



Datum besluitraad	: 7 maart 2023	Datum oordeelraad	: 14 februari 2023
Agendapunt	:	Datum B en W	: 17 januari 2023
Volgnummer	: 22bs00138 /23.017	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: C. van Brakel		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Grote Kerkepad'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Grote Kerkepad' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00170-0401.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.BP00170-0401, gewijzigd vast te stellen.
2. De 'Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Grote Kerkepad'' 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 'Grote Kerkepad'.

Inleiding

Op 3 december 2019 heeft het college in principe medewerking verleend voor woningbouw op de locatie tussen het Grote Kerkepad en de Goorstraat. In de huidige situatie is de planlocatie voor het grootste gedeelte onbebouwd en begroeid met gras. Op het zuidelijke gedeelte van het plangebied staan twee schuren. Op afbeelding 1 is de planlocatie weergegeven. Het woningbouwinitiatief is na de principemedewerking door de stuurgroep woningbouwversnelling aangemerkt als een woningbouwversnellingsproject vanwege de specifieke doelgroep waarvoor gebouwd wordt én de complexiteit van de omgeving (ontsluiting).

Het zogenaamde woningbouwplan 'Lindehof' bestaat uit 27 woningen. Aan het Grote Kerkepad worden vier vrijstaande en twee levensloopbestendige geschakelde woningen gerealiseerd. Hierbij wordt de lintbebouwing aan het Grote Kerkepad doorgetrokken en wordt qua typologie aangesloten op de vrije kavels aan de westzijde van het plangebied. De 21 levensloopbestendige aaneengebouwde woningen in het hofje zijn georiënteerd op een centraal gelegen groenzone, waar ook waterberging zal plaatsvinden. Tot slot is ook een deel van het Grote Kerkepad in het plangebied opgenomen, omdat deze weg voor deze ontwikkeling deels wordt verbreed. Afbeelding 2 geeft een sfeerimpressie van het woningbouwplan weer.



Afbeelding 1 Ligging plangebied



Afbeelding 2 Sfeerimpressie woningbouwplan Lindehof

Om de herontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 oktober 2022 tot en met 24 november 2022 ter inzage gelegen. In deze periode is er één zienswijze ontvangen. Uw raad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen en te oordelen over de ingediende zienswijze.



Beoogd effect

Een ontwikkeling faciliteren die invulling geeft aan ruimtelijke ambities en een bijdrage levert aan de woningbouwopgave.

Argumenten

1.1 *Het plan draagt bij aan de woningbouwversnellingsopgave.*

De druk op de huidige woningmarkt vraagt om (een versnelling van) de bouw van woningen. Voorliggende ontwikkeling levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwproductie en de invulling van de woningbehoefte in Veldhoven. 23 van de totaal 27 woningen betreffen levensloopbestendige woningen. Door het toevoegen van levensloopbestendige woningen, vindt er een doorstroming op de lokale woningmarkt plaats. Veelal senioren zullen dan namelijk doorschuiven vanuit gezinswoningen.

De segmentering van de woningen is verdeeld in de volgende categorieën en naar de volgende verhoudingen, een en ander overeenkomstig de Regionale Begrippenlijst Wonen 2022 van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven, prijspeil 2022:

- 10 midden middeldure koopwoningen met als prijsgrens € 255.000,- tot € 295.000,-
- 8 hoge middeldure koopwoningen met als prijsgrens € 295.000,- tot € 370.000,-
- 9 dure koopwoningen met als prijsgrens > € 370.000,-

De ontwikkelaar zal de woningen in voormelde categorieën realiseren en in stand houden. Meerwerk, waarbij volume en massa wordt vergroot, is bij de middeldure woningen niet toegestaan. Dit ook als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen.

