



Datum besluitraad	: 18 april 2023	Datum oordeelraad	: 28 maart 2023
Agendapunt	:	Datum B en W	: 7 februari 2023
Volgnummer	: 23bs00043 / 23.057	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: C. van Brakel		

Adviesnota raad

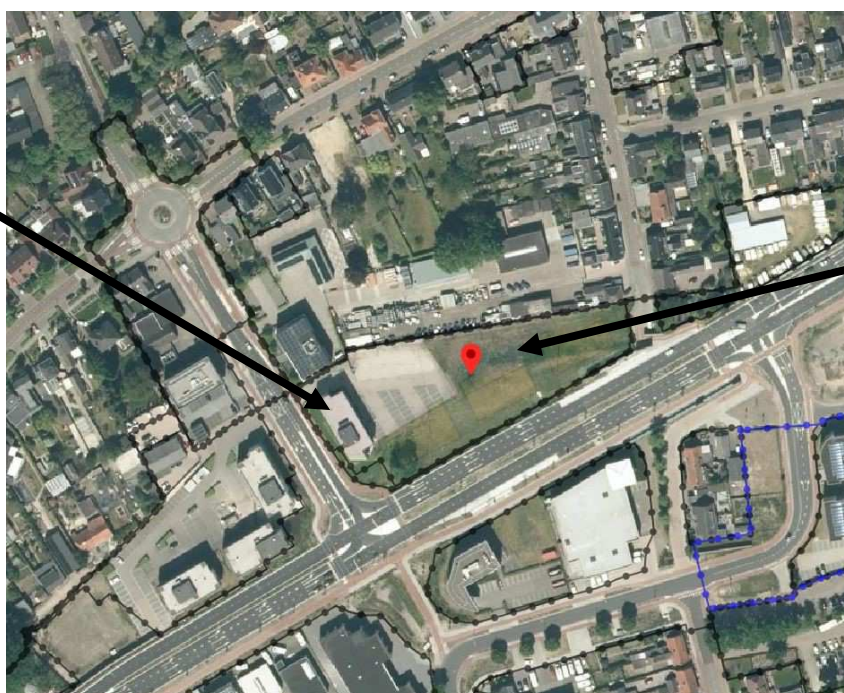
Vaststellen bestemmingsplan 'Kempenbaan - De Plank'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Kempenbaan-De Plank' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00160-0401.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.BP00160-0401, gewijzigd vast te stellen.
2. De 'Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Kempenbaan-De Plank' 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 'Kempenbaan-De Plank'.

Inleiding

Tussen de wegen Kempenbaan-De Plank-Heerseweg ligt een braakliggend terrein. Op een deel van dit terrein ligt een parkeerterrein, behorende bij het kantoorgebouw aan De Plank 101. In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijventerrein'. Voor deze bestemming was door de grondeigenaar een ontwerp gemaakt dat binnen dit bestemmingsplan past. Het ontwerp bestond uit 3 kantoorgebouwen van ieder 4 lagen hoog, welke zijn verbonden met een gemeenschappelijke plint. Aangezien er geen huurders/kopers gevonden zijn, is ervoor gekozen om wonen op deze locatie te verkennen. In onderstaande afbeelding is een luchtfoto opgenomen.



Kantoor
De Plank 101

plangebied



Het planvoornemen betreft de realisatie van 86 appartementen, verdeeld over drie gebouwen. Het kantoorgebouw aan De Plank 101 blijft daarbij behouden. Conceptueel wordt het plangebied opgedeeld in een groene en grijze strook. De grijze strook wordt gebruikt om op te parkeren. In de groene strook worden drie woonblokken geplaatst met voldoende lucht, licht en ruimte ertussen. Om af te wijken van de bedrijfspanden aan de Kempenbaan krijgen de blokken een kleine verdraaiing. Tot slot lopen de blokken in hoogte op van 3 (zijde Heerseweg) naar 5 (middelste blok) tot 7 woonlagen (westzijde nabij de aansluiting Kempenbaan-De Plank). Zo wordt er gereageerd op de zichtlocatie vanaf de Kempenbaan en wordt er aansluiting gevonden met de lage bebouwing van de Heerseweg.

Onderstaand zijn twee afbeeldingen opgenomen met in afbeelding 1 een situatieschets van de nieuwe situatie en in afbeelding 2 een impressie van het bouwplan vanaf de Kempenbaan.



Afbeelding 1: situatieschets



Afbeelding 2: Impressies van het appartementencomplex gezien vanaf de Kempenbaan

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 8 juli tot en met donderdag 18 augustus



2022 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode 3 zienswijzen ingediend. De planvorming is nu zover dat het bestemmingsplan aan de raad kan worden aangeboden om deze te laten vaststellen.

