



Datum besluitraad	: 21 december 2021	Datum oordeelraad	: 30 november 2021
Agendapunt	:	Datum B en W	: 12 oktober 2021
Volgnummer	: 21bs00132 / 21.105	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.3
Portefeuillehouder	: H. van de Looij		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Slot-Oost'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Slot-Oost' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00122-0401.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.BP00122-0401 gewijzigd vast te stellen.
2. De beantwoording op de ingekomen zienswijzen volgens de 'Notitie van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Slot-Oost'' vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Slot-Oost' van mei 2021 als uitwerking op de 'het Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit' vast te stellen;
4. De provincie te verzoeken in te stemmen met versnelde publicatie van het bestemmingsplan 'Slot-Oost'.

Inleiding

In het noordoosten van Zeelst, nabij de Hovenring ligt al vele jaren een braakliggend gebied. Hier zijn in het verleden diverse plannen voor gemaakt, maar die hebben niet eerder geleid tot realisatie. Zo is in de jaren '80 begonnen met ideeën voor een kantorenlocatie. Later, in de jaren 90 en 2000 is besloten om deze locatie te bestempelen als woningbouwlocatie. Het begon met appartementen met maximaal 120 woningen en een accenthoogte op de hoek Heerbaan/Heistraat van 20 meter die later weer werden gecombineerd met grondgebonden woningen.



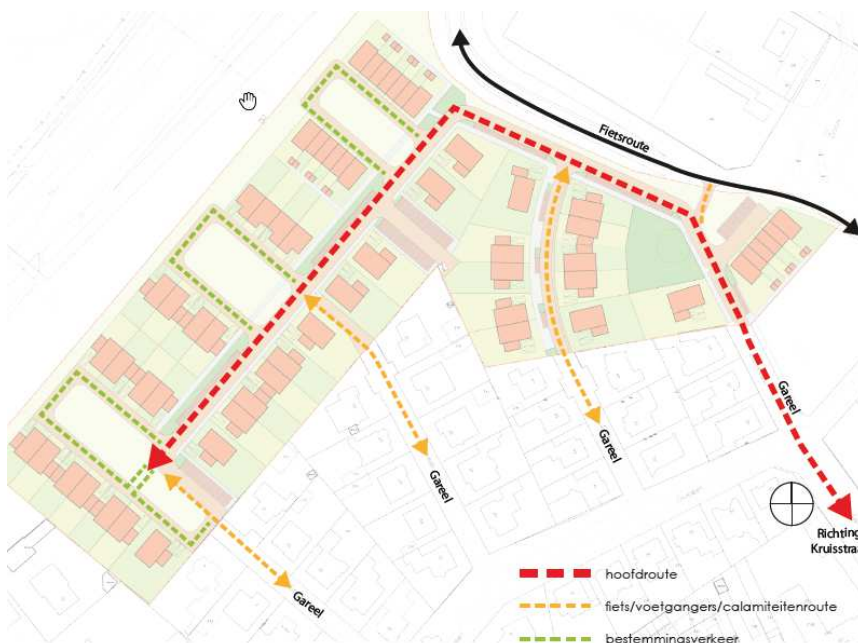
Luchtfoto met ligging planlocatie Slot-Oost



Om meer overeen te komen met de wens van omwonenden zijn op 15 december 2009 door de gemeenteraad de volgende nieuwe randvoorwaarden vastgesteld die moesten leiden tot de woningbouwontwikkeling van Slot-Oost:

1. De Groene vinger langs de Heerbaan wordt doorgetrokken conform de Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven;
2. er worden globaal 40 tot 60 grondgebonden woningen gerealiseerd in het plandeel west;
3. de nieuwe woningen in plandeel 'west' worden ontsloten via de bestaande woonstraten van woongebied 't Slot en krijgen geen rechtstreekse auto-aansluiting op de Heistraat;
4. bij de realisatie van plandeel 'west' wordt gestreefd naar toepassing van 30% sociale woningbouw;
5. het bestaande autobedrijf en het tankstation aan de Heistraat worden ingepast in de nieuwe planontwikkeling;
6. het plandeel 'oost' biedt ruimte aan een goede ontsluiting van de Kruisstraat op de Heistraat conform het VerkeersCirculatiePlan en aan lichte bedrijvigheid;
7. de Bedrijvigheid langs de Heistraat wordt niet ontsloten via woonstraten;
8. De reconstructie van de tot kruispunt om te bouwen rotonde Heerbaan-Heistraat-Noord Brabantlaan-Grasdreef wordt als vaststaand gegeven meegenomen bij de planontwikkeling.

