



Datum besluitraad	: 20 december 2022	Datum oordeelraad	: 29 november 2022
Agendapunt	:	Datum B en W	: 7 november 2022
Volgnummer	: 22bs00116 / 22.123	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: C. van Brakel		

## Adviesnota raad

### Vaststellen bestemmingsplan Kruisstraat 114b-116

#### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Kruisstraat 114b-116' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00174-0401.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.BP00174-0401, gewijzigd vast te stellen.
2. De 'Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Kruisstraat 114b-116'' 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 'Kruisstraat 114b-116'.

#### Inleiding

Op de locatie Kruisstraat 114b-116 in de wijk Zeelst bevinden zich op dit moment een vrijstaande villa (bouwjaar 1933), een kantoorpand, bedrijfsgebouwen, een naaiatelier en twee voormalige munitiedepotgebouwen (bouwjaar 1943). Een groot gedeelte van het perceel is verhard, maar ook zijn er bosschages en enkele vitale en volwassen bomen aanwezig. Het gebied wordt deels ontsloten aan de Kruisstraat en deels aan de straat Borghoutspark. Op afbeelding 1 is de planlocatie weergegeven.



**Afbeelding 1** Ligging plangebied

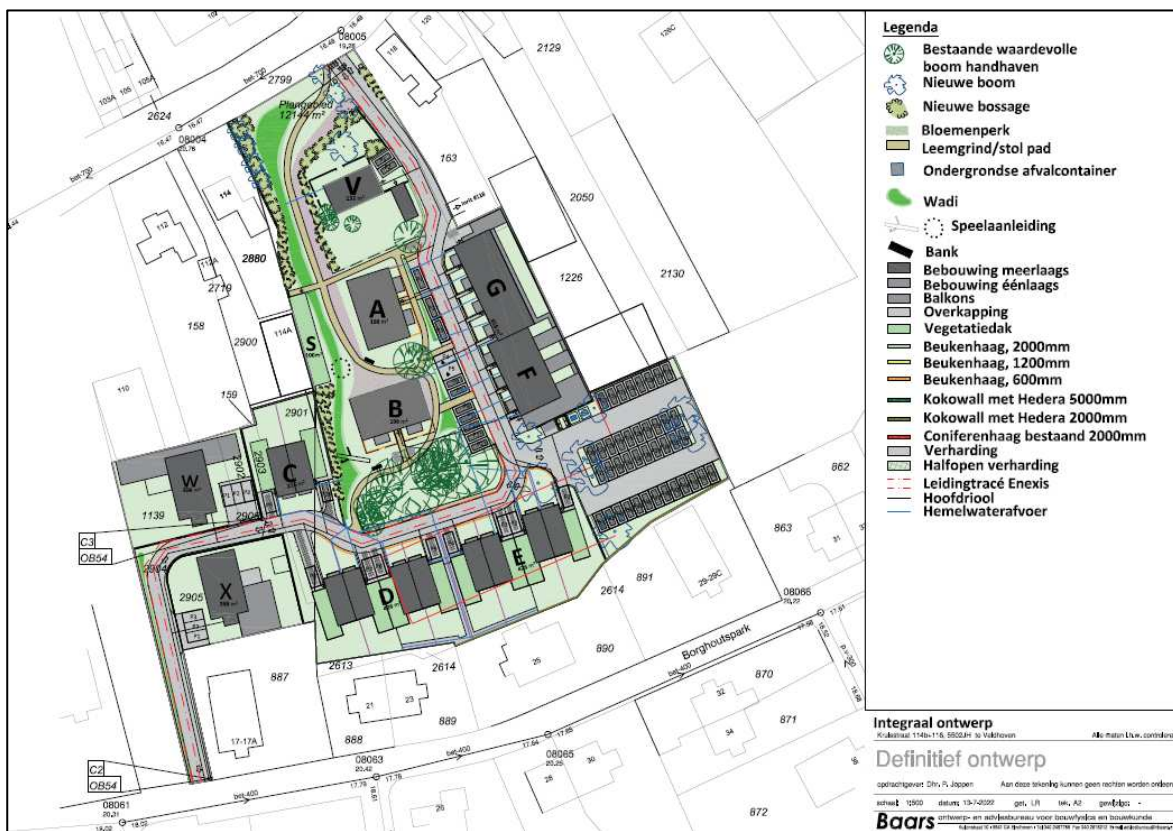
In 2021 heeft De Druten Beheer B.V. (hierna: initiatiefnemer) een principeverzoek ingediend voor woningbouw op deze locatie. Deze ontwikkeling is door de stuurgroep



woningbouwversnelling aangemerkt als een woningbouwversnellingsproject vanwege het aantal woningen en de kansrijkheid van het project.

Het woningbouwplan 'Kruishorst' van initiatiefnemer bestaat uit de realisatie van 38 woningen: het toevoegen van 10 levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen (blokken C, D en E), het toevoegen van 26 appartementen (blokken A, B, F en G) en het transformeren van 2 voormalige munitiedepotgebouwen naar 2 vrijstaande woningen (blokken W en X). Daarnaast betreft het plan ook het behoud en renovatie van één woning, namelijk de vrijstaande villa aan de Kruisstraat (blok V). Daarmee komt het totaal aantal woningen in de toekomstige situatie op 39 woningen.

