



Datum besluitraad	: 18 april 2023	Datum oordeelraad	: 28 maart 2023
Agendapunt	:	Datum B en W	: 7 maart 2023
Volgnummer	: 23bs00040 / 23.059	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: C. van Brakel		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Sint Janstraat 66'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Sint Janstraat 66' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00162-0401.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.BP00162-0401, gewijzigd vast te stellen.
2. De 'Notitie van beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Sint Janstraat 66' 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 'Sint Janstraat 66'.

Inleiding

Op het perceel Sint Janstraat 66 stond voorheen een vrijstaande villa (deze is inmiddels gesloopt). In januari 2021 is een principeverzoek ingediend om het perceel Sint Janstraat 66 te herontwikkelen naar een maatschappelijke bestemming in de vorm van een zorgvilla, genaamd 'De Bussels'.

Onderstaand een luchtfoto van de ligging van het perceel.



Afbeelding 1: Ligging perceel Sint Janstraat 66

De plannen zijn om een zorgvilla te realiseren, die bestaat uit twee delen c.q. vleugels. De vleugel waar 24-uurs zorg wordt geboden, zal uit 29 eenheden bestaan



en wordt opgetrokken in twee bouwlagen met kap tot een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 en 11,5 meter. De gehele begane grond van dit gedeelte van de zorgvilla biedt ruimte aan de zorg gerelateerde functies. De gevel van deze vleugel is naar het bos toe georiënteerd. Hierdoor kan voor deze doelgroep een beschermde en beschutte leef- en woonomgeving worden gecreëerd.

In de andere gevel worden 11 appartementen met zorg op afroep gerealiseerd. Dit deel van de nieuwbouw, bestaande uit maximaal 3 lagen met kap, zal evenwijdig aan de Sondervick worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van deze vleugel bedragen respectievelijk circa 11,50 meter en 14,50 meter. Ook zal een hoogteaccent tot circa 18,50 meter, in de vorm van een torentje, worden gerealiseerd. Over het terrein wordt een pad aangelegd, welke een verbinding tussen de bestaande woonwijken en het bosgebied vormt.

Onderstaand twee afbeeldingen met impressies van de nieuwe situatie.



Afbeelding 2: Impressie voorzijde zorgvilla



Afbeelding 3: Impressie achterzijde zorgvilla

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 11 november tot en met donderdag 22 december 2022 ter inzage gelegen. Er is in deze periode 1 zienswijze ingediend. Uw raad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen en te oordelen over de ingediende zienswijze.



Beoogd effect

Een passende ruimtelijke ontwikkeling faciliteren voor de locatie Sint Janstraat 66 welke voorziet in een grote behoeftevrage in Veldhoven.

Argumenten

1.1. Het plan voorziet in een dringende behoefte

Uit het uitgevoerde behoefte onderzoek (wat ook is opgenomen in bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan) volgt dat het aantal 75-plussers in Veldhoven met 2.800 personen in de periode 2022 en 2040 zal toenemen tot 7.500 personen. Deze toename brengt ook een toename van de intramurale zorg met zich mee, van 320 cliënten nu tot ongeveer 540 in 2040. De verwachting is dat de sterkste groei optreedt onder ouderen met dementie, waarvoor in 2040 150 extra plaatsen beschermd wonen nodig zullen zijn.

Ook de vraag naar voor ouderen geschikte woningen in Veldhoven wordt groter door de vergrijzing. Geschat wordt dat er zeker 1.400 geclusterde ouderenwoningen bij moeten komen tot 2040. Deze opgave mag als minimumopgave worden gezien omdat hierin nog niet expliciet rekening is gehouden met de intramurale zorgvraag.

Voorliggend plan voorziet in het uitbreiden van de voorraad voor deze doelgroepen en is dus zeer gewenst.

1.2. De ontwikkeling levert geen (oneigenlijke) aanzuigende werking van Wmo-aanvragen op.

Het geplande concept van zorgvilla 'De Bussels' voorziet in een standaardpakket voor aanpassingen en services. Hierdoor hoeven bewoners geen extra beroep te doen op Wmo-voorzieningen en de appartementen en het gebouw zijn aangepast voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. De initiatiefnemer geeft daarbij aan Wmo-aanvragen te willen 'ontmoedigen' door zelf alles aan te bieden. Het is daarnaast de verwachting dat vooral Veldhovense ouderen zich voor de woningen in de zorgvilla zullen inschrijven. Deze ouderen hebben wellicht nu al een Wmo-vraag, die kan toenemen als zij blijven wonen in hun (ongeschikte) eigen woning. De realisatie van zorgvilla 'De Bussels' is dan ook een positieve ontwikkeling waarbij enerzijds Wmo-aanvragen worden voorkomen en anderzijds het gebouw en het zorgconcept zo zijn ingericht dat bewoners geen (extra) beroep op de Wmo zullen doen.

1.3. De zorgvilla wordt landschappelijk ingepast.

Het plan is opgezet als een landgoedontwikkeling, waarbij de nieuwe bebouwing zich aanpast aan de bestaande groene setting. De vorm van de nieuwbouw is daarbij gekozen rondom de bestaande bomen. Ook het parkeren is ingepast in het groen. Het plan voorziet daarbij in de realisatie van een kelder onder de begane grond van de zorgvilla voor onder andere fietsenbergingen en parkeerplaatsen voor de auto's van de 10 appartementen met zorg op afroep. Op die manier is er meer ruimte voor groen in het plangebied.

1.4. Met de ontwikkeling wordt invulling gegeven aan een passende ontwikkeling op een bijzondere locatie.

De locatie is gelegen op een bijzondere locatie: op de hoek van de Sondervick en de Heerbaan in een groene omgeving. De zorgvilla zal te midden van het groen worden gerealiseerd waarbij het een traditionele uitstraling krijgt. Door een juiste vormgeving van het gebouw en met behoud van en ingepast in de groene omgeving is dit een passende ontwikkeling. De realisering van het plan zorgt voor een mooie entree naar Oerle.



1.5. Er heeft een participatietraject plaatsgevonden.

Op 13 juli 2021 heeft uw raad de notitie 'Tijdelijke kaders participatie bij ruimtelijke initiatieven' vastgesteld. De omgevingsdialoog voor het initiatief is volgens deze notitie uitgevoerd. Volgens deze notitie zijn complexiteit en impact van invloed op de keuze voor een participatie-aanpak. Het voorliggende plan valt binnen de categorie 'complex met weinig impact op de omgeving'. Gelet op de ligging ten opzichte van omliggende woningen is geoordeeld dat het plan geen grote impact heeft op de omgeving. Bij deze categorie plannen vindt een omgevingsdialoog plaats waarin burens/belanghebbenden geraadpleegd worden. Hierbij gaat het dus om het informeren en het vragen naar de mening van direct omwonenden/belanghebbenden.

In het kader van het principeverzoek zijn twee groepen belanghebbenden c.q. participanten in de directe omgeving van het plangebied onderscheiden:

1. direct belanghebbenden, zijnde bewoners of eigenaren met een directe zichtrelatie op de planlocatie;
2. overige belanghebbenden (DorpsVereniging Oerle).

Initiatiefnemer heeft de direct belanghebbenden vooruitlopend op het principeverzoek bezocht en verzocht met hen in gesprek te gaan. Tijdens deze keukentafelgesprekken zijn zij geïnformeerd over het planvoornemen en aansluitend in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en hun eventuele wensen, belangen en bezwaren kenbaar te maken. Na afloop van de gesprekken zijn door initiatiefnemer verslagen opgesteld. Ook na de principemedewerking van het college zijn de belanghebbenden geïnformeerd over het principe-akkoord, het voorlopig gebouwontwerp en het ontwerp van de buitenruimte.

Uit de gesprekken zijn een aantal aandachtspunten naar voren gekomen. Deze hadden onder andere betrekking op de zorgen over inkijk en schaduwwerking, de bouwhoogte, de verkeers- en parkeersituatie, vragen over de noodzaak tot het toevoegen van de zorgvilla en het gebruik van de semi openbare tuin. Naar aanleiding van deze punten zijn er een aantal aanpassingen doorgevoerd in het plan. Zo is de tuinpoort aan de achterzijde van het perceel vervallen, worden de parkeerplaatsen middels groen zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken en is de wens uitgesproken om samen het gebruik van de semi openbare tuin te onderzoeken, waarbij de insteek zal zijn op ontmoeten van verschillende doelgroepen.

1.6. Het bestemmingsplan is op een paar punten aangepast.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Sint Janstraat 66' is 1 zienswijze ingediend. Naar aanleiding van de zienswijze is er een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsoverlast van de ontwikkeling op de omgeving. Daarnaast zijn er nog enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Zo zijn er nieuwe stikstofberekeningen uitgevoerd naar aanleiding van de Phortos-uitspraak, is een verschrijving in de regels aangepast en wordt op basis van een proefsleuvenonderzoek de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' gedeeltelijk niet meer opgenomen op de verbeelding. Voorgesteld wordt dan ook om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

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

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Sint Janstraat 66' is iedereen in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. In de 'Notitie van beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Sint Janstraat 66'' (hierna: notitie) wordt een reactie op de ingediende zienswijze gegeven. Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Sint Janstraat 66' is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze had met name betrekking op de aantasting van de groene corridor, de omvang van de zorgvilla, de verstening die hierdoor optreedt, de uitgevoerde omgevingsdialoog en diverse uitgevoerde onderzoeken.



Voor een goed beeld van de zienswijze en de reacties hierop, wordt verwezen naar bijgevoegde notitie. De zienswijze is aanleiding om een rapportage over de geluidsoverlast van de nieuwbouw op de omgeving als bijlage toe te voegen.

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 anterieure exploitatieovereenkomst 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.

Tussen de gemeente en de eigenaren is ook een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Hierin 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 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.

In argument 1.5 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 enkele aanpassingen van het plan. Uiteindelijk is er 1 zienswijze 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 zorgvilla starten in het derde kwartaal van 2023 (in het gunstigste geval).

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Sint Janstraat 66 (zie volgende link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0861.BP00162-0301>)
- Conceptversie 'Notitie van beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Sint Janstraat 66' (april 2023);
- Toe te voegen bijlagen:
 - o ADC ArcheoProjecten, 'Veldhoven – Sint Janstraat 66, gemeente Veldhoven. Een inventariserend veldonderzoek in de vorm van Proefsleuven', rapport 6050, februari 2023.
 - o Econsultancy, 'Onderzoek Stikstofdepositie Sint Janstraat 66 te Veldhoven', rapportnummer 18071.002, versienummer D2, 15 februari 202.

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

Dit onderwerp wordt als hamerstuk geagendeerd voor de besluitvormende raadsvergadering van 18 april 2023.

Toezegging:

- ◆ De naam van de straat en de naam van het complex (De Bussels) worden nogmaals tegen het licht gehouden.

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

De behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering leiden niet tot aanpassing van de stukken.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

Eric Bergmeester
loco-secretaris

M.J.A. Delhez
burgemeester