Nadien zijn enkele randvoorwaarden vervallen of gewijzigd. Zo is randvoorwaarde 5 komen te vervallen omdat er geen LPG-aansluiting meer aanwezig is. De randvoorwaarden 7 tot en met 8 zijn vervallen omdat deze betrekking hebben op inmiddels uitgevoerde ontwikkelingen. Ten aanzien van randvoorwaarde 4 is het percentage uiteindelijk 22% in plaats van 30% geworden. Deze bijstelling is gebeurd naar aanleiding van reactie van bewoners tijdens het samspraaktraject. Overigens is de gemeenteraad in 2018 de gelegenheid geboden om aanpassing van de randvoorwaarden te agenderen. Daarvan is geen gebruik gemaakt.



Stedenbouwkundig plan met verkeersstructuur



Impressie architectuur

In totaal zijn er vier bijeenkomsten geweest met bewoners. Op 23 november 2017 is er een eerste bijeenkomst geweest waar mensen input konden leveren. Daarna volgde op 14 december 2017 een werkbijeenkomst. In de afspraken met projectontwikkelaar Ballast Nedam is opgenomen dat er in samenspraak met de omgeving een plan ontwikkeld wordt. Naar aanleiding daarvan zijn er twee interactieve samenspraakbijeenkomsten georganiseerd die op resp. 22 oktober 2018 en 31 oktober 2019 hebben plaatsgevonden. De (afgeslankte) randvoorwaarden uit 2009 vormden de basis voor de gesprekken met bewoners.

Uiteindelijk is er een stedenbouwkundig plan ontstaan dat het college op 19 januari 2021 heeft vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan omvat de woningbouwontwikkeling van 59 grondgebonden woningen. Het gebied ligt redelijk geïsoleerd en is voor autoverkeer toegankelijk vanuit de straten van het Gareel en wordt herkenbaar en zichtbaar vanaf de Zoom en de Hovenring. Het plan gaat uit van een gevarieerd programma met 19 rij- en hoekwoningen (32%), 30 tweekappers (51%) en 10 vrijstaande woningen (17%). Van deze woningen betreft 22% sociale koopwoningen.

De geldende bestemmingsplannen 'Zeelst, omgeving Kruisstraat' en 'Zeelst 2016' houden geen rekening met de bouw van de nieuwe woningen op die locatie. Daarom is een nieuw bestemmingsplan nodig. Om de kwaliteit van de bebouwing, de woonpercelen en de openbare ruimte zoveel mogelijk te borgen is een beeldkwaliteitsplan nodig. In een beeldkwaliteitsplan wordt een kader gegeven voor de verdere uitwerking van de woningen/woonkavels en het openbaar gebied. Het beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van het toetsingskader van de omgevingsvergunningen voor het bouwen en betrokken bij de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken.

Het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan hebben van vrijdag 11 juni tot en met donderdag 22 juli 2021 ter inzage gelegen. Er zijn 14 zienswijzen ingediend. Uw raad is bevoegd om bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen vast te stellen. Ook is uw raad bevoegd te oordelen over de ingediende zienswijzen. De planvorming is nu zover dat het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vastgesteld kunnen worden door uw raad.

Beoogd effect

Het realiseren van een gevarieerd woningbouwprogramma in het noordwesten van Zeelst als afronding van wijk 't Slot.



Argumenten

1.1 Het is een passende invulling van een langdurig braakliggend gemeentelijk kavel

De braakliggende locatie is al sinds de jaren '80 in beeld als ontwikkellocatie. Eerst begon het met ideeën voor een kantorenlocatie. Later, in de jaren 90 en 2000 is besloten om deze locatie te bestempelen als woningbouwlocatie. Er ligt nu een plan voor een ruim opgezette groene wijk voor met 59 grondgebonden woningen met een gevarieerd woonprogramma. Met deze ontwikkeling wordt wijk 't Slot afgerond. Uit alle onderzoeken blijkt dat met de huidige invulling een prima woon- en leefklimaat voor zowel de nieuwe als de bestaande bewoners kan worden bereikt. Zo worden er bijvoorbeeld geen problemen in de verkeersafwikkeling verwacht, voldoet de luchtkwaliteit aan de normen en wordt een aangenaam/acceptabel akoestisch geluidsniveau bereikt voor de nieuwe bewoners.