Op afbeelding 2 is het integraal ontwerp van het plan met de verschillende blokken en bijbehorende letters weergegeven. Afbeelding 3 toont daarnaast het 3D-beeld van het plan.



Afbeelding 2 Integraal ontwerp (versie 13 juli 2022)



**Afbeelding 3** 3D-beeld van het integraal ontwerp (versie 2 juni 2022)

Om de herontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 1 juli 2022 tot en met 11 augustus 2022 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 4 zienswijzen ontvangen. Uw raad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen en te oordelen over de ingediende zienswijzen.

### **Beoogd effect**

Een ontwikkeling faciliteren die zorgt voor een sterke ruimtelijke kwaliteitswinst en een bijdrage levert aan de woningbouwopgave.

### **Argumenten**

#### *1.1 Het plan draagt bij aan de woningbouwversnellingsopgave en een gedifferentieerd aanbod van woningen.*

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. Het planvoornemen voorziet namelijk in het toevoegen van 38 woningen in het goedkope, middeldure en dure segment. De segmentering van de woningen/appartementen 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:

- 8 sociale huurappartementen; hiermee voldoet de initiatiefnemer aan de eis van 22% sociale huur uit het coalitieprogramma 'Samen, Stabiel en Sterk', 2018-2022;
- 18 middeldure koopappartementen, waarvan 5 appartementen in de categorie midden-middelduur en 13 appartementen in de categorie hoog-middelduur;
- 10 levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen in de categorie dure koop.
- 3 vrijstaande woningen in de categorie dure koop.

Contractueel is vastgelegd dat er voor een periode van 15 jaar sprake zal moeten zijn van de hiervoor genoemde categorieën en verhoudingen.

Er wordt met dit plan een gedifferentieerd aanbod van woningen gerealiseerd. De doelgroep is gemengd en zal zich richten op expats, starters en ouderen. Vanuit de Woonvisie is het wenselijk om woningen voor deze doelgroepen te realiseren.



### *1.2 De ruimtelijke kwaliteit van het terrein verbetert.*

De voorliggende ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een in onbruik geraakt bedrijventerrein naar een woongebied. De huidige bedrijfsgebouwen worden gesloopt en de bestaande vitale loofbomen worden gehandhaafd en geïntegreerd in de planvorming. De nieuwe woongebouwen komen in een parkachtige omgeving te staan dat, in tegenstelling tot nu, voor iedereen toegankelijk wordt. De buitenruimte zal als een park worden ingericht met verschillende gebiedseigen soorten bomen en beplanting, een wadi ten behoeve van de wateropvang en speel- en inrichtingselementen voor het ontmoeten en verblijven door jong en oud. Door deze ontwikkeling wordt het plangebied getransformeerd tot een binnenstedelijk woongebied, waar het prettig verblijven is, en de kwaliteit en uitstraling passend zijn bij de omgeving. Dit levert een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het terrein op.

### *1.3 De ontwikkeling geeft invulling aan ruimtelijke ambities.*

Volgens de Omgevingsvisie Veldhoven ligt het plangebied binnen de structuur 'gezonde en duurzame woonwijken', nabij de dorpskern 'Zeelst' en aan het dorpslint 'Kruisstraat'. In de kern van Zeelst is een gevarieerd woningaanbod aanwezig, gecombineerd met de van oorsprong aanwezige functiemenging van wonen met kleinschalige voorzieningen en bedrijvigheid. Voor het planvoornemen is een ontwerp gemaakt dat passend is in de omgeving. De bouwwerken sluiten aan op de reeds aanwezige bebouwing in de omgeving. Hiermee wordt een samenhangend geheel tot stand gebracht. Er is sprake van een inbreidingslocatie waarbij sprake is van transformatie en herstructurering. Hiermee is zorgvuldig ruimtegebruik gewaarborgd. De kwaliteit van het gebied wordt verbeterd en functioneel toekomstbestendig gemaakt. Hiermee wordt er met het planvoornemen ook voldaan aan het ambitiesdocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'.

### *1.4 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 zaken naar voren gekomen die verwerkt zijn in het definitieve plan. Zo is er rekening gehouden met bouwhoogten, kapvormen en is er gekozen voor de toepassing van groene daken. Ook is er naar aanleiding van deze gesprekken besloten om ook levensloopbestendige woningen te realiseren. Het verslag van de omgevingsdialoog d.d. 18 april 2022 is als bijlage bij deze adviesnota gevoegd.

De initiatiefnemer heeft de omgeving (327 adressen) daarnaast per brief uitgebreid toegelicht over het plan en uitgenodigd voor een omgevingsdialoog. Deze omgevingsdialoog vond plaats in het plangebied zelf, in de vorm van twee inloopbijeenkomsten in de ochtenden van zaterdag 12 maart en zaterdag 19 maart. Hier kwamen voornamelijk mensen op af die geïnteresseerd waren in de koop of huur van een woning. Geïnteresseerden zijn op een lijst van kandidaat-kopers gezet.