1.2 *De ontwikkeling geeft invulling aan ruimtelijke ambities.*

Volgens de Omgevingsvisie Veldhoven ligt het plangebied binnen de structuren 'stadse woonstraten' en 'gezonde en duurzame woonwijken'. Voor het planvoornemen is een ontwerp gemaakt dat passend is in de omgeving en dus aansluit bij deze twee structuren. Zo wordt de lintbebouwing aan het Grote Kerkepad doorgetrokken en wordt qua typologie aangesloten op de vrije kavels aan de westzijde van het plangebied. De 21 aaneengebouwde woningen in het hofje zijn georiënteerd op een centraal gelegen groenzone, waar ook waterberging zal plaatsvinden. Binnen de groenzone wordt een gezamenlijke moestuin aangelegd waar omwonenden samen zorg voor dragen. Hierdoor krijgt de wijk een sociale ontmoetingsplaats. Deze, en andere groenvoorzieningen, zorgen ook voor verkoeling en vormen een mogelijkheid voor een bovengrondse waterbergingsvoorziening.

Ook zorgen de beoogde groene daken en de gasloze woningen voor een duurzame toevoeging aan de woningvoorraad.

Een groot deel van de woningen wordt uitgevoerd als levensloopbestendig. Dit zorgt voor doorstroming op de lokale woningmarkt.

Ook wordt met het planvoornemen voldaan aan het ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'. Er is hier namelijk sprake van een inbreidingslocatie met enerzijds een eigen karakter en anderzijds wordt aansluiting gevonden bij de omliggende bestaande bebouwing.



1.3 Er heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden.

Uw raad heeft in juli 2021 'Tijdelijke kaders voor participatie bij ruimtelijke initiatieven' vastgesteld. Het doel daarvan is dat initiatiefnemers de omgeving tijdig bij een plan betrekken. Hierdoor worden plannen beter en wordt eventuele weerstand beperkt. Voor het voorliggende plan heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden.

Bij de totstandkoming van het plan is door de initiatiefnemer met de eigenaren van de belendende percelen uitvoerig contact en overleg in de vorm van keukentafelgesprekken geweest. Uit deze dialogen zijn geen zaken naar voren gekomen die aanleiding gaven om het plan aan te passen.

De initiatiefnemer heeft het plan in de omgeving per brief toegelicht en ook uitgenodigd voor een omgevingsdialoog. Deze omgevingsdialoog vond plaats bij het nabijgelegen Sondervick College in de vorm van een inloopbijeenkomst op donderdagavond 7 april 2022. Hier kwamen ongeveer 250 mensen op af en dan voornamelijk mensen die geïnteresseerd waren in de koop van een woning (naar schatting 80%). Het andere deel van de groep (naar schatting 20%) waren omwonenden van het plan. Door omwonenden is gevraagd om rekening te houden met de verbinding tussen het plan en de naastgelegen Prins Willem Alexanderschool. Omwonenden geven de voorkeur aan een directe verbinding tussen de kinderboerderij en Lindehof en niet een wandelpad door het groen rondom de kinderboerderij. Het wandelpad maakt geen onderdeel uit van plangebied van het woningbouwplan Lindehof, maar de wens van de omwonenden wordt in de verdere uitwerking meegenomen.

Tot slot heeft er op maandagmiddag en-avond 24 oktober 2022 een informatiebijeenkomst in Strand365 aan de Heerseweg 49 plaatsgevonden. Deze bijeenkomst had een inloopkarakter waarbij belangstellenden de gelegenheid kregen om vragen te stellen en voorlichting te krijgen over het (bestemmings)plan en de procedure. De opkomst was hier ongeveer 20 mensen en de reacties waren overwegend positief. Eén omwonende heeft tijdens deze bijeenkomst zijn zorgen geuit over de inrichting van het Grote Kerkepad en de kruising Sondervick/Grote Kerkepad. In navolging daarop heeft tijdens de terinzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan ambtelijk een gesprek met deze omwonende (en zijn adviseur) plaatsgevonden. Ondanks dit gesprek heeft de omwonende er toch voor gekozen om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

2.1 In deze notitie reageren we op de ingediende zienswijzen gegeven.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Grote Kerkepad' is een ieder in de gelegenheid gebracht om een zienswijze in te dienen. In de 'Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Grote Kerkepad'' (hierna: 'notitie') wordt een reactie op de ingediende zienswijze gegeven. Ook wordt aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen en is er een ambtshalve aanpassing genoemd. De ingediende zienswijze heeft betrekking op de inrichting van het Grote Kerkepad en de kruising Sondervick/Grote Kerkepad. Daarnaast gaat de zienswijze in op mogelijke beperkingen/belemmeringen ten aanzien van de exploitatie van het tuincentrum op de locatie Sondervick 19. Voor een goed beeld van de zienswijze en de reactie hierop, wordt verwezen de notitie. Naar aanleiding van de zienswijze is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast.

