



Datum besluitraad	: 4 oktober 2022	Datum oordeelraad	: 13 september 2022
Agendapunt	:	Datum B en W	:
Volgnummer	: 22bs00067 / 22.079	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: C. van Brakel		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Run 5614'

Beslispunten

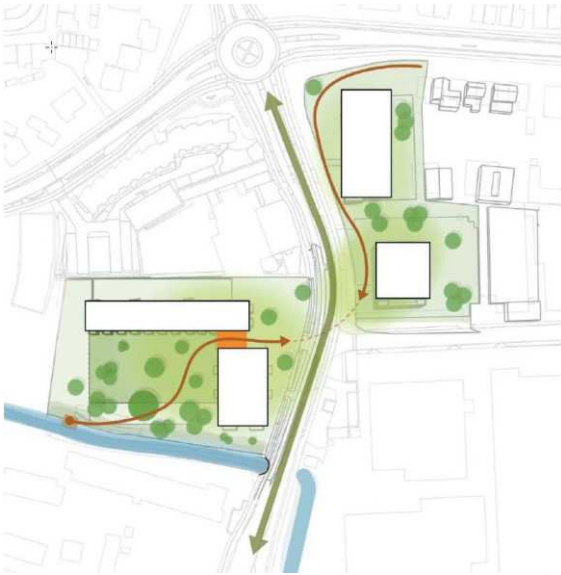
1. Het bestemmingsplan 'Run 5614' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00151-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan het BTG en is opgeslagen onder nummer o-NL.IMRO.0861.BP00151-0401 gewijzigd vast te stellen.
2. De beantwoording op de ingekomen zienswijze volgens de 'Notitie van beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassing ontwerpbestemmingsplan 'De Run 5614' vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Van Santvoort Ontwikkeling BV en Interesting Vastgoed BV hebben samen Genderpoort BV opgericht en willen op de locatie van de voormalige bedrijfswasserij Pigeaud, gelegen aan De Run 5612-5614 woningbouw ontwikkelen. Het college wil graag meewerken aan woningbouwontwikkeling op deze locatie en heeft de nodige overeenkomsten hiervoor gesloten.

Er is een stedenbouwkundig plan tot stand gekomen dat bestaat uit twee nieuw te realiseren appartementengebouwen met een bouwhoogte variërend van 15 tot maximaal 27 meter hoog. De gebouwen komen te liggen in een parkachtige omgeving, waarbij een duidelijke relatie met de beek de Gender wordt gelegd. Door de aanleg van een langzaamverkeersroute die ook voor de omgeving toegankelijk is en de aansluiting op de naburige ontwikkeling 'Zuidzorg' (De Run 5601) vormt deze ontwikkeling een wezenlijk onderdeel van de transformatie van dit deel van bedrijventerrein de Run van een traditioneel werkgebied naar een dynamisch woon- en leefgebied.

Voor de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'De Run 2008, herziening I, 2010' met als bestemming 'bedrijventerrein'. Appartementengebouwen en een openbare groenvoorziening zijn 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 1 april 2022 tot en met donderdag 13 mei 2022. In deze periode is er door één bewoner aan de Dorpstraat een zienswijze ingediend. De 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 vastgesteld te worden.



Afbeelding 1: koppeling De Run 5614 (west) met de voormalige 'Zuidzorglocatie' aan De Run 5601 (oost).



Afbeelding 2: impressies bouwplan en parkje aan de Gender



Afbeelding 3: aansluiting op omgeving, met De Run 5614 ten zuiden, en De Run 5601 ('Zuidzorglocatie') ten noorden van de Run



Beoogd effect

Een ontwikkeling faciliteren die zorgt voor een sterke ruimtelijke kwaliteits- en milieuwinst en een substantiële bijdrage aan de woningbouwversnelling levert.

Argumenten

1.1 Het bouwplan levert een substantiële bijdrage aan de woningbouwversnelling

De druk op de huidige woningmarkt vraagt om (versnelling van) de bouw van woningen. Deze ontwikkeling levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwproductie en de invulling van de woningbehoefte. Er wordt een gedifferentieerd en betaalbaar aanbod van woningen gerealiseerd. Er komen namelijk 100 gestapelde woningen met een omvang van 54 tot circa 135 m² (gebruiksoppervlakte). Contractueel is bepaald dat voor een periode van 15 jaar sprake zal zijn van 24% sociale huurwoningen en 36% middeldure huurwoningen alsmede 24% middeldure koopwoningen en 16% dure koopwoningen. De woningen worden levensloopbestendig en voldoen zoveel mogelijk aan WoonKeur. Ze zijn daarmee geschikt voor alle doelgroepen.

