



Datum besluitraad	: 13 juli 2021	Datum oordeelraad	: 22 juni 2021
Agendapunt	:	Datum B en W	: 1 juni 2021
Volgnummer	: 21bs00051 / 21.047	Programma begroting	: 2
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 2.1
Portefeuillehouder	: A. van den Oever		

## Adviesnota raad

### Vaststellen bestemmingsplan 'De Run 5601'

#### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'De Run 5601' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00136-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan het BTG en is opgeslagen onder nummer o-NL.IMRO.0861.BP00136-0401 ongewijzigd vast te stellen.
2. De beantwoording op de ingekomen zienswijzen zoals verwoord in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Notitie van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'De Run 5601' vast te stellen.

#### Inleiding

Stichting ZuidZorg en Interesting Vastgoed willen het bestemmingsplan voor de locatie De Run 5601, beter bekend als de voormalige Zuidzorglocatie, wijzigen naar woningbouw. Het college wil graag meewerken aan dit plan en heeft de nodige overeenkomsten hiervoor gesloten.



*Huidig pand Zuidzorgkantoor*

Er is een bouwplan ontwikkeld voor 2 nieuwe wooncomplexen aan de Dorpstraat/De Run. Het bouwplan vormt een schakel tussen de historische bebouwing aan de Dorpstraat en het bedrijfsmatige karakter aan De Run. Tijdens het proces te komen tot het bouwplan is de buurt betrokken middels keukentafelgesprekken met de directe burens, een informatieavond en vervolgesprekken met omwonenden.

Het project is als volgt opgebouwd:

- Blok A kent 40 appartementen voor vrije sector verkoop
- Blok B kent 24 appartementen in de sociale huur en 32 appartementen in de vrije sector huur

In totaal komen er 96 appartementen met een omvang variërend van circa 50 m<sup>2</sup> tot circa 120 m<sup>2</sup> (gebruiksoppervlakte).



Aanvullend wordt onder Blok A een half-verdiepte kelder gerealiseerd met 40 bergingen (1,0 per wooneenheid) en circa 48 parkeerplaatsen. Op de eerste bouwlaag (begane grond) van Blok B worden circa 36 bergingen en 1 gemeenschappelijke berging gerealiseerd. Deels onder Blok B en aangrenzend op maaiveld worden 55 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Ten opzichte van de bestaande situatie wordt 25% van het perceel minder verhard (en meer groen). De vergroening wordt gerealiseerd aan de zijde van de Dorpstraat en van de Run door middel van vaste planten en gras. Het uitgangspunt hierbij is om zoveel mogelijk van de bestaande bomen in het plangebied te handhaven en in te passen. Het parkeerdek aan de achterzijde van woongebouw A wordt groen ingericht als gemeenschappelijke buitenruimte. Beide gebouwen worden voorzien van vaste gevelbeplanting om het groene karakter te versterken.



*Situatietekening en visualisatie en nieuwbouw*

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 19 februari 2021 tot en met donderdag 1 april 2021. In deze periode zijn er door bewoners aan de Dorpstraat 4 zienswijzen ingediend. Uw raad is bevoegd om bestemmingsplannen vast te stellen en te oordelen over de ingediende zienswijzen. De planvorming is nu zover dat het bestemmingsplan aan uw raad kan worden aangeboden om deze te laten vaststellen.



## Beoogd effect

Een bijdrage leveren aan de woningbouwversnelling door het realiseren 96 appartementen op de hoek Dorpstraat-De Run 5600.

## Argumenten

### *1.1 Het bouwplan levert een bijdrage aan de woningbouwversnelling*

De druk op de huidige woningmarkt vraagt om (versnelling) van de bouw van woningen. Deze ontwikkeling van 96 appartementen levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwproductie en de invulling van de woningbehoefte. Met de herontwikkeling van de locatie worden 96 gestapelde woningen gerealiseerd. Het gaat om appartementen van 50 m<sup>2</sup> tot 120 m<sup>2</sup> groot. Het merendeel van deze woningen zijn tussen de 50 m<sup>2</sup> en 75 m<sup>2</sup>. Daarmee wordt invulling gegeven aan de opgave vanuit de woonvisie om kleine betaalbare woningen te realiseren en het aanbod naar gelijkvloerse woningen te vergroten. Met bouwplan wordt een gedifferentieerd aanbod van woningen toegevoegd aan het woningaanbod in Veldhoven.

