

Raadsbesluit

volgnummer