



Datum besluitraad	: 16 maart 2021	Datum oordeelraad	: 23 februari 2021
Agendapunt	:	Datum B en W	: 2 februari 2021
Volgnummer	: 20.013 / 21bs00006	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: A. van den Oever		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Bossebaan-Burgemeester van Hoofflaan'

Beslispunten

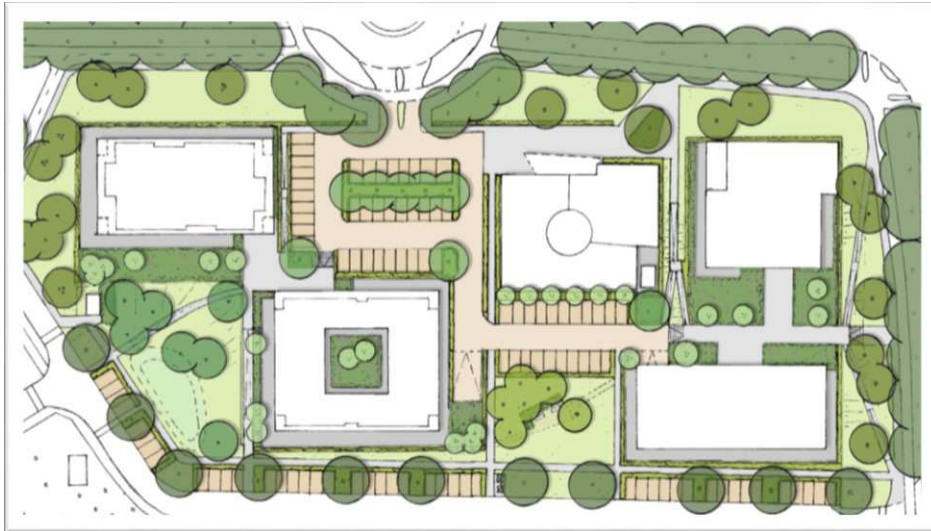
1. Het bestemmingsplan 'Bossebaan-Burgemeester van Hoofflaan' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMR0.0861.BP00120-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan het BGT en is opgeslagen onder nummer o-NL.IMR0.0861.BP00120-0401, gewijzigd vast te stellen;
2. De beantwoording op de ingekomen zienswijzen en de aanpassingen op het bestemmingsplan 'Bossebaan-Burgemeester van Hoofflaan' zoals verwoord in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Bossebaan-Burgemeester van Hoofflaan' (maart 2021)' vast te stellen.

Inleiding

Op de hoek van de Bossebaan-Burgemeester van Hoofflaan staat voormalige bebouwing van de Rabobank en een voormalig postsorteercentrum al enige tijd leeg. De locatie is bijzonder gelegen: tegen het Citycentrum aan en daarmee op steenworp afstand van alle voorzieningen met een goede bereikbaarheid voor de auto en het openbaar vervoer.

Er zijn plannen om op deze locatie vier woongebouwen te realiseren met in totaal 170 appartementen. Hierbij is het de bedoeling dat het gebouw op de hoek van de Bossebaan en de Burgemeester van Hoofflaan een extra volume en hoogteaccent krijgt. De andere drie gebouwen hebben een duidelijke samenhang met elkaar, maar ook een eigen karakter. In onderstaande figuren enkele afbeeldingen van de toekomstige situatie:





Om deze appartementengebouwen te realiseren, is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan zijn 67 zienswijzen ingediend. De planvorming is nu zover dat het bestemmingsplan door uw raad kan worden vastgesteld.

Beoogd effect

Het mogelijk maken van de realisering van 170 appartementen.

Argumenten

1.1. Huidige bebouwing vraagt om een herontwikkeling

De huidige bebouwing op de locatie (voormalig Rabobank-kantoor en voormalig postsorteercentrum) wordt al geruime tijd niet meer voor de oorspronkelijke bedrijfsdoelen gebruikt. Het geheel vraagt om een herontwikkeling. Er is een plan ontwikkeld voor herontwikkeling van de locatie waarbij 4 appartementengebouwen worden gerealiseerd. De gebouwen worden als samenhangend geheel gebouwd op twee halfverdiepte parkeergarages. Aan de zijde van de Schimmerik bestaan de gebouwen uit 4 woonlagen. Het appartementengebouw aan de Bossebaan wordt gebouwd in 6 woonlagen en het gebouw op de hoek Bossebaan-Burgemeester van Hoofflaan in 12 woonlagen. Door de getrapte opbouw van de appartementen wordt aansluiting gezocht bij de omliggende (bebouwde) omgeving. Zo wordt lager gebouwd aan de zijde van de Schimmerik met grondgebonden woningen en wordt aan de zijde van de Bossebaan hoger gebouwd, vanwege de bijzondere ligging: tegen de zudentree van het City Centrum, aan een belangrijke ontsluitingsroute (Stedelijke As) en op een zogenoemde 'ster' locatie volgens de Ruimtelijke Structuurvisie.