1.2 De ruimtelijke en milieukwaliteit van het terrein verbetert

De voorliggende ontwikkeling betreft een transformatie van een grotendeels versteende en verouderde bedrijfslocatie naar een hoogwaardige woon- en leefomgeving, waarin ruimte is gemaakt voor maximale vergroening. Doordat het grootste deel van de parkeeropgave halfverdiept plaatsvindt, is er veel ruimte voor groen en wordt bijgedragen aan de opwaardering van één van de groene vingers. Het terrein wordt, in tegenstelling tot nu, voor iedereen toegankelijk. Er verdwijnt een milieubelastend bedrijf en het gebied heeft hierdoor niet langer een milieucirkel.

1.3 De ontwikkeling geeft invulling aan ruimtelijke ambities

De omgevingsvisie en het ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit' vormen de belangrijkste gemeentelijke beleidskaders als het gaat om de gewenste verstedelijkingsrichting. De ontwikkeling ligt in een gebied waar meer stedelijke bebouwing gewenst is en waar we kiezen we voor een voor Veldhoven nieuwe schaal én kwaliteit van stedelijkheid. Op kruispunten met meer stedelijke milieus is er ruimte voor ruimtelijke en functionele aanpassingen die een koppeling maken tussen de dorpse en stedelijke sfeer. Dit kan een accent met een hoger gebouw zijn, of een bijzondere functie. Hier kiezen we voor hogere bebouwing én hoge beeldkwaliteit.

3.1 Afspraken over de kosten zijn vastgelegd

Sinds juli 2008 zijn gemeenten wettelijk verplicht haar kosten te verhalen. Met Genderpoort BV 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.

Kanttelingen en risico's

2.1 Eén buurtbewoner voelt zich benadeeld

Er is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De indiener van de zienswijze heeft met name bezwaar tegen de hogere bouwhoogtes en ziet liever appartementengebouwen tot vier bouwlagen. Dat zou stedenbouwkundig beter passen bij de Dorpstraat. Ook vreest de indiener van de zienswijze om aangetast te worden in zijn privacy en voor waardevermindering van zijn woning. De nieuwe bebouwing komt op ruim 130 meter afstand tot de woning van de indiener van de zienswijze en op +/- 115 meter tot de uiterste hoek van zijn achtertuin. Dit zijn zeer ruime afstanden. Het advies is om het ontwerpbestemmingsplan niet aan te passen. De toekomstige



ontwikkeling aan De Run 5614 sluit qua maatvoering, typologie en inpassing aan op de koers die de gemeente voor dit deel van Veldhoven heeft gekozen om invulling te geven aan de grote woningbouwopgave. Wij zijn van mening dat de indiener van de zienswijze niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Financiën

Het vaststellen van het bestemmingsplan brengt geen financiële consequenties met zich mee. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten, waarbij de te maken kosten ten behoeve van de ontwikkeling volledig worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele planschadeposten worden bij de initiatiefnemer verhaald.

Communicatie en samenspraak

Het samenspraaktraject heeft plaatsgevonden voor vaststelling van de tijdelijke kaders voor participatie bij ruimtelijke initiatieven, maar er is wel contact geweest met de omgeving. De ontwikkelaar heeft meerdere gesprekken gevoerd met direct omwonenden. Daarnaast is een voor iedereen toegankelijke digitale informatiebijeenkomst gehouden op 13 april 2021. De indiener van de zienswijze heeft een brief ontvangen met de Notitie van beantwoording zienswijze en uitleg over de vervolprocedure.

Het uiteindelijk 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 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 bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan beroep worden ingediend bij de Raad van State. Omdat het bestemmingsplan valt onder de Crisis- en herstelwet, volgt (in principe) binnen 6 maanden een uitspraak.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'De Run 5614' (zie de volgende link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0861.BP00151-0301>))
- Concept-notitie van beantwoording zienswijze



Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

Het percentage Sociale huurwoningen is 24% van het totaal. Dit percentage op basis van de in 2019 gemaakte afspraken. Het nakomen van het coalitieprogramma (30% huurwoningen) is dus niet aan de orde. Het openbreken van deze afspraak zou wel eens tot onvoorziene kostenverhogingen kunnen leiden.

De behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering geeft geen aanleiding de raadsstukken te wijzigen

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

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

A.J.G. Bex
secretaris

M.J.A. Delhez
burgemeester