1.2 Realiseren 59 grondgebonden koopwoningen draagt bij aan een oplossing voor de grote woningbehoefte

De druk op de huidige woningmarkt vraagt om (versnelling) van de bouw van woningen. Deze ontwikkeling kan een belangrijke bijdrage leveren aan de woningprocedure en de invulling van de woningbehoefte. Er komen 59 grondgebonden woningen in diverse categorieën. Het betreft woningen in zowel de sociale koop (22%) als (middel)dure koopwoningen (78%). De kracht van het plan is de hoogwaardige kwaliteit en het aanzienlijke aandeel vrije sector koop wat goed aansluit bij de aangrenzende woningen ten zuiden van het plangebied, gecombineerd met betaalbare sociale koopwoningen.

2.1 Enkele zienswijzen leiden tot aanpassingen van het plan

In de Notitie van beantwoording zienswijzen geven we een reactie op iedere ingediende zienswijze. De volledige motivatie om wel of niet het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen naar aanleiding van een zienswijze vindt u terug in de notitie. Alle indieners van een zienswijze sturen we de reactie toe.

De indieners van zienswijzen worden op enkele punten tegemoetgekomen. Zo vond niet iedereen dat de nieuwe woningen goed aansluiten op de bestaande woningen. De schaalsprong in hoogte voor woningen die in dezelfde woonstraat staan wordt daarom kleiner. In plaats van een maximum bouwhoogte van 12,5 meter wordt voor deze woningen 11,5 meter opgenomen. Ook wordt de regeling voor parkeren aangescherpt zodat deze juridisch duidelijker is geformuleerd. In de toelichting worden enkele teksten genuanceerd of aangepast.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan krijgt juridische status

Met de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van het welstandsbeleid (vervat in het Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit') kunnen aanvragen voor omgevingsvergunningen hier formeel/juridisch aan worden getoetst. Hierdoor is verzekerd dat de gewenste kwaliteit daadwerkelijk bereikt worden.

4.1.1 Versnelde publicatie leidt tot onnodige vertraging van de bestemmingsplanprocedure

Een bestemmingsplan moet eerst naar de provincie worden toegestuurd, als het gewijzigd is vastgesteld waarbij een reactietermijn geldt van 6 weken. De wijzigingen hebben echter geen betrekking op provinciale belangen. In dat geval kan er een verzoek bij de provincie worden ingediend tot versnelde publicatie zodat de termijn van 6 weken niet hoeft te worden afgewacht en vertraging wordt voorkomen.



Kanttekeningen en risico's

1.1 Niet iedereen vindt het een goede ontwikkeling

Er zijn 14 zienswijzen ingediend. Deze gaan met name over de groene vinger, de vrees voor overlast (verkeer, geluid, privacy en luchtkwaliteit), een te hoge dichtheid aan woningen die bovendien qua typologie/beeld niet goed passen bij de bestaande woningen en de wens voor een hondenuitlaatvoorziening. Ook is er ontevredenheid over de bewonersbijeenkomsten en hoe de resultaten hiervan verwerkt zijn.

Vrijwel iedere ontwikkeling heeft gevolgen voor de (directe) omgeving. Zeker in de beleving van omwonenden als er een ontwikkeling komt op een locatie die al jarenlang braak ligt, en waar sociale functies als bijvoorbeeld hondenuitlaatterrein zijn ontstaan. De locatie is echter al sinds de jaren '80 in beeld als ontwikkelingslocatie. En door omstandigheden is hier nooit iets van gekomen. De huidige ontwikkeling is een mooie afronding van de wijk Zeelst/Slot-Oost en sluit qua woningbouw en ontsluiting prima aan op de bestaande wijk. Voor deze ontwikkeling zijn de nadelige effecten uitlegbaar en niet onevenredig groot.

