Beoogd effect

Woningbouwontwikkeling op voormalige bedrijfslocaties mogelijk maken.

Argumenten

1.1. Herontwikkeling geeft positieve impuls aan het gebied

De bedrijfsactiviteiten op het voormalige Gruytersterrein zijn al enige tijd geleden gestopt. Ook de (bedrijfs)bebouwing op het perceel is eveneens geruime tijd geleden gesloopt. De nieuwe plannen zien op een goede stedenbouwkundige invulling, waarbij de realisering van het gewenste appartementencomplex aan de Dorpstraat zorgt voor een versterking van het oude dorpslint. Het appartementencomplex wordt uitgevoerd als een karakteristieke woonvilla, waar door het verspringen van de voorgevel het pand zich ongedwongen voegt tussen de bestaande belendende woningen. De villa heeft voldoende geleding, waardoor de schaal past binnen het kleinschalige karakter van de Dorpstraat. Een torentje op de plaats van de verspringing geeft de villa allure:



Door woningbouw op deze locatie wordt een positieve impuls aan het gebied gegeven: in plaats van een braakliggend terrein komen er woningen aan een levendig dorpslint.

Via een informele ingang aan de linkerkzijde van de villa betreedt men het achterliggende hof waaraan 2 grondgebonden woningen gelegen zijn. Deze woningen grenzen met de achterzijde aan de Gender, wat zorgt voor een bijzonder woonmilieu:



2.1. Eén zienswijze en een ambtshalve aanpassing leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan

Eén zienswijze heeft betrekking op de verwijzing in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan dat twee openbare parkeerplaatsen aan de Dorpstraat toegerekend mogen worden aan de nieuwe woningen. Omdat alle parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen en zullen worden gerealiseerd, is deze verwijzing in de toelichting weggehaald. Ook worden de regels met betrekking tot het realiseren van de parkeerplaatsen binnen het plangebied aangescherpt.

De tweede zienswijze heeft onder andere betrekking op de maximale goot- en nokhoogte van het appartementencomplex, de vrees voor mogelijke schade bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden en de huidige parkeerdruk. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Uit nadere bestudering van het ontwerpbestemmingsplan volgt dat voor het gewenste torentje in het bouwplan niet de juiste goot- en nokhoogte is opgenomen. Voor wordt gesteld dit alsnog te doen en het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Voor een goed beeld van de inhoud van de zienswijzen, de voorgestelde gemeentelijke reacties en de hieruit voortvloeiende aanpassingen voor het bestemmingsplan, wordt verwezen naar bijgevoegde "Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassing bestemmingsplan 'Veldhoven Dorp, herziening Dorpstraat 26-30'".

3.1. Afspraken over de kosten zijn 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 volgens het bepaalde in de wetgeving eerst naar de provincie worden toegestuurd, waarbij een reactietermijn voor de provincie geldt van 6 weken. De voorgestelde wijzigingen hebben geen betrekking op provinciale belangen. Omdat er geen sprake is van provinciale belangen 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. Beroep tegen bestemmingsplan mogelijk

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan de uitvoering van het plan vertragen.

Financiën

Ten behoeve van de realisering van de 7 woningen op de percelen Dorpstraat 26-30 is een anterieure exploitatie-overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierbij zijn de te maken kosten ten behoeve van deze ontwikkeling volledig verhaald op de initiatiefnemer. Het bedrag komt ten gunste van het productnummer 280109 (projecten derden niet-BGE). Eventuele toegekende planschade wordt via de daarvoor vastgestelde procedure (procedureverordening tegemoetkoming planschade) behandeld en dus los van de exploitatiebijdrage verhaald. De afspraken hierover zijn vastgelegd in een getekende planschadeverhaalsovereenkomst.

Communicatie en samenspraak

Al enige tijd geleden, namelijk 14 juli 2015, is op verzoek van de gemeente door de initiatiefnemer een inloopavond georganiseerd waarbij omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen op de locatie Dorpstraat 26-30. Over het algemeen werd het bouwplan goed ontvangen, mede gelet op de verbetering van de uitstraling van het gebied ten opzichte van de vestiging van het voormalige bedrijf. Daarnaast is naar aanleiding van de inloopavond het plan gewijzigd door 2 levensloopbestendige woningen aan de achterzijde te realiseren in plaats van 4 kleinere woningen.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven, wijze bekend gemaakt in de Staatscourant, via DROP (voorheen GVOP, het elektronisch gemeentebblad voor officiële bekendmakingen), waarvan een verkorte melding wordt geplaatst in het Veldhovens Weekblad en verder digitaal via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

De indieners van de zienswijzen zijn schriftelijk op de hoogte gesteld en geattendeerd op het spreekrecht.

Uitvoering / planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad op 27 februari 2018, wordt het bestemmingsplan, nadat het is toegestuurd naar de provincie, gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Veldhoven Dorp, herziening Dorpstraat 26-30' (zie: www.ruimtelijkeplannen.nl, planIdn: NL.IMRO.0861.BP00057-0302);
- Raadsbesluit;
- Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassing bestemmingsplan 'Veldhoven Dorp, herziening Dorpstraat 26-30'.

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 Rooter
secretaris

A.M. Demmers – van der Geest
burgemeester