



Datum besluitraad	: 20 december 2022	Datum oordeelraad	: 29 november 2022
Agendapunt	:	Datum B en W	: 7 november 2022
Volgnummer	: 22bs00113 / 22.120	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: C. van Brakel		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Lange Kruisweg-Handwijzer'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Lange Kruisweg-Handwijzer' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00175-0401.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.BP00175-0401 gewijzigd vast te stellen.
2. De 'Notitie van beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Lange Kruisweg-Handwijzer'' vast te stellen.
3. De provincie te verzoeken in te stemmen met versnelde publicatie van het bestemmingsplan 'Lange Kruisweg-Handwijzer'.

Inleiding

Stichting Woonbedrijf en de gemeente Veldhoven zijn voornemens om op de locatie Gansepoel, gelegen aan de Lange Kruisweg in de wijk d'Ekker betaalbare sociale huurappartementen te realiseren voor één- en tweepersoonshuishoudens. Het plan bevat één appartementengebouw van 7 woonlagen met 56 appartementen in een groen ingerichte omgeving. In de bestaande situatie is sinds de sloop van de voormalige basisschool in 2018 het plangebied een grasveld omzoomd met waardevolle bomen.



Ligging en begrenzing plangebied



Impressie bouwplan en omgeving

Er is een inventarisatie gemaakt van potentiële woningbouwprojecten die in aanmerking komen voor de versnellingsopgave zoals bedoeld in de Woondeal BZK-Stedelijk Gebied Eindhoven – provincie Noord-Brabant van 7 maart 2019. Locatie Gansepoel aan de Lange Kruisweg is als zodanig aangewezen. Tevens is deze locatie opgenomen in de prestatieafspraken met Stichting Woonbedrijf.

Voor de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Cobbeek, d'Ekker en Zonderwijk 2017' (vastgesteld op 19 december 2017) met als bestemmingen 'maatschappelijk' en 'verkeer'. Woningbouw is binnen deze bestemming niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 26 augustus 2022 tot en met donderdag 6 oktober 2022. In deze periode is er door drie families van de Lange Kruisweg één gezamenlijke zienswijze ingediend. Uw raad is bevoegd om bestemmingsplannen vast te stellen en te oordelen over zienswijzen. De planvorming is nu zover dat het bestemmingsplan aan uw raad kan worden aangeboden om deze te laten vaststellen.

Beoogd effect

Een ontwikkeling faciliteren die een substantiële kwantitatieve en kwalitatieve bijdrage aan de woningvoorraad in Veldhoven levert en bijdraagt aan de woningbouwversnellingsopgave.



Argumenten

1.1 Het bouwplan voorziet in een woningbehoefte waar veel vraag naar is

De druk op de huidige woningmarkt vraagt om (versnelling van) de bouw van woningen. Deze ontwikkeling is onderdeel van de versnellingsopgave van het Stedelijk Gebied Eindhoven en levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwproductie en de invulling van de woningbehoefte. Een belangrijk speerpunt van de Woondeal is de inzet op voldoende betaalbare woningen voor de lage- en middeninkomens. Het planvoornemen draagt hieraan bij door 56 nieuwe sociale huurwoningen (tot de 2e aftoppingsgrens) te realiseren voor één- en tweepersoonshuishoudens, voornamelijk (starters en) ouderen. Door deze doelgroepen ontstaat doorstroming in de wijk en komen grondgebonden woningen met tuin beschikbaar voor de doelgroep (startende) gezinnen.

1.2 De woningen worden gerealiseerd volgens het WoonST woonconcept

Het college heeft op 27 oktober 2020 besloten in te stemmen met de pilot standaard sociale huurwoning, later WoonST genoemd. WoonST is een samenwerking tussen de negen gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven en de corporaties die daarin actief zijn. Samen met twee bouwers (Heijmans en Bam) realiseren we een bouwstroom met gestandaardiseerde sociale huurwoningen. Deze samenwerking is uniek in Nederland. De bouwkosten van deze woningen liggen aanzienlijk lager dan de huidige marktprijzen. Project Gansepoel is het eerste project in Veldhoven waar de Woonst-gestapelde woning kan worden toegepast. Naast de toevoegingen in het woningaanbod, levert dit project ook een belangrijke bijdrage in het kader van deze samenwerking.

1.3 Het plan levert een ruimtelijke kwaliteitswinst op

De voormalige locatie van de Gansepoel vormt na sloop van de school de aanleiding tot herontwikkeling van de plek. De wijk d'Ekker is de eerste grootschalige uitbreidingswijk van Veldhoven en wordt gekenmerkt door vrij eenzijdige woningbouw. De bouwplan voegt een nieuw/verfrissend woonmilieu toe aan deze woonwijk. Er is gekozen voor één compact woongebouw van 7 lagen. Hierbij blijft het groene casco zo goed mogelijk behouden omdat de bestaande bomen zo goed als mogelijk ingepast worden. De groene inrichting rondom het woongebouw zal ruimte bieden voor ontmoeten en spelen, door de wandelpaden, pleintjes, bankjes en speelvoorzieningen. De parkeerplaatsen zullen zo groen mogelijk worden ingericht. De ontwikkeling geeft een duurzame invulling van de plek, wordt klimaatadaptief en draagt bij aan een 'gezonde stad'.

