



Datum besluitraad	: 2 juli 2019	Datum oordeelraad	: 11 juni 2019
Agendapunt	:	Datum B en W	: 23 april 2019
Volgnummer	: 19.019 / 19bs00048	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	:
Portefeuillehouder	: A. van den Oever		

Adviesnota raad

Vaststellen werkwijze beoordelen verzoeken hoogbouw

Samenvatting

Het aantal initiatieven om hoogbouw te realiseren binnen de gemeente Veldhoven is de laatste tijd gegroeid. Mede naar aanleiding hiervan is onder andere door uw raad verzocht om na te gaan of voor hoogbouw in gemeentelijk beleid maximale hoogten zijn bepaald, en zo niet, of het wenselijk is beleid hiervoor vast te stellen.

In het geldend gemeentelijk beleid zijn geen maximale hoogtes bepaald. Het is ook niet wenselijk om alsnog maximale hoogtes voor gebieden te bepalen, maar conform de huidige werkwijze locatie-specifiek maatwerk te leveren.

Beslispunten

1. Verzoeken om hoogbouw locatie-specifiek te beoordelen.

Inleiding

Nu de economische ontwikkeling groeit en daarmee de werkgelegenheid in de regio groter wordt, trekt de vraag naar (nieuwe) woningen aan. Om de huidige krapte op de woningmarkt tegen te gaan, is in de Regionale Woondeal afgesproken dat de woningbouwproductie wordt versneld. Zo wordt ruim baan gegeven aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Deze trends zien we terug in de stijging van het aantal verzoeken voor nieuwe woningbouwplannen en ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Veldhoven.

De gewenste ruimtelijke woningbouwontwikkelingen richten zich niet enkel op grondgebonden woningen. De grote groei van bedrijven in Veldhoven, de druk op de ruimte, het zoveel mogelijk vrijhouden van het landelijk gebied van bebouwing en de wens om compact en dichtbij voorzieningen te bouwen, leiden er toe dat verschillende verzoeken gericht zijn op het realiseren van appartementengebouwen bestaande uit meerdere lagen.

Vanwege het grotere aantal initiatieven gericht op hoogbouw is onder andere vanuit omwonenden van nieuwe ontwikkelingen, als ook vanuit uw gemeenteraad de vraag gesteld of over de maximale hoogte in het gemeentelijk beleid al normen zijn opgenomen. En zo niet, of het dan wenselijk is hiervoor beleid te formuleren. Gelet op de groei in het aantal initiatieven voor hoogbouw is het wenselijk dat uw raad positie kiest over de werkwijze hoe met dergelijke initiatieven om te gaan.

Relevante (wettelijke) beleidskaders

- Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven
- Stadsvisie
- Geldende bestemmingsplannen
- Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'



Beoogd effect

Duidelijkheid bieden over het gemeentelijk hoogbouw-beleid en vaststellen hoe de beoordeling van nieuwe ontwikkelingen voor hoogbouw plaatsvindt.

Argumenten

1.1. Het geldend gemeentelijk beleid is voldoende basis voor locatie-specifieke beoordeling van hoogbouwverzoeken

In het nu geldende gemeentelijke beleid zijn geen concrete maten voor hoogbouw opgenomen. In de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven staat voor de dorpsstructuur en de planmatige uitbreidingen aangegeven dat incidenteel iets hogere bebouwing is toegestaan, mits dit passend is in de omgeving en zorgvuldig is weergegeven. Voor het City Centrum is aangegeven dat 'extra ruimte in de hoogte wordt geboden, niet in de breedte of diepte van de bebouwing'.

Ook in de Stadsvisie worden geen concrete normen opgenomen. Er wordt gesproken over het dorpse gevoel en de menselijke maat, maar ook over Veldhoven als een verstedelijkte gemeente met stedelijke voorzieningen en compact stedelijk bouwen. In het ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit' staat vermeld dat de stedelijke kant van Veldhoven op plekken die daarvoor geschikt zijn tot uiting mag komen. In de programmabegroting 2015-2018 waren concrete maten voor hoogbouw opgenomen, maar deze zijn vanwege de gewenste flexibiliteit vervallen. De maatvoering is bij het goedkeuren van de nieuwe programmabegroting verwijderd.

Op basis van het geldende beleid (zonder concrete hoogtematen) vindt op dit moment de beoordeling van verzoeken om hoogbouw plaats. Op basis van dit beleid wordt onder andere getoetst aan de ruimtelijke context, het omliggende gebied, het behoud van de dorpse kwaliteiten en het zorgvuldig vormgeven van bebouwing. Dit biedt voldoende basis om de verzoeken te beoordelen en locatie-specifiek maatwerk te leveren.

1.2. Het vastleggen van hoogtebepalingen doet geen recht aan de ruimtelijke differentiatie, biedt geen flexibiliteit en kan geïnterpreteerd worden als richthoogte
Hoger bouwen heeft voor- en nadelen. Bij hoogbouw moet goed worden nagedacht over bijvoorbeeld de verandering van het silhouet, de parkeeropgave, de kans op valwind, schaduwwerking en (gevoel van) privacy-aantasting. Ook kan hoogbouw een grote impact hebben op de beleving van een veelal grondgebonden woonomgeving. Compact en hoger bouwen welke op een goede manier wordt ingepast, biedt echter ook kansen voor het gebruik van de omliggende openbare ruimte. Concentratie van woningen zorgt voor draagvlak voor voorzieningen zoals winkels, sociale, maatschappelijke en culturele voorzieningen. Ook is er een concrete vraag naar appartementen, onder meer vanuit de groeiende groep ouderen en starters (jongeren) die een grondgebonden woning nog niet kunnen betalen of graag in een appartement willen wonen.