Beoogd effect

Een passende ruimtelijke ontwikkeling faciliteren die bijdraagt aan de woningbouwopgave.

Argumenten

1.1. Het plan zorgt voor een kwaliteitsverbetering met een herkenbare entree van Veldhoven-dorp

In plaats van een braakliggend terrein worden er drie appartementengebouwen in een groene zone geplaatst. Zo ontstaat er een ensemble van woongebouwen dat in schaal en locatie aansluit bij zijn omgeving. In de omgeving zijn enkele kantoor- en bedrijfspanden gesitueerd. Omdat hier wonen wordt gerealiseerd wordt dit ook stedenbouwkundig getoond. Zo is ervoor gekozen om de gebouwen vijf graden te draaien ten opzichte van de Kempenbaan. Dit resulteert in een afwijkende positionering ten opzichte van de utilitaire gebouwen in de omgeving.

Ook wordt er in de hoogte aansluiting gezocht met de omgeving. Enerzijds wordt dat gedaan door aan De Plank een hoogte-accent te introduceren van 7 woonlagen dat als visitekaartje dient voor Veldhoven vanaf de Kempen. Anderzijds verlaagt het ensemble naar 5 en 3 woonlagen om aansluiting te zoeken met de dorpse lintbebouwing aan de Heerseweg.

1.2. Het plan draagt bij aan de woningbouwversnelling en voorziet in een woonbehoefte.

De druk op de woningmarkt is groot. Dit vraagt om (een versnelling van) de bouw van woningen. Voorliggende ontwikkeling levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwproductie voor Veldhoven. In totaal worden er immers 86 appartementen toegevoegd. Hierbij gaat het om 14 appartementen in de middeldure huur als woon-/zorgconcept (met een gemeenschappelijke ruimte op de begane grond) en 72 appartementen in het middeldure segment huur. Dit woonprogramma voorziet in de realisatie van huurappartementen waar veel vraag naar is.

1.3. Het plan betreft een flexibel gebouwconcept.

Initiatiefnemer past het 'Flexx Living gebouwconcept' toe: een compacte woonvorm met vrij in te delen ruimten georganiseerd rond de Flexxboxx, die alle voorzieningen van de woning (badkamer/keuken/leidingen) bevat. De rest van de woning is flexibel in te delen.

Door dit (woon)concept is optimale flexibiliteit van het gebouw door de jaren heen geborgd, omdat de woningen kunnen worden getransformeerd naar woon-/werk of woon-/zorgeenheden en naar kantoorruimten. Daarmee hebben de gebouwen een bijzonder lange gebruikskwaliteit omdat er zonder noemenswaardige bouwkundige aanpassingen gereageerd kan worden op wijzigende marktbehoeften.

1.4. Er heeft een participatietraject plaatsgevonden.

In juni 2021 is, net voor de vaststelling van de tijdelijke kaders voor participatie, definitief medewerking verleend aan het plan om woningbouw te realiseren op de hoek Kempenbaan-De Plank. Dit neemt niet weg dat wel een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden. In overleg met de initiatiefnemer hebben namelijk oriënterende gesprekken plaatsgevonden met direct omwonenden en met het wijkplatform Veldhoven-dorp. Tijdens de 'keukentafelgesprekken' met de omwonenden is een toelichting gegeven op de hoofdlijnen van de plannen (aantal appartementen,



bouwhoogtes, etc). In totaal zijn 16 adressen aan de Heerseweg en 10 adressen aan de Locht benaderd voor de keukentafelgesprekken. Voor deze vorm is destijds gekozen, omdat Corona het niet mogelijk maakte om fysieke bijeenkomsten met grotere groepen te organiseren. Daarnaast is de gekozen vorm ook passend bij de grote mate van variatie in bestemming van de omgeving (wonen-bedrijven-kantoren). De algemene reactie was gematigd positief. Een enkele bewoner heeft aangegeven verdere informatie van het bestemmingsplan af te willen wachten alvorens een definitieve reactie te geven.