1.4 Er heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden

Stichting Woonbedrijf heeft ingezet op een intensief participatietraject met omwonenden en bewoners uit de buurt. Met name de volgende thema's kwamen hierbij aan bod: oriëntatie en ligging gebouw ten opzichte van hoogte gebouw en het aantal gebouwen, parkeren (aantal en positionering), inrichting openbare ruimte, omgang met bestaande bomen, verkeersstructuur, e.d. Tevens zijn voorkeuren getoetst bij de referentiedoelgroep (bewoners uit de wijk) ten aanzien van entrees, alzijdigheid van het gebouw, balkons (zonzijde of noordzijde), groen tegen gevel van gebouw, 'ommetjes' in openbaar gebied, inrichting parkeervoorzieningen, e.d. Door middel van een uitgebreid participatietraject en een hoger participatieniveau op de participatieladder (adviserend in plaats van raadplegend) is vorm gegeven aan het optimaliseren van de invloed voor bewoners (intensiever en meer invloed op de planvorming). Bovendien heeft Woonbedrijf de woonbehoeften van de huidige huurders uit de wijk getoetst. Door vragenlijsten en individuele gesprekken is ook naar voren gekomen in hoeverre er verhuisbereidheid is en aan welke voorwaarden moet zijn voldaan voordat men verhuisbereid is. Er is tevens bevestiging verkregen dat het woonproduct WoonST aansluit bij de behoeften en dat er behoefte is bij senioren om door te stromen van een gezinswoning met tuin naar een appartement in



de eigen wijk. Er is uiteindelijk één gezamenlijke zienswijze ingediend door drie families van de Lange Kruisweg. Deze zienswijze is ingediend ondanks de zorgvuldige participatie waarbij is gepeild hoe men tegenover de gebouwworm en positionering stond. De variant die het meest positief ontvangen is, is uitgangspunt geweest van de planvorming.

1.5 Vanwege de gewijzigde vaststelling wordt een omissie hersteld

Tijdens de conceptfase om te komen tot een bestemmingsplan is de plangrens aan de oostkant opgeschoven. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' en de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone-IHCS' zijn toen per abuis niet vergroot. Dit wordt nu hersteld.

2.1 De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassingen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Lange Kruisweg-Handwijzer' is er door drie families van de Lange Kruisweg één gezamenlijke zienswijze ingediend. Zij stellen in hun zienswijze vooral vragen, maar geven ook aan zich zorgen te maken over bepaalde vormen van overlast zoals uitlaatgassen, het krijgen van minder zonlicht en verkeersdrukke. Ook geven zij aan dat ze het complex te immens vinden en niet goed vinden passen. Het advies is om het bestemmingsplan niet aan te passen naar aanleiding van de zienswijze. De keuze voor de vorm van het gebouw en positionering ervan is de uitkomst van het participatieproces (zie ook onder 1.4). Uit onderzoeken is gebleken dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor zowel de bestaande als de nieuwe bewoners. Wat ook mee speelt is dat op basis van het huidige bestemmingsplan opnieuw een school kan worden gebouwd met een grotere verkeersaantrekkende werking. Het klopt dat het complex wat zon wegneemt van bestaande bouw aan de Lange Kruisweg. Uit de uitgevoerde zonnestudie blijkt dat dit effect zeer beperkt en niet onevenredig nadelig is voor de omwonenden.

3.1 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

n.v.t.

Financiën

Het vaststellen van het bestemmingsplan brengt zelf geen financiële consequenties met zich mee. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan zijn een intentie- en grondverkoop-/realisatieovereenkomst gesloten.

Communicatie en samenspraak

Er heeft een zeer uitgebreid samenspraaktraject plaatsgevonden waarin Stichting Woonbedrijf een belangrijke samenwerkingspartner was. Vooraf is een participatieplan opgesteld (conform de 'tijdelijke kaders participatie bij ruimtelijke ontwikkelingen' zoals vastgesteld door de raad in juli 2021). Stichting Woonbedrijf heeft zich bij het participatieproces laten bijstaan door een social design bureau die is gespecialiseerd in uitvoering van dergelijke processen.



De volgende participanten zijn betrokken:

1. Buurtbewoners: direct omwonenden, de Werkgroep en wijkplatform Gansepoel;
2. Toekomstige bewoners/geïnteresseerden: nieuwe bewoners, eerste voorkeur 55+’ers uit de wijk d’Ekker;
3. Overige: Ondernemers in de directe omgeving en Stichting Cordaad.