Zowel tijdens de diverse bijeenkomsten, als nu weer in de zienswijzen, wordt melding gemaakt dat het aantal woningen te veel is. De randvoorwaarden stonden tijdens het participatieproces en nu weer niet ter discussie. Overigens is gaandeweg het aantal woningen al flink teruggebracht: van 128 naar 59 nu. Uit onderzoek blijkt bovendien dat met de huidige invulling een prima woon- en leefklimaat voor zowel de nieuwe als de bestaande bewoners kan worden bereikt. Dit tegen het licht van het huidige woningtekort zijn er geen redenen te benoemen om minder woningen te realiseren.

Het bewonerstraject is naar onze mening serieus en bovengemiddeld groots aangepakt. Het doel was dat alle belangen en afwegingen op tafel kwamen zodat wij als gemeente een integrale afweging kon maken voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Het bereiken van 100% consensus is nooit het doel geweest en dit is ook niet realistisch. We hebben waar mogelijk rekening gehouden met input van burgers. Relevante en bruikbare reacties en ideeën, die passen binnen de kaders die door de raad zijn gesteld, zijn meegenomen in het stedenbouwkundige plan.

Voorbeelden van wensen van omwonenden die zijn verwerkt:

- sociale woningbouw van 30% teruggebracht naar 22%;
- geen sociale huur, enkel sociale koop;
- waar mogelijk vrijstaande of grote twee-onder-een-kapwoningen grenzend aan bestaande woningen;
- veel openbaar gebied (slechts 43% uitgeefbaar, waar (minimaal) 55% gebruikelijk is);
- slechts 1 toegangsweg voor autoverkeer.

Voor het gebied stellen we een inrichtingsplan op. Hierin kijken we naar de mogelijkheid van een hondenuitlaatvoorziening binnen het plan of in de nabijheid hiervan. Dit valt echter buiten de reikwijdte van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan staat de realisatie van een hondenuitlaatvoorziening in ieder geval niet in de weg. Dit geldt ook voor de groene vinger. Er is een zone van 25 meter breed als groen bestemd langs de Heerbaan. Aandachtspunt bij de verdere uitwerking is dat het gevarieerde karakter van open en besloten ruimten blijft bestaan. De beboste grondwal blijft grotendeels behouden, waardoor dit goed mogelijk is. De groene vinger blijft toegankelijk voor recreanten (en honden).



Financiën

Het vaststellen van het bestemmingsplan brengt geen financiële consequenties met zich mee.

De koopprijzen van de Bouwrijpe Kavels die Ballast Nedam verschuldigd zal zijn aan de gemeente, worden vastgesteld en voldaan op het moment van de juridische levering tot overdracht van deze kavels door de gemeente aan Ballast Nedam.

Communicatie en samenspraak

Er heeft een uitgebreid samenspraaktraject plaatsgevonden. In totaal zijn er vier bijeenkomsten geweest met bewoners. Zie verder de tekst onder kanttekening 1.1 waarin staat wat er met de resultaten is gebeurd.

Het vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan worden op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt 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. Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de bijlagen bij het vastgestelde bestemmingsplan en is op die manier raadpleegbaar.

Uitvoering / planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het deze voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken kan beroep worden ingediend bij de Raad van State. Het beeldkwaliteitsplan wordt niet ter inzage gelegd. Hier kan geen beroep tegen worden ingediend.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Slot-Oost' ([externe link naar ruimtelijke plannen](#))
- Notitie van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Slot-Oost'
- Beeldkwaliteitsplan 'Slot-Oost'



Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

Diverse fracties hebben vragen over verkeer (ontsluiting) en een groenstrook tussen de huidige bebouwing en de nieuw te ontwikkelen bebouwing.

Wethouder Van de Looij licht deze zaken nader toe. Wethouder Van de Looij zegt toe bij de ontwikkeling van het inrichtingsplan te kijken hoe rekening kan worden gehouden met een aantal wensen (speelruimte, groen, e.d.).

De fractie van Lokaal Liberaal gaat zich nog beraden over de opties omtrent een groene buffer. De fracties van Senioren Veldhoven en VSA hebben op meerdere punten uit het plan bezwaren. Voor de overige fracties is het plan een hamerstuk.

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

Aanvullend nog de toevoeging dat de voorgenomen ontsluitingsoplossing conform de door de raad vastgestelde kaders is.

Verder geen toevoegingen.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

A.J.G. Bex
secretaris

M.J.A. Delhez
burgemeester