



Datum besluitraad	: 24 oktober 2023	Datum oordeelraad	: 3 oktober 2023
Agendapunt	:	Datum B en W	: 12 september 2023
Volgnummer	: 23.103	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: C. van Brakel		

Adviesnota raad

Vaststelling bestemmingsplan 'Kruisstraat 6-8 Veldhoven'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Kruisstraat 6-8 Veldhoven' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00179-0401.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.BP00179-0401, gewijzigd vast te stellen.
2. De 'Notitie van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Kruisstraat 6-8 Veldhoven'' vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Het college heeft op 5 oktober 2021 principemedewerking verleent voor woningbouw op de locatie van Rombouts Showequipments B.V. en het naastgelegen grasterrein in het centrum van Zeelst. Het plangebied heeft in het bestaande bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd' met de functieaanduidingen 'Detailhandel' en 'Specifieke vorm van wonen – bovenwoning' en de bestemming 'Groen'. In onderstaande afbeelding is een luchtfoto van het te ontwikkelen terrein opgenomen.



Afbeelding 1: Luchtfoto bestaande situatie



Het planvoornemen betreft de realisatie van 20 woningen, specifiek 8 appartementen aan de voorzijde van het plangebied en 12 grondgebonden woningen op het achterterrein. De grondgebonden woningen worden levensloopbestendig gerealiseerd. Het bouwplan wordt gecompliceerd met bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen. Hieronder is een impressie opgenomen van de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 2: Impressie beoogde ontwikkeling

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 juni tot en met 13 juli ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 27 zienswijzen ontvangen. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Kruisstraat 6-8 Veldhoven''. Uw raad is nu bevoegd het bestemmingsplannen vast te stellen en te oordelen over de ingediende zienswijzen.

Beoogd effect

Het benutten van leegstaande bebouwing en ongebruikt terrein binnen bestaand bebouwd gebied om een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave.

Argumenten

1.1 Er worden woningen op een inbreidingslocatie gerealiseerd

Met voorliggende ontwikkeling wordt een passende invulling gegeven aan een achterterrein dat op dit moment weinig functie heeft en geen actief onderdeel is van de dorpskern Zeelst. Vanwege de ligging midden in het dorpshart en tegen de kerk van Zeelst is de locatie bijzonder te noemen en geschikt voor een besloten hofje. Een gesloten achterterrein wordt door deze ontwikkeling toegankelijk en beleefbaar. Bestaand bebouwd gebied wordt zodoende optimaal benut voor de woningbouwopgave.



1.2 Het bouwplan bevat een gevarieerd woningbouwprogramma en voorziet in een woonbehoefte

Voorliggend plan biedt een gevarieerd woningbouwprogramma aan dat bestaat uit 8 appartementen (6 sociale huur en 8 middenhuur) en 12 grondgebonden, levensloopbestendige woningen (4 midden middel dure tot hoog middel dure koop en 8 dure koop).

De druk op de woningmarkt is groot, voor starters op de woningmarkt is het lastig om een woning te vinden en voor ouderen is het aanbod te laag, waardoor doorstroming op de woningmarkt stopt. Voorliggend bestemmingsplan biedt zoals hierboven beschreven mogelijkheden voor beide doelgroepen in verschillende prijsklassen, daarmee sluit de ontwikkeling aan op de woonvisie van Veldhoven.

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

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Kruisstraat 6-8, Veldhoven' is iedereen in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Gedurende de inzageperiode zijn er 27 zienswijzen ingediend. In de 'Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Kruisstraat 6-8 Veldhoven'' (hierna: notitie) wordt een reactie op de ingediende zienswijzen gegeven. De zienswijzen hebben onder andere betrekking op de aansluiting op bestaande percelen, verkeersbewegingen, het stedenbouwkundig ontwerp, het woningbouwprogramma en het participatietraject.

In de notitie zijn de zienswijzen beantwoord en is een nadere toelichting gegeven op gemaakt keuzes. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een tweetal aanpassingen aan het bestemmingsplan. Dit zijn het opnemen van een bouwaanduiding voor de nokrichting van de drie noordelijke woningen in het plangebied en het toevoegen van een zonnestudie aan het bestemmingsplan. Voor een goed beeld van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop wordt verwezen naar de als bijlage 2 bijgevoegde 'Notitie van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Kruisstraat 6-8 Veldhoven'' (augustus 2023).

3.1 Afspraken over de kosten zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

De gemeente is wettelijk verplicht om de door haar gemaakte kosten te verhalen. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin onder andere financiële afspraken zijn vastgelegd. Omdat deze overeenkomst is gesloten, hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Wettelijk is het verplicht dat een gemeenteraad hierover expliciet beslist. Aanvullend is bij deze overeenkomst ook een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

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 voorliggend bestemmingsplan brengt voor de gemeente geen financiële consequenties met zich mee. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en zijn verhaald via een door het college op 27 oktober 2022 gesloten anterieure overeenkomst. De exploitatiebijdrage is verantwoord op taakveld 8.1. Aanvullend is bij deze overeenkomst is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.



Communicatie en samenspraak

Het communicatietraject voor deze ontwikkeling is in de coronaperiode opgestart, voordat de tijdelijke kaders participatie door de gemeente waren vastgesteld. De ontwikkelaar heeft ondanks dat een vorm van participatie uitgevoerd.

De ontwikkelaar heeft via brieven in de bus een korte uitleg gegeven over de ontwikkeling en daarbij contactgegevens achtergelaten voor meer informatie of het plannen van een gesprek als daar interesse voor was. Op basis van deze brief en de uitnodiging tot een gesprek is meerdere malen contact geweest met verschillende omwonenden. De ontwikkelaar heeft zich hierin altijd benaderbaar opgesteld en meegedacht waar mogelijk. Een samenvatting van de gevoerde gesprekken met gemaakte afspraken verwerkt en als bijlage 8 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Hoewel het participatieproces niet helemaal voldoet aan de kaders van nu, is er aan omwonenden en andere belanghebbenden de mogelijkheid geboden om in een vroeg stadium in het proces kennis te nemen van het plan, daar iets van te vinden en eventuele 'eigen wensen' kenbaar te maken aan de initiatiefnemers. Zoals gemeld is hier door meerdere omwonenden gebruik van gemaakt en zijn er aanpassingen gedaan waar mogelijk.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is door omwonenden contact opgenomen met de gemeente om hun onvrede te uiten over het participatietraject en onderdelen van de totale ontwikkeling. De gemeente en de ontwikkelaar hebben naar aanleiding van deze signalen enkele aanvullende gesprekken gevoerd met omwonenden, zienswijzen konden tijdens deze gesprekken niet meer voorkomen worden.

Het besluit van de gemeenteraad over het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze via DROP (het elektronisch gemeentebblad voor officiële bekendmakingen) bekend gemaakt in het Gemeentebblad. 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.

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 het woningbouwplan starten in het eerste kwartaal van 2024 (in het gunstigste geval).

Bijlagen

- Bijlage 1 - Ontwerpbestemmingsplan 'Kruisstraat 6-8 Veldhoven' (zie volgende link: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/oep/?planidn=NL.IMRO.0861.BP00179-0301>)
- Bijlage 2 - 'Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Kruisstraat 6-8 Veldhoven''
- Bijlage 3 - Toe te voegen zonnestudie



Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

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

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

J.H.J. Sanders
gemeentesecretaris/algemeen directeur

M.J.A. Delhez
burgemeester