

|                    |                      |                     |                    |
|--------------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| Datum besluitraad  | : 19 maart 2024      | Datum oordeelraad   | : n.v.t.           |
| Agendapunt         | :                    | Datum B en W        | : 27 februari 2024 |
| Volgnummer         | : 24.017 (23bs00218) | Programma begroting | : 8                |
| Gewijzigd voorstel | :                    | Taakveld            | : 8.1              |
| Portefeuillehouder | : C. van Brakel      |                     |                    |

## Adviesnota raad

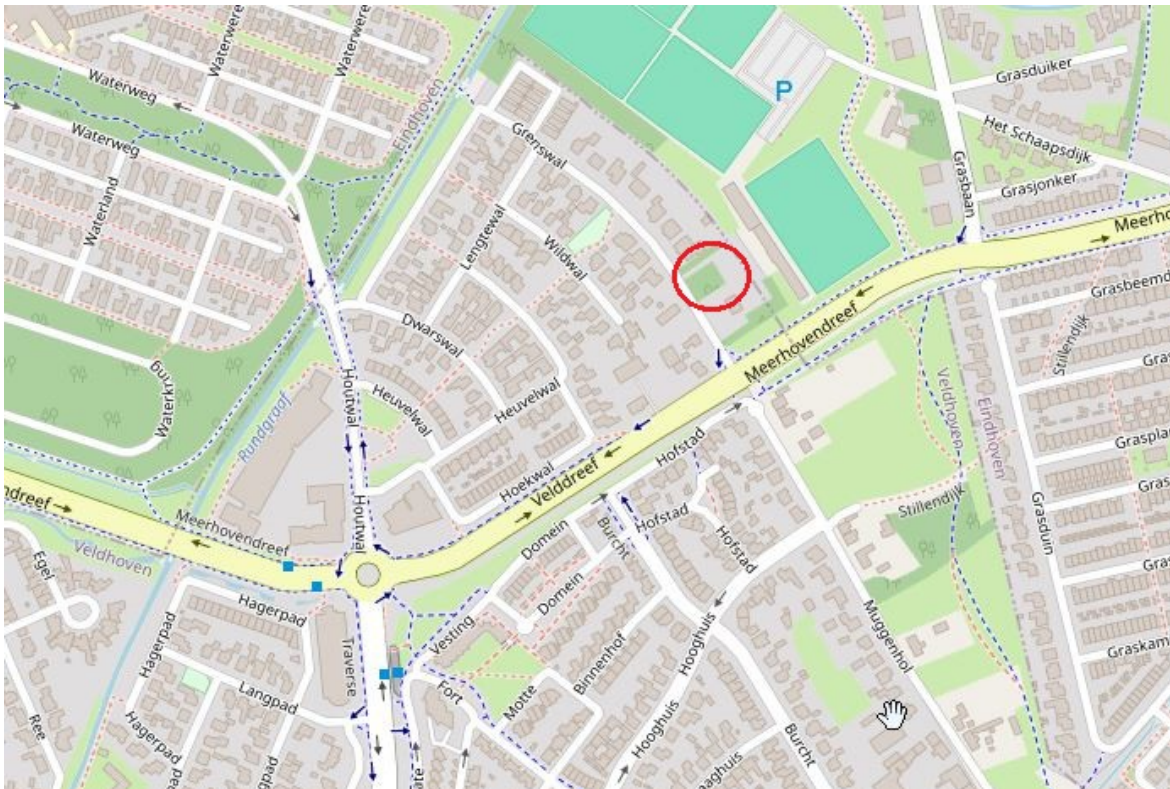
### Vaststellen bestemmingsplan 'Grenswal 16 en 18'

#### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Grenswal 16 en 18' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00156-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan het BGT en is opgeslagen onder nummer o\_NL.IMRO.0861.BP00156-0401 gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

#### Inleiding

Op 17 februari 2021 heeft CS2 architecten namens de eigenaren van perceel 2707 het verzoek ingediend in te stemmen met de bouw van 2 woningen op perceel 2707, gelegen tussen Grenswal nr. 14 en nr. 20. Het perceel ligt in de wijk 'de Polders' in het noorden van Veldhoven, direct aan de gemeentegrens met Eindhoven (zie afb. 1).