Daarnaast is contact geweest met vertegenwoordigers van de wijkvereniging Veldhoven-dorp. Zij hebben dezelfde informatie gekregen als de omwonenden. Met de wijkvereniging is afgesproken een fysieke inloopavond ten tijde van het bestemmingsplan te organiseren in het dorps huis. Dit heeft plaatsgevonden op 6 juli 2022. Deze avond was goed bezocht. Uiteindelijk zijn drie zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

1.5. Het bestemmingsplan is op een paar punten aangepast.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Kempenbaan – De Plank' zijn 3 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen worden enkele aanpassingen doorgevoerd (zie ook argument 2.1). Daarnaast zijn er nog enkele ambtshalve aanpassingen. Gelet op de Phortos-uitspraak en gelet op een nieuwe actuelere versie van het Aerius model zijn er nieuwe stikstofberekeningen uitgevoerd voor de aanleg- en de gebruiksfase. De bijlage en de toelichting wordt hierop aangepast. Ook wordt voor de flexibiliteit een regel aangepast en wordt de toelichting over bedrijven en milieuzonering aangepast, nader onderbouwd en verduidelijkt.

2.1. In deze notitie wordt een reactie op de ingediende zienswijzen gegeven.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Kempenbaan-De Plank' is iedereen in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. In de 'Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Kempensbaan-De Plank' (hierna: notitie) wordt een reactie op de ingediende zienswijzen gegeven.

De zienswijzen hebben onder andere betrekking op de hoogte van het appartementencomplex, het aantal te realiseren parkeerplaatsen, de aantasting van de dorps uitstraling door het plan, de afstand tot de nabijgelegen bedrijvigheid, het realiseren van te kleine woningen en de verantwoording van de brainportprincipes. De zienswijzen zijn aanleiding om de regels omtrent het parkeren en de paragraaf in de toelichting over bedrijven en milieuzonering aan te passen.

Voor een goed beeld van de zienswijzen, de gemeentelijke reacties hierop en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar de bijgevoegde 'Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Kempensbaan-De Plank' (april 2023).

3.1 Afspraken over de kosten zijn vastgesteld.

Gemeenten zijn wettelijk verplicht om de door haar gemaakte 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. De gemeenteraad dient hierover expliciet te beslissen.

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. Door te verzoeken om



versnelde publicatie hoeft de termijn van 6 weken niet te worden afgewacht en kan vertraging worden voorkomen. Omdat de aanpassingen geen betrekking hebben op provinciale belangen, is de verwachting dat de provincie hiermee instemt.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Beroep tegen het bestemmingsplan is mogelijk.

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan 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 brengt geen financiële consequenties met zich mee.

Ten behoeve van de realisering van de bestemmingsplanherziening is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de eigenaar van het plangebied. Hierbij zijn de te maken kosten ten behoeve van deze ontwikkeling volledig verhaald op de eigenaren. De exploitatiebijdrage komt ten bate van taakveld 8.1. Ook is afgesproken dat eventuele planschades worden betaald door de eigenaren.

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 1.4 is verslag gedaan van het participatietraject. De belangen zijn afgewogen en hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Uiteindelijk zijn 3 zienswijzen 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 appartementen starten in het derde kwartaal van 2023 (in het gunstigste geval).

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Kempenbaan-De Plank' (zie volgende link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0861.BP00160-0302>);
- Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Kempenbaan-De Plank (april 2023);
- Rapportage Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase, Transect-rapport 4120, Veldhoven 'De Muskietiers'.



Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

Dit onderwerp wordt geagendeerd als hamerstuk voor de besluitvormende raadsvergadering van 18 april a.s.

- ◆ Tekstuele aanpassingen worden doorgevoerd;
- ◆ Infoavonden zijn goed bezocht. Ook bedrijven waren daarbij aanwezig.
- ◆ Mobiliteitsvisie (o.a. autogebruik ontmoedigen-gebruik deelauto's- stimuleren gebruik openbaar vervoer) wordt hier toegepast. Wordt wel geëvalueerd.
- ◆ Gemeenschapsvoorzieningen in ieder gebouw worden ook bekeken.

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

Naar aanleiding van de behandeling van dit onderwerp in de oordeelsvormende raadsvergadering worden de volgende aanpassingen in de nota van zienswijzen en de toelichting doorgevoerd:

- In de nota van zienswijzen wordt een ambtshalve aanpassing opgenomen voor de voorwaardelijke verplichting zoals verwoord in artikel 6.4.2. De voorwaardelijke verplichting in het ontwerpbestemmingsplan is niet goed geformuleerd. Door de aanpassing wordt geborgd dat het landschapsontwerp wordt aangelegd en in stand gehouden.
- In de nota van zienswijzen en de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over een rotonde, terwijl de kruising bij de Kempenbaan-De Plank al jaren een T-splitsing is. Deze verschrijvingen worden aangepast.

Daarnaast leidt het uitgevoerde archeologisch onderzoek ertoe dat de gronden archeologisch vrijgegeven kunnen worden. Dit zal als ambtshalve aanpassing meegenomen worden in de nota van zienswijzen en verwerkt worden in het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

Eric Bergmeester
loco-secretaris

M.J.A. Delhez
burgemeester