### *1.2 De ruimtelijke uitstraling van het terrein verbetert*

Het huidige kantoorpand van 15,7 tot 18,6 meter hoog is al enige jaren niet meer in gebruik en vormt een dissonant in het straatbeeld. Ook de vele rondom gesitueerde geasfalteerde parkeerplaatsen ogen verloren en stralen weinig kwaliteit uit. Het nieuwe bouwplan houdt beter rekening met het historische karakter van de Dorpstraat dan het huidige kantoorpand. Dit komt tot uiting in een getrappt volume (Blok A) met een groene voortuin wat qua hoogte aan de kant van de Dorpstraat past binnen het karakter van dit dorpslint (12 meter) en 'naar achteren toe' oploopt naar maximaal 21 meter. Aan de zijde van De Run wordt de ruimtelijke uitstraling verbeterd door een tweede gebouw (Blok B) te realiseren van ca. 25 meter hoog op de plek van de huidige parkeerplek. In plaats van een nagenoeg geheel verhard terrein, wordt het terrein maximaal vergroend, waardoor een prettige en groene leefomgeving gecreëerd wordt. Doordat gebruik wordt gemaakt van het deelauto-concept zijn er minder parkeerplaatsen nodig en is er meer ruimte om aan deze ambitie invulling te geven.

### *1.3/2.1 In het afgelopen jaar is de buurt geïnformeerd over en betrokken bij het plan*

Gedurende het proces te komen tot een nieuwe inrichting van het perceel en het ontwerp voor de gebouwen is de buurt een aantal keer geïnformeerd over de plannen. De directe burens zijn daarnaast betrokken bij de uitwerking van de plannen. Dit proces is als volgt doorlopen:

- Eind 2019 en begin 2020 zijn verkennende gesprekken gevoerd met de direct aangrenzende burens (drie burens in totaal);
- In februari 2020 is een (drukbezochte) informatieavond gehouden. Hier is het ontwerp besproken en informatie opgehaald;
- In de maanden na de informatieavond heeft weinig communicatie plaatsgevonden vanwege de start van de Coronamaatregelen. Zowel voor de omwonenden als voor de gemeente en ontwikkelaar was dit een nieuwe tijd, waarin vertraging in de communicatie, maar ook in het gehele project is opgelopen;
- Vanaf de zomer zijn de gesprekken met de directe burens weer opgepakt, omdat zij voor, tijdens en na de informatieavond – als enige omwonenden – lieten blijken graag door te willen praten over de plannen. Tevens wilden we de omwonenden over een aantal zaken actief mee laten denken, zoals privacy, groene invulling en uitstraling van de gebouwen. Er hebben in die periode tot en met begin van 2021 verschillende gesprekken met de burens plaatsgevonden.
- Naast genoemde contactmomenten hebben er enkele gesprekken plaatsgevonden met geïnteresseerden voor de nieuwbouw en met buurtbewoners die meer informatie wilden over het project, de impact van de



bouw en de gevolgen voor de buurt. Veelal zijn dit eenmalige gesprekken geweest, waarbij geen belemmeringen zijn geconstateerd voor een verdere uitwerking.

Door het doorlopen proces weten de omwoners en de omliggende bedrijven reeds welke plannen er liggen en waarom ze zo zijn uitgewerkt. Dit proces heeft eraan bijgedragen dat er maar enkele zienswijzen zijn ingediend.

### *2.2 De omwonenden worden niet onevenredig in hun belangen geschaad*

In het bestemmingsplan is onderbouwd dat er in de nieuwe situatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De indieners van de zienswijzen zijn het op een aantal punten toch niet eens met het bestemmingsplan. De voornaamste bezwaren zijn dat ze de gebouwen te fors vinden, vrezen voor aantasting van hun privacy, minder zonlicht, verkeersdrukte en parkeeroverlast. Er wordt meerdere keren een vergelijking gemaakt met de huidige feitelijke situatie: een leegstaand kantoor. Alhoewel het vanuit hun perspectief logisch is dat deze vergelijking wordt gemaakt, is een vergelijking met wat er op basis van het bestemmingsplan/huidige vergunning is toegestaan bepalend. Nu al kan er namelijk, zonder procedure, een druk gebruikt kantoorpand komen. De verkeersdruk is zelfs minder hoog dan wanneer het kantoorpand volledig en als dusdanig in gebruik zou zijn. Ten aanzien van het deelauto-concept twijfelt men of dit wel gaat werken. Op basis van het mobiliteitsplan is er geen reden om het concept in twijfel te trekken. Bovendien is contractueel vastgesteld dat de ontwikkelaar het mobiliteitsplan tot uitvoering moet brengen en verantwoordelijk is voor een oplossing bij een onverwacht en onverhoopt parkeerprobleem. Over het bouwvolume kun je van mening verschillen, maar vanuit stedenbouwkundig oogpunt vormen de voorgestelde bouwvolumes een logische invulling van het plangebied. Ook op het gebied van privacy en schaduwwerking vinden wij dat er sprake is van een aanvaardbare situatie. Juist bij de invulling van inbreidingslocaties komen deze aspecten altijd aan de orde en worden zij afgewogen tegen de voordelen van een herontwikkeling, waaronder zuinig ruimtegebouw en het bouwen van voldoende woningen. Een enkele bewoner ervaart in de periode dat de zon lager staat op momenten meer schaduw in de nieuwe situatie. Dit is echter veelal van toepassing op een relatief kort tijdsbestek en het komt dan niet veel voor dat er eerst wel zon was en later helemaal niet meer. Qua privacy was er reeds zicht in de achtertuinen, alleen nu is dat vanwege de woonfunctie vaker en door meerdere personen. De ontwikkelaar heeft met direct omwonenden, die hinder kunnen ervaren, gesproken. Het onderwerp privacy is door bezwaarmakers niet aangehaald of ze hebben geen gebruik gemaakt van de handreiking van de ontwikkelaar om voorzieningen te treffen. De als bijlage opgenomen 'Notitie van beantwoording zienswijzen' geeft een volledig beeld van de ingediende zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop.

## **Kanttekeningen en risico's**

### *2.1/2.2 Enkele buurtbewoners voelen zich benadeeld*

De indieners van de zienswijzen zijn het op een aantal punten niet eens met het bestemmingsplan. Dus niet iedereen is voorstander van het bouwplan. Zoals ook verwoord onder 2.1 zijn wij van mening dat de indieners van de zienswijzen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

## **Financiën**

Het vaststellen van het bestemmingsplan brengt geen financiële consequenties met zich mee. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten, waarbij de te maken kosten ten behoeve van de ontwikkeling volledig worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele



planschadekosten worden bij de initiatiefnemer verhaald via een planschade-overeenkomst.

Als het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld, zal voor de bijdrage aan Bovenwijkse Voorzieningen een bedrag ontvangen worden van € 486.033,-. Met deze opbrengst voor de Bovenwijkse Voorzieningen is in de gemeentebegroting nog geen rekening gehouden. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld zal dit in de bestuursrapportage opgenomen worden.

### **Communicatie en samenspraak**

In argument 1.3/2.1 staat een opsomming van het samenspraakproces. De indieners van de zienswijzen hebben een brief ontvangen met de Notitie van beantwoording zienswijzen en uitleg over de vervolprocedure.

Het uiteindelijk vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in de Staatscourant, via DROP (het elektronisch gemeenteblad 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) raadpleegbaar en analoog in te zien op het gemeentehuis.

### **Uitvoering / planning**

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan beroep worden ingediend bij de Raad van State. Omdat het bestemmingsplan valt onder de Crisis- en herstelwet, volgt (in principe) binnen 6 maanden een uitspraak.

### **Bijlagen**

- Ontwerpbestemmingsplan 'De Run 5601' (zie volgende link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0861.BP00136-0301>)
- Notitie van beantwoording zienswijzen





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

Diverse fracties plaatsen, mede naar aanleiding van de insprekbijdragen, kritische opmerkingen en vragen bij het doorlopen samenspraakproces. Ook worden vragen gesteld over de gehanteerde parkeernormen in relatie tot (deel)autogebruik en over de plannen om in de nabije omgeving ook hoogbouw te realiseren.

Poho AvdO zegt toe schriftelijk de vraag van Lokaal Liberaal te zullen beantwoorden waarom een volledig ondergrondse parkeerplaats ruimtelijk gezien niet mogelijk is.

De fracties van CDA en VSA geven aan dat het agendapunt wat hen betreft als bespreekstuk wordt geagendeerd voor de besluitvormende raadsvergadering van 13 juli. Mochten deze fracties in de tussentijd tot de conclusie komen dat het als hamerstuk mag worden geagendeerd, kunnen zij dit via de griffie doorgeven.

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

Bijgaand het antwoord waarom een volledig ondergrondse parkeerplaats ruimtelijk gezien niet mogelijk is:

De rooilijn van Blok A aan de kant van de Dorpstraat ligt naar achteren ten opzichte van de buurwoningen. Hierdoor blijft het uitzicht van de buren vanuit hun woning behouden en bepaalt Blok A het straatbeeld niet (teveel). Onder Blok A komt een halfverdiepte parkeerkelder. Een volledig ondergrondse parkeerkelder van Blok A zou betekenen dat de hellingbaan ernaar toe verlengd zou moeten worden. De lengte van deze hellingbaan kan ruimtelijk gezien niet opgevangen worden. Blok A kan namelijk niet verder naar voren worden gebouwd (vanwege de rooilijn) en Blok B zou dan niet meer passen. Blok B zou dan namelijk verder naar achteren moeten worden gebouwd en te dicht op de weg De Run komen te staan, wat verkeerskundig en stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is. Een andere reden om niet volledig ondergronds te parkeren onder Blok A is dat er dan geen natuurlijke ventilatie meer mogelijk is in de kelder. Hierdoor verandert het installatieconcept, met als gevolg een noodzakelijke toename in verdiepingshoogte vanwege leidingverloop en installaties. Voor Blok B was het helemaal niet mogelijk gebleken een halfverdiepte of geheel ondergrondse parkeerkelder te maken. Gezien de kleinere appartementen is het namelijk niet mogelijk gebleken een stramienmaat te ontwikkelen die nodig is voor parkeerplaatsen.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

A.J.G. Bex  
secretaris

M.J.A. Delhez  
burgemeester