



Datum besluitraad	: 7 maart 2023	Datum oordeelraad	: 14 februari 2023
Agendapunt	:	Datum B en W	: 24 januari 2023
Volgnummer	: 22bs00168 / 23.019	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: C. van Brakel		

## Adviesnota raad

### Vaststellen bestemmingsplan 'Zandoerleseweg 33-35'

#### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Zandoerleseweg 33-35' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00154-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan het BTG en is opgeslagen onder nummer oNL.IMRO.0861.BP00154-0401, gewijzigd vast te stellen.
2. De 'Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Zandoerleseweg 33-35'' 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 'Zandoerleseweg 33-35'.

#### Inleiding

Op de locatie Zandoerleseweg 33-35 was tot rond 2003 een maalderij actief, waarin graan en veevoer in een motorisch aangedreven molen werden vermalen. Op dit moment bestaat de bebouwing binnen het plangebied uit flinke bedrijfsgebouwen met flauwe zadeldaken en een markant silogebouw. Daarnaast is er een bedrijfswoning aanwezig. Het plangebied is rechtstreeks ontsloten op de Zandoerleseweg. Er is daarbij sprake van zeer brede inritten over nagenoeg de gehele lengte van het plangebied.

Initiatiefnemer Moeskops' Bouwbedrijf is samen met 'Wonen bij September' voornemens om op de locatie Zandoerleseweg 33-35 een nieuw gebouw ten behoeve van een woonzorgvoorziening met 36 kamers voor alleenstaande ouderen met een intensieve zorgbehoefte (intramurale 24-uurszorg) te realiseren. De huidige bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning en het silogebouw worden daarbij gesloopt. Het geplande nieuwe gebouw heeft een bebouwd oppervlakte van ongeveer 920 m<sup>2</sup> en een hoogte van twee bouwlagen met een schilddak. In het nieuwe gebouw is plaats voor twee woongroepen met elk 18 kamers (kleine studio's), bedoeld voor ouderen die psychogeriatrische (PG) of somatische zorg nodig hebben. Het dagelijks leven vindt met name plaats in de gezamenlijke woonkamers en de omsloten tuin. In de voorziening is 24 uur per dag zorgpersoneel aanwezig.

Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven en op afbeelding 2 zijn impressies van het bouwplan te zien.



**Afbeelding 1** Ligging plangebied



**Afbeelding 2** Impressies bouwplan

Om de herontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 5 oktober 2022 tot en met 17 november 2022 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er twee zienswijzen ontvangen. Uw raad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen en te oordelen over de ingediende zienswijzen.

### **Beoogd effect**

Het faciliteren van een passende ruimtelijke ontwikkeling.



## Argumenten

### *1.1 Het plan geeft invulling aan een dringende behoefte voor huisvesting van patiënten met een 24-uurs zorgindicatie.*

Voor de herontwikkeling heeft ABF research een onderzoek gedaan naar de toekomstige vraag naar wonen met zorg in Veldhoven. Voor een volledig beeld van dit onderzoek wordt verwezen naar de notitie in bijlage 1 bij de 'Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Zandoerleseweg 33-35''. In het nieuw te realiseren zorgcomplex kunnen cliënten die psychogeriatrische (PG) of somatische zorg nodig hebben worden gehuisvest. Uit het onderzoek volgt dat de druk op deze zorg in de gemeente Veldhoven momenteel erg hoog is en de komende jaren naar verwachting alleen maar hoger wordt. Het aantal 75-plussers in Veldhoven zal tussen 2022 en 2040 met 2.800 personen toenemen tot 7.500 personen. Daarmee neemt het aandeel van de ouderen in de totale bevolking verder toe. Ook de vraag naar voor ouderen geschikte woningen in Veldhoven wordt groter door de vergrijzing. Geschat wordt dat er zeker 1.400 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. Het plan voor de Zandoerleseweg 33-35 gaat uit van twee woongroepen met in totaal 36 kamers (kleine studio's) voor ouderen met een intramurale 24-uurszorg (beschermde wonen). Gelet op de hierboven vermelde benodigde aantallen te realiseren woningen in Veldhoven, met en zonder (intramurale) zorg, is elk plan om deze voorraad uit te breiden gewenst. Het plan past daarmee ruimschoots binnen de vraag in Veldhoven. De ontwikkeling zal daarnaast een bijdrage leveren aan de gewenste doorstroming van de huizenmarkt en het aanbod van bestaande woningen doen toenemen.

### *1.2 Er vindt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats.*

Het op dit moment aanwezige markante zwarte silogebouw is lang onderdeel geweest van de planvorming. Deze silo heeft inmiddels echter een slechte bouwkundige staat. De beplating valt van de gevel af. Ook de aanwezige loods staat inmiddels leeg en wordt niet meer opgeknapt. De huidige gebouwen zijn bouwkundig gezien dermate slecht dat hergebruik ervan niet meer mogelijk is. Met het voorliggende plan wordt een nieuw gebouw gerealiseerd en de aanwezige leegstaande bedrijfsbebouwing gesloopt. Daarmee vindt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats. Het nieuwe gebouw heeft een bebouwd oppervlak van ongeveer 920 m<sup>2</sup> en een hoogte van twee bouwlagen met schilddak. Op de begane grond worden de woonkamers en centrale voorzieningen aangebracht. De kamers worden gerealiseerd op de eerste verdieping en in de kaplaag. De bouwhoogte is maximaal elf meter.

Verder is er naar aanleiding van de zienswijzen een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Dit plan zorgt ervoor dat de ontwikkeling in relatie tot de directe omgeving en het aanwezige groen in het plangebied zelf zorgvuldig wordt ingepast. De aanleg, het behoud en beheer van het landschappelijk inpassingsplan is als voorwaardelijke verplichting in de planregels vastgelegd en daarmee geborgd. Het landschappelijke inpassingsplan wordt als bijlage aan de planregels van het bestemmingsplan gevoegd.

### *1.3 Er heeft een 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 de herontwikkeling van de locatie Zandoerleseweg 33-35 is aan de initiatiefnemer gevraagd om een omgevingsdialoog 'verkort' (categorie 2) uit te voeren. Het gaat bij deze ontwikkeling namelijk om een ruimtelijk initiatief dat procedureel ingewikkeld kan zijn. Daarnaast werd verwacht dat de invloed op de omgeving beperkt zou zijn. Een omgevingsdialoog 'verkort' wordt



uitgevoerd door de initiatiefnemer zelf en is een eenvoudig mondeling of schriftelijk overleg met direct omwonenden of direct belanghebbenden (vaak ketenpartners), waarbij naast informeren ook om de mening wordt gevraagd over het plan. De initiatiefnemer heeft op dinsdagavond 24 mei 2022 een omgevingsdialoog gehouden op de locatie Zandoerleseweg 33. Tijdens de omgevingsdialoog hebben de aanwezigen verdiepende vragen gesteld. Deze zijn door de initiatiefnemer beantwoord. In het algemeen is positief gereageerd op het plan. Vaak is genoemd dat men blij is dat de bestaande, verrommelde bebouwing verdwijnt. Het verslag van deze omgevingsdialoog is als bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

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

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Zandoerleseweg 33-35' zijn twee zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen 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 'Zandoerleseweg 33-35' is een ieder in de gelegenheid gebracht om een zienswijze in te dienen. In de 'Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Zandoerleseweg 33-35'' (hierna: notitie) worden reacties op de twee ingediende zienswijzen gegeven. Ook wordt aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen en is er een ambtshalve aanpassing genoemd. De ingediende zienswijzen hebben met name betrekking op het doorlopen participatietraject, de toelichting over de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking', de landschappelijke inpassing en berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor een goed beeld van de zienswijzen en de reacties hierop, wordt verwezen naar bijgevoegde notitie. Naar aanleiding van de zienswijzen is de notitie 'Toekomstige vraag wonen met zorg in Veldhoven' opgesteld en wordt paragraaf 3.1.4 van de toelichting over de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' uitgebreid. Ook is er een berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap en een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Als ambtshalve aanpassing zijn de stikstofeffecten van de aanlegfase nader onderzocht en is het onderzoek naar de stikstofeffecten in de gebruiksfase geactualiseerd.

#### *3.1 Afspraken over de kosten zijn vastgesteld.*

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. Een deel van de wijzigingen hebben betrekking op provinciale belangen. Deze wijzigingen zijn ter beoordeling aan de provincie voorgelegd en de provincie is hier akkoord mee gegaan. Om die reden 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.





## **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**

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 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 1.3 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'. Het verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Uiteindelijk zijn er twee zienswijzen 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 het woonzorgcomplex ongeveer starten in de tweede helft van 2023 (in het gunstigste geval) of in de tweede helft van 2024 (na uitspraak Raad van State).

## **Bijlagen**

- Ontwerpbestemmingsplan 'Zandoerleseweg 33-35 (zie volgende link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0861.BP00154-0301>);
- Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Zandoerleseweg 33-35' (maart 2023).



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

'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,

Eric Bergmeester  
loco-secretaris

M.J.A. Delhez  
burgemeester