

Datum besluitraad	: 12 december 2023	Datum oordeelraad	: n.v.t.
Agendapunt	:	Datum B en W	: 31 oktober 2023
Volgnummer	: 23bs00124 / 23.119	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: C. van Brakel		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Den Boogerd, naast nr. 20'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Den Boogerd, naast nr. 20' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00182-0401.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.BP00182-0401, gewijzigd vast te stellen.
2. De volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen:
 - a. De aanduiding 'overige zone – in verordening toe te voegen stedelijk gebied' en artikel 9.2 van de regels niet meer op te nemen;
 - b. De aanduiding 'overige zone – in verordening toe te voegen concentratiegebied' en artikel 9.3 van de regels niet meer op te nemen;
 - c. De aanduiding 'overige zone – in verordening te verwijderen verstedelijking afweegbaar' en artikel 9.4 van de regels niet meer op te nemen.
 - d. De aanduiding 'overige zone – in verordening te verwijderen landelijk gebied' en artikel 9.5 van de regels niet meer op te nemen.
 - e. De aanduiding 'overige zone – in verordening te verwijderen gemengd landelijk gebied' en artikel 9.6 van de regels niet meer op te nemen.
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 'Den Boogerd, naast nr. 20'.

Inleiding

De eigenaar van de kadastrale percelen bekend als gemeente Veldhoven, sectie E, nummers 5686 en 7300, heeft een verzoek ingediend om op deze locatie één vrijstaande, levensloopbestendige nul-tredenwoning te realiseren.

Het plangebied is gelegen naast de locatie Den Boogerd 20 en heeft een oppervlakte van circa 1.032 meter. De ligging van het plangebied is in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1 Ligging plangebied op luchtfoto

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 11 augustus 2023 tot en met donderdag 21 september 2023 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Uw raad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd effect

Het realiseren van een vrijstaande woning naast Den Boogerd nummer 20.

Argumenten

1.1 Het realiseren van een vrijstaande woning is passend op deze locatie.

De straat Den Boogerd bestaat uit een bebouwingslint dat in zuidwestelijke richting, vanuit de kern van Veldhoven-Dorp, het oorspronkelijke buitengebied in loopt. De bebouwing langs Den Boogerd bestaat uit vrijstaande woningen (allen tot wonen bestemd) in verschillende verschijningsvormen, voornamelijk traditioneel gebouwd in één laag met kap. Het realiseren van een nieuwe bouwkegel op deze locatie is dan ook voorstelbaar.

1.2 Het woningtype voldoet aan de vraag naar levensloopbestendige woningen.

Het ontwerp voorziet in een vrijstaande, levensloopbestendige nul-tredenwoning die binnen het middensegment valt en zowel als seniorenwoning en eengezinswoning kan worden gebruikt. Hiermee kan doorstroming worden gecreëerd. Daarnaast is de woning aantrekkelijk voor een eengezinshuishouden wanneer de vergrijzing begint af te vlakken. De woning wordt daarnaast als nul-op-de-meter-woning (NOM) en volgens de BENG-eisen uitgevoerd. De woning levert daarmee een bijdrage aan de doelen die in de Woonvisie worden gesteld.

1.3 De woning wordt landschappelijk ingepast.

Een landschappelijke inpassing maakt onderdeel uit van de ontwikkeling. Het landschappelijke inpassingsplan is toegevoegd als bijlage 3 bij de regels. Met de landschappelijke inpassing wordt aangesloten op de bestaande situatie en de



landschappelijke ontwikkelkansen in en rondom het plangebied. In het plan is extra aandacht uitgegaan naar de relatie van de ontwikkeling met de achterliggende waterloop 'de Gender' en de karakteristiek van het beekdallandschap. De inrichting en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is in de planregels als voorwaardelijke verplichting vastgelegd en daarmee geborgd.

1.4 Er heeft een participatietraject plaatsgevonden.

Door de initiatiefnemer is in september 2022 een omgevingsdialoog gevoerd in de vorm van individuele gesprekken met omwonenden. Hiervan is een verslag gemaakt. Dit verslag is als bijlage 6 bij het bestemmingsplan gevoegd. Door alle betrokkenen bij de omgevingsdialoog is een burenakkoord getekend. Er zijn geen nadere opmerkingen gegeven. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog zijn geen wijzigingen aangebracht, omdat de uitkomsten van de omgevingsdialoog hiervoor geen aanleiding gaven.

2.1 Geen zienswijzen ingediend, wel aanpassingen.

Het plangebied lag volgens het bepaalde in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov) niet geheel in het 'Stedelijk gebied – Concentratiegebied', maar ook in de aanduidingen 'Verstedelijking afweegbaar', 'Landelijk gebied' en 'Gemengd landelijk gebied'. Bij Gedeputeerde Staten is een verzoek om herbegrenzing gedaan om het 'Stedelijk gebied – Concentratiegebied' te herbegrenzen, zodat het plangebied daarbinnen kwam te liggen en hier de ontwikkeling van één vrijstaande, levensloopbestendige nul-tredenwoning mogelijk gemaakt kon worden. Het verzoek tot herbegrenzing is gedaan omdat de huidige begrenzing niet klopte met de werkelijke situatie.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen:

- Overige zone – in verordening te verwijderen gemengd landelijk gebied;
- Overige zone – in verordening te verwijderen landelijk gebied;
- Overige zone – in verordening te verwijderen verstedelijking afweegbaar;
- Overige zone – in verordening toe te voegen concentratiegebied;
- Overige zone – in verordening toe te voegen stedelijk gebied.

Omdat Gedeputeerde Staten de Iov conform het herbegrenzingsverzoek heeft aangepast, worden de hierboven genoemde gebiedsaanduidingen en de bijbehorende regels niet meer in het bestemmingsplan opgenomen. Het bestemmingsplan wordt op dit punt dus gewijzigd vastgesteld.

3.1 Afspraken over de kosten zijn vastgelegd.

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. Omdat de wijzigingen geen betrekking hebben op provinciale belangen, 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

Geen.

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 raadpleegbaar en analoog in te zien op het gemeentehuis.

In argument 1.4 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'. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog zijn geen wijzigingen aangebracht, omdat de uitkomsten van de omgevingsdialoog hiervoor geen aanleiding gaven.

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.

Bijlagen

Ontwerpbestemmingsplan 'Den Boogerd, naast nr. 20' (zie volgende link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.0861.BP00182-0301>).



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