De volgende bijeenkomsten hebben plaatsgevonden:

1. 11-12-2021: aan de hand van drie thema’s is actief opgehaald wat er leeft en speelt in de wijk, wat de wensen en behoefte, maar ook wat de zorgen zijn.
2. 9-3-2022: drie gebouwvarianten zijn toegelicht en meningen zijn opgehaald. Er is gestemd om de variant die de meeste voorkeur geniet.
3. 31-5-2022: bijeenkomst/workshop met direct omwonenden van de Handwijzer en Lange Kruisweg vanwege directe betrokkenheid; doel: informeren en input ophalen.
4. 29-06-2022: bijeenkomst met direct omwonenden van de Handwijzer en Lange Kruisweg vanwege directe betrokkenheid; doel: informeren en input ophalen.
5. 12-09-2022: inloopbijeenkomst over het ontwerpbestemmingsplan en het proces.

In de toelichting van het bestemmingsplan onder paragraaf 5.2.1 ‘samenspraak’ staan de verslagen die zijn gemaakt naar aanleiding van de eerste vier bijeenkomsten. In argument 1.2 is kort verslag gedaan van de inhoud van het participatietraject.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt via DROP (het elektronisch gemeenteblad voor officiële bekendmakingen) en er wordt een verkorte melding geplaatst in het Veldhovens Weekblad. Het vastgestelde bestemmingsplan is (na vaststelling) digitaal via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar en analoog in te zien op het gemeentehuis.

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.

Start bouw is voorzien in eerste halfjaar 2023 en oplevering eind 2024. Dit komt overeen met de planning van de woningbouwversnelling. Deze planning is gebaseerd op de aanname dat er geen verzoek om voorlopige voorziening en/of beroep wordt ingediend.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Lange Kruisweg-Handwijzer' (zie de volgende link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0861.BP00175-0301>))
- Notitie van beantwoording zienswijze en ambsthalfve aanpassing



Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

Dit agendapunt gaat als hamerstuk naar de besluitvormende raadsvergadering.

- Het voorstel wordt gecontroleerd op (tekstuele) onzorgvuldigheden.
- De motivatie van het verschil tussen 40 en 56 woningen wordt nagegaan.
- Parkeernorm wordt nog eens nagekeken.

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

- De onzorgvuldigheden zouden betrekking hebben op de conclusies van de zonnestudie. Deze zijn juist, maar we kunnen ons voorstellen dat deze niet duidelijk zijn opgeschreven en daarom onlogisch lijken. Als voorbeeld stond er dat de woningen met huisnummers 104 en 102 zon hebben van 14:00 uur t/m 16:00 uur en dat dit dan 3 zonuren zouden zijn. Wat bedoeld is, is dat de huisnummers 104 en 102 in dit tijdsbestek zon krijgen, maar ook vóór 14:00u en ná 16:00u is er zon.

De drie zonuren worden dan als volgt berekend:

Een gedeelte van één uur vóór 14:00u

+ 2 uur tussen 14:00u en 16:00u

+ Een gedeelte van één uur ná 16:00u

Afgerond 3 uur

In de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan zullen de conclusies die betrekking hebben op de zonnestudie duidelijker worden opgeschreven.

- Het tweede punt had betrekking op de ondergrondse afvalcontainers. In basis houden we 40 wooneenheden aan. Sinds vorig jaar legen wij de containers op basis van "volmelding". Ieder container krijgt een sensor die kijkt hoe vol hij zit. Komt de vulling boven een bepaalde waarde dan krijgt de ophaaldienst een seintje en komt de container op een ledigingslijst. Hiermee kunnen we dus veel efficiënter met de capaciteit (en kosten) om gaan.
- De parkeerbehoefte is berekend aan de hand van de gemeentelijke Parkeernormennota uit 2021. Wij volgen bij ruimtelijke ontwikkelingen de meest actuele parkeerkencijfers van het CROW. In de Parkeernormennota zijn de parkeerkencijfers van CROW publicatie 381 vertaald naar de situatie voor Veldhoven. Dit betekent dat wij uitgaan van de gemiddelde parkeerkencijfers. Als mobiliteitsmanagement (al dan niet in de vorm van deelauto's) wordt toegepast kan de parkeernorm naar beneden bijgesteld worden. Deelauto's worden voor deze locatie niet ingezet en we gaan dan ook uit van de gemiddelde parkeernorm. De parkeerbehoefte is dan 73 parkeerplaatsen. Het grootste gedeelte (62 parkeerplaatsen) zal op eigen terrein worden opgevangen. Op basis van een parkeeronderzoek is bepaald dat de resterende parkeerbehoefte van 11 parkeerplaatsen in de openbare ruimte opgevangen kan worden.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

A.J.G. Bex
secretaris

M.J.A. Delhez
burgemeester