Tot slot heeft er op woensdagavond 6 juli 2022 een informatiebijeenkomst in Villa La Bella aan de Kruisstraat 23 plaatsgevonden. Deze bijeenkomst had een inloopkarakter waarbij belangstellenden de gelegenheid kregen om vragen te stellen en voorlichting over het (bestemmings)plan en de procedure te krijgen.



### *1.5 De planregels zijn op een paar punten aangepast.*

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Kruisstraat 114b-116' zijn vier zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen en als ambtshalve aanpassingen worden de planregels van het bestemmingsplan op een paar punten aangepast (zie ook argument 2.1). Voorgesteld wordt dan ook om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### *2.1 In deze notitie worden reacties op de ingediende zienswijzen gegeven.*

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Kruisstraat 114b-116' is een ieder in de gelegenheid gebracht om een zienswijze in te dienen. In de 'Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Kruisstraat 114b-116'' (hierna: notitie) worden reacties op de vier ingediende zienswijzen gegeven. Ook wordt aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen en zijn er ambtshalve aanpassingen genoemd.

De ingediende zienswijzen hebben met name betrekking op het onderzoek 'Bedrijven en Milieuzonering' en het 'Akoestisch onderzoek industrielawaai'. De indieners van de zienswijzen vrezen voornamelijk dat hun bedrijfsvoering door de ontwikkeling wordt belemmerd en dat er sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners. Voor een goed beeld van de zienswijzen en de reacties hierop, wordt verwezen naar de bijgevoegde notitie. Naar aanleiding van de zienswijzen is in de hiervoor genoemde onderzoeken nader onderbouwd dat er bij de ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. De aangepaste rapporten van deze onderzoeken zijn als bijlage bij deze adviesnota gevoegd. Tot slot worden als ambtshalve aanpassingen voorgesteld het verslag van de omgevingsdialog d.d. 18 april 2022 als bijlage bij de toelichting te voegen en de planregels op een paar kleine punten aan te passen.

### *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. Omdat de wijzigingen geen betrekking hebben op provinciale belangen, 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.

## **Kanttelingen 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 ontwikkeling van het plan zijn een intentie-, project en anterieure exploitatieovereenkomst gesloten.

In project- en anterieure exploitatieovereenkomst is vastgelegd dat eventuele planschadetekosten 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](http://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 2.1 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'. De inbreng van de omgeving heeft geleid tot aanpassingen die het totale plan beter hebben gemaakt. Uiteindelijk zijn er vier zienswijzen ingediend.

In paragraaf 5.2.1 van de toelichting wordt het doorlopen participatietraject beschreven. In bijlage 19 bij de toelichting is daarnaast het participatieplan opgenomen. Als ambtshalve aanpassing wordt voorgesteld het verslag van de omgevingsdialoog d.d. 18 april 2022 als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan te voegen. Dit verslag is ook als bijlage bij deze adviesnota opgenomen.

## **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 tweede kwartaal van 2023 (in het gunstigste geval) of in het tweede kwartaal van 2024 (na uitspraak Raad van State).

## **Bijlagen**

- Ontwerpbestemmingsplan 'Kruisstraat 114b-116' (zie volgende link: <https://www.veldhoven.nl/bestemmingsplannen/NL.IMRO.0861.BP00174>);
- Notitie van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Kruisstraat 114b-116' (december 2022).
- Verslag omgevingsdialoog project Kruisstraat 114b-116 d.d. 18 april 2022;
- Aangepast rapport 'Onderzoek bedrijven en milieuzonering Kruisstraat 114b-116' (20200847.v03, 25 oktober 2022);
- Aangepast rapport 'Akoestisch onderzoek industrielawaai Kruisstraat 114b-116' (20201806.v02, 25 oktober 2022).



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

HAMERSTUK onder voorbehoud van de GBV. Zij beraden zich nog of zij het voorstel willen bespreken. Zij zullen de griffie tijdig informeren.

De huurwoningen blijven 15 jaar sociale huurwoningen. De woningen worden vooralsnog niet ondergebracht bij een van de Veldhovense woningbouwverenigingen. De villa blijft staan en wordt gerenoveerd.  
De GBV vraagt om meer duidelijkheid voor wat betreft de verdiepingsvloer.

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

Indiener 4 heeft op 28 november 2022 zijn/haar zienswijze ingetrokken. In de Notitie van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Kruisstraat 114b-116' is de samenvatting van deze zienswijze en de reactie van de gemeente daarop verwijderd.

In een memo is uitgelegd waarom er is voorgesteld om in artikel 6 (Wonen – Gestapeld) op te nemen dat er binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – verblijfsruimten uitgesloten 2' in bouwblokken F en G geen vloeren met verblijfsruimten vanaf 4,5 meter boven maaiveld mogen worden gesitueerd. De memo is naar de GBV toegestuurd en aan de bestuursstukken toegevoegd.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

A.J.G. Bex  
secretaris

M.J.A. Delhez  
burgemeester