1.2. Realisering 170 appartementen draagt bij aan grote woningbehoefte en toevoeging van nieuw woonmilieu

De druk op de huidige woningmarkt vraagt om (versnelling) van de bouw van woningen. Deze ontwikkeling kan een belangrijke bijdrage leveren aan de woningbouwproductie en de invulling van de woningbehoefte. Deze locatie biedt immers kansen om een nieuw en bijzonder woonmilieu aan Veldhoven toe te voegen: een stedelijk woonmilieu met diverse sociaal-maatschappelijke, culturele en winkelvoorzieningen op korte afstand.

2.1. Zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In totaal zijn 67 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben met name betrekking op de volgende onderdelen van het plan:



1. Te hoge bebouwing;
2. Er heeft geen goede belangenafweging plaatsgevonden;
3. Er moet meer ruimte zijn voor openbaar groen/kwaliteit;
4. Door de hoogbouw is er sprake van vermindering van zon en schaduwwerking;
5. Door de geplande bebouwing is er vrees voor inbreuk op de privacy;
6. Het plan is 'te druk';
7. De communicatie met de omwonenden is slecht en informatie is niet of niet tijdig ter beschikking gesteld;
8. Het plan voorziet niet in de benodigde behoefte aan betaalbare woningen / sociale woningbouw;
9. Het plan kan leiden tot geluidsoverlast en dit is nu niet onderzocht.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er enkele onderzoeken uitgevoerd (zoals een nadere zonnestudie en een onderzoek naar de geluidsbelasting op de woningen van de omwonenden). Deze onderzoeken zullen aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. Ook wordt de onderbouwing in de toelichting op een aantal punten uitgebreider en verbeterd. Verder wordt voorgesteld een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen om de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen zeker te stellen.

Voor een goed beeld van de zienswijzen, de gemeentelijke reactie hierop en het voorstel voor aanpassingen wordt verwezen naar bijgevoegde concept 'Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Bossebaan-Burgemeester van Hoofflaan''.

Kanttekeningen en risico's

1.1. De kans is aanwezig dat reclamanten beroep indienen bij de Raad van State Diegenen die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, kunnen ook beroep indienen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Dit kan tot vertraging van de uitvoering van de plannen leiden.

Financiën

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan is een anterieure exploitatieovereenkomst getekend, waarbij de te maken kosten ten behoeve van de ontwikkeling volledig worden verhaald op de initiatiefnemer. De exploitatiebijdrage komt ten bate van het productnummer 280110/39790. De kosten zijn al betaald. Medewerking verlenen aan voorliggende ontwikkeling is dus budgettair neutraal. Eventuele planschadekosten worden bij de initiatiefnemer verhaald via een planschade-overeenkomst.

Communicatie en samenspraak

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in de Staatscourant, via DROP (het elektronisch gemeentebblad voor officiële bekendmakingen) en er wordt een verkorte melding geplaatst in het Veldhovens Weekblad. Het vastgestelde bestemmingsplan is digitaal via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar en analoog in te zien op het gemeentehuis. De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gebracht van de besluitvorming.

Uitvoering / planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep kan worden ingediend



door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of door belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze naar voren te brengen. Omdat het bestemmingsplan valt onder de Crisis- en Herstelwet is in deze wet opgenomen dat een eventuele uitspraak van de Raad van State binnen 6 maanden na de beroepstermijn volgt.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Bossebaan-Burgemeester van Hoofflaan' (zie de volgende link:
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0861.BP00120-0301>);
- Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Bossebaan-Burgemeester van Hoofflaan'
- Nader akoestisch onderzoek
- Nadere zonnestudie
- Rapport gebiedsbescherming
- Zichtlijnenstudie

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

Voorafgaand aan de aanvang van de eerste termijn geeft POHO AvdO een toelichting op het doorlopen proces naar aanleiding van de insprekbijdragen. Ook licht hij toe welke acties het college heeft ondernomen naar aanleiding van de zorgen van omwonenden. Diverse fracties stellen vragen, o.a. over de doelgroep waarvoor de appartementen worden gebouwd, de weging van belangen van en de communicatie met omwonenden, duurzaamheidsdoelstellingen, zelfbewoningsplicht, mogelijke alternatieven en de gevolgen van het gebruik van rechtsmiddelen door omwonenden. Alle fracties zijn het erover eens dat er snel meer woningen gebouwd moeten worden, maar meerdere fracties zijn kritisch op de wijze waarop dat wordt aangepakt met het project Bossebaan – Burgemeester van Hoofflaan. Senioren Veldhoven stelt diverse vragen over hoe dit plan en het doorlopen proces zich verhoudt tot de provinciale interim omgevingsverordening en de visie op leefbaarheid en kwaliteit. Senioren Veldhoven stelt dat het juridisch mogelijk is om zelfbewoningsplicht op te leggen als gemeente en vraagt om een reactie hierop. GBV vraagt naar het verschil tussen huur en koop bij het opleggen van een zelfbewoningsplicht. POHO AvdO zegt toe deze vragen schriftelijk te zullen beantwoorden.

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

De technische vragen worden voorafgaand aan de besluitvormende raadsvergadering beantwoord en bij de stukken gevoegd.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

A.J.G. Bex
secretaris

M.J.A. Delhez
burgemeester