De vraag is of het wenselijk is apart beleid te formuleren voor hoogbouw. Het voordeel hiervan is dat voor iedereen duidelijk is welke hoogte op welke locatie aanvaardbaar is. Een groot nadeel hiervan is dat algemene hoogtebepalingen over (grote delen van) de gemeente geen recht doet aan de ruimtelijke differentiatie binnen Veldhoven. Maximale hoogtes kunnen bovendien als richthoogte worden geïnterpreteerd. Door het opnemen van maximale hoogtes wordt het richting de initiatiefnemers juist lastiger te motiveren waarom op bepaalde plekken lager moet worden gebouwd dan maximaal is bepaald.

Bijkomend nadeel is dat bepaalde initiatieven wellicht niet worden opgestart omdat dit niet passend zou zijn binnen het beleid, terwijl hierdoor toch een belangrijke



ruimtelijke kwaliteitsverbetering of maatschappelijke bijdrage zou kunnen worden geleverd.

De voorkeur gaat dan ook naar het leveren van locatie–specifiek maatwerk als het gaat om hoe hoog (en hoe breed en diep) er op een bepaalde locatie gebouwd kan worden. Immers de ruimtelijke opbouw van de directe omgeving en de verhouding tussen hoogte, breedte en diepte van de bebouwing is van grote invloed op de beleving die men heeft van een gebouw. Dit heeft niet alleen te maken met de gebouwen op zich, maar ook met de verschillende (woon)milieus binnen Veldhoven waar de ontwikkelingen worden gerealiseerd. Zo zullen we terughoudend zijn ten aanzien van ontwikkelingen in oude kernen die zien op hogere bebouwing.

1.3. Niet vastleggen van hoogtematen is geen vrijbrief voor hoog bouwen

Het niet vastleggen van hoogtematen betekent zeker niet dat er sprake is van een 'vrijbrief' voor hoger bouwen. Hoogbouw is nooit een doel op zich, maar een middel om op een goede manier om te gaan met de beschikbare ruimte in Veldhoven. Hierbij dient altijd een bijdrage te worden geleverd aan het behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit, het verwezenlijken van de duurzaamheidsambities en het dient passend te zijn bij de vraag vanuit de markt. Het gaat om de juiste keuzes maken: niet de hoogte op zich, maar het aanbieden van woningen/voorzieningen die aansluiten bij de vraag en de demografische ontwikkelingen, waarbij de ruimtelijke kwaliteit en omgeving centraal staat.

Omdat hoger bouwen beeldbepalend kan zijn, is afstemming met en inpassing in de omgeving van groot belang. Hoger bouwen moet passen in de (directe) omgeving, waarbij de leefbaarheid en kwaliteit voor de toekomstige bewoners en omwonenden leidend is. Ontwikkelingen worden dus gezien vanuit een kwalitatief en toekomstgericht perspectief. We leveren maatwerk en bieden mogelijkheden, maar wel op een verantwoorde manier.

1.4. Afweging en motivering hoogbouw dient altijd plaats te vinden

De geldende bestemmingsplannen laten geen hoogbouw op nieuwe locaties toe. Er is dus altijd een afwijkings- of bestemmingsplanprocedure noodzakelijk, waarbij de afweging plaatsvindt of het wenselijk is hoogbouw op de betreffende locatie toe te staan. In alle gevallen moet gemotiveerd worden op welke wijze wordt voldaan aan de kaders van het gemeentelijk beleid.

1.5. Niet vastleggen van hoogtematen is in lijn met de Omgevingswet en de kernboodschap 'Samen ruimte maken'

In het kader van de implementatie van de Omgevingswet is door uw gemeenteraad in februari 2018 een keuzedocument vastgesteld en de kernboodschap 'Samen ruimte maken' met de bijbehorende vijf ruimtemissies. In het keuzedocument is bepaald dat als uitgangspunt voor het stellen van regels onder andere geldt dat we moeten durven los te laten en te vertrouwen en dat we moeten proberen accuraat in te spelen op actualiteiten door geen gedetailleerde regels vast te stellen. Het niet vastleggen van maximale hoogtematen past binnen deze lijn en zorgt voor de benodigde flexibiliteit welke noodzakelijk is om te voldoen aan de overspannen woningmarkt op dit moment. Ook past dit binnen de ruimtemissie 'Ruimte geven', waar vertrouwen, minder regels en het simpel houden voorop staan.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen



Financiën

Voorliggend voorstel heeft geen invloed / betrekking op financiën.

Communicatie en samenspraak

Er vindt geen verdere communicatie plaats naar aanleiding van het raadsbesluit.

Uitvoering / planning

Bij vaststelling van de werkwijze om locatie-specifiek maatwerk te leveren bij de beoordeling van verzoeken om hoogbouw, wordt geen hoogbouw beleid geformuleerd.

Bijlagen

Concept-raadsbesluit

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

De oordeelsraad adviseert dit agendapunt ongewijzigd als **hamerstuk** te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering op 2 juli 2019.

De portefeuillehouder zegt toe de vraag over de normen en de effecten van hoogbouw op zonuren en wind (CDA) schriftelijk te beantwoorden

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

De behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering geeft geen aanleiding de stukken te wijzigen.

De beantwoording van de vragen van het CDA volgt zo spoedig mogelijk schriftelijk.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
secretaris

M.J.A. Delhez
burgemeester