Als ambtshalve aanpassing is de berekening van de stikstofdepositie voor de aanlegfase aangepast. Ook is de verbeelding op detailniveau aangepast, waardoor sprake is van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Voor een



goed beeld van deze ambtshalve aanpassingen, wordt verwezen naar de bijlage van notitie.

3.1 Afspraken over de kosten zijn vastgelegd.

Sinds juli 2008 zijn gemeenten wettelijk verplicht om haar kosten te verhalen. Met de initiatiefnemer zijn daarom overeenkomsten gesloten waarin onder andere financiële afspraken zijn vastgelegd. Omdat deze overeenkomsten zijn gesloten hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Wettelijk is het verplicht dat een gemeenteraad hierover expliciet beslist.

4.1 Versnelde publicatie voorkomt onnodige vertraging van de bestemmingsplanprocedure.

Als een bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, dient het volgens wettelijke bepalingen eerst naar de provincie te worden toegestuurd. De provincie krijgt dan een termijn van 6 weken om op de wijzigingen te reageren. De wijzigingen (kleine aanpassingen op de verbeelding) hebben geen betrekking op provinciale belangen. Om die reden kan aan de provincie worden verzocht tot versnelde publicatie. Hierdoor hoeft de termijn van 6 weken niet te worden afgewacht en kan vertraging worden voorkomen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Beroep tegen het bestemmingsplan is mogelijk.

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan, ondanks dat er geen zienswijzen zijn ingediend, beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan de uitvoering van het plan vertragen.

Financiën

Het vaststellen van het bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan zijn een intentie-, project en anterieure exploitatieovereenkomst gesloten.

In de project- en anterieure exploitatieovereenkomst is vastgelegd dat eventuele planschadekosten en overige te maken kosten door de gemeente (zoals ambtelijke uren en kosten voor het bestemmingsplan) voor rekening van de initiatiefnemer komen.

Communicatie en samenspraak

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze via DROP (het elektronisch gemeenteblad voor officiële bekendmakingen) bekend gemaakt in het Gemeenteblad. Hiervan 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.

In argument 1.3 is verslag gedaan van het participatietraject. De initiatiefnemer heeft dit traject in afstemming met de gemeente doorlopen volgens de in juli 2021 vastgestelde 'Tijdelijke kaders voor participatie bij ruimtelijke initiatieven'. Tijdens het participatietraject zijn geen tegenstrijdige belangen naar voren gekomen waardoor het plan aangepast zou moeten worden. Uiteindelijk is er één zienswijze ingediend.



Uitvoering / planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt deze voor 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.

Afhankelijk of een verzoek om voorlopige voorziening en/of beroep wordt ingediend, kan de bouw van de woningen ongeveer starten in het derde kwartaal van 2023 (in het gunstigste geval) of in het derde kwartaal van 2024 (na uitspraak Raad van State).

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Grote Kerkepad' (zie volgende link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0861.BP00170-0301>).
- Notitie van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Grote Kerkepad' (maart 2023).

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

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

In paragraaf 3.4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesteld dat de Kromstraat in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) is aangeduid is als 'Gebiedsontsluitingsweg'. Dit is niet correct. De Kromstraat is namelijk aangeduid als 'Erftoegangsweg plus'. In paragraaf 3.4.4 is ook een verouderde versie van de kaart van deze weg categorisering opgenomen. De tekst én de kaart in paragraaf 3.4.4 worden hierop aangepast.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

A.J.G. Bex
secretaris

M.J.A. Delhez
burgemeester