Afbeelding 1: ligging perceel in het noorden van Veldhoven

Op 23 november 2021 heeft het college principemedewerking verleend aan het verzoek. Op het perceel stond tot voorkort een loods, die precies op de gemeentegrens stond. Gemeente Eindhoven heeft deze loods halverwege 2023 gesloopt en het verontreinigde perceel is gesaneerd.



*Afbeelding 2: planlocatie gezien vanaf de Grenswal*

Afbeelding 2 toont het plangebied waar de twee woningen zijn voorzien. De op de foto nog aanwezige loods is ondertussen gesloopt. De geluidswal die tussen de sportvelden van Eindhovense voetbalvereniging DBS en de woningen aan de Grenswal ligt is na de sloop van de loods doorgetrokken tot achter de te realiseren woningen.

Om de bouw van de twee woningen mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Grenswal 16 en 18' opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en is nu gereed om vastgesteld te worden.

### **Beoogd effect**

Het faciliteren van een passende ruimtelijke ontwikkeling.

### **Argumenten**

#### *1.1 Het is een passende locatie voor nieuwe woningen*

De toe te voegen woningen zijn voorzien op een open plek langs de Grenswal. Met het toevoegen van twee vrijstaande woningen wordt het ontstane gat gevuld met twee woningen die passen in het omringende straatbeeld. De twee woningen als vervanging van de ontsierende loods levert een duidelijke kwaliteitsverbetering op.

#### *1.2 De enige ingediende zienswijze is ingetrokken na een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan*

Tijdens de terinzagelegging van het plan is één zienswijze ingediend. De indiener stelde voor om de voorgevellijn van de twee bouwvlakken in overeenstemming te brengen met de aangrenzende woningen op Grenswal nr. 10, 12 en 14. De indiener heeft zijn zienswijze ingetrokken, nadat de initiatiefnemers aangaven geen bezwaar te hebben tegen deze aanpassing. Er bestaan geen stedenbouwkundige bezwaren tegen deze wijziging. De verbeelding van het bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het ontwerp, zoals zichtbaar op afbeelding 3.



Afbeelding 3: verbeelding voor en na het terugleggen van de voorgevellijn met 2 meter.

### 2.1 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.

### Kanttekeningen en risico's

#### 1.1 Belanghebbenden hebben niet kunnen reageren op de voorgestelde wijziging.

Het plan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Belanghebbenden/omwonenden hebben op de voorgestelde wijziging van de ligging van het bouwvlak geen zienswijze kunnen indienen en kunnen hier enkel nog op reageren in de vervolprocedure. Omdat het slechts een kleine wijziging betreft, die geen negatieve effecten heeft op de omgeving of de belangen van derden direct raakt, is de verwachting dat dit niet leidt tot vervolprocedures.

### Financiën

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 planschadekosten worden bij de initiatiefnemer verhaald via een planschadeovereenkomst. De totale exploitatiebijdrage bedraagt €30.836,- inclusief €16.666,- aan BOVO-bijdrage.

### Communicatie en samenspraak

De initiatiefnemers hebben hun plannen toegelicht aan de omwonenden, drie directe burens hebben een burenaakkoord ondertekend.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het gemeenteblad 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) raadpleegbaar en analoog in te zien op het gemeentehuis.

### **Uitvoering / planning**

Na vaststelling zal het bestemmingsplan 6 weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Raad van State.

### **Bijlagen**

Ontwerpbestemmingsplan 'Grenswal 16 en 18', (zie volgende link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0861.BP00156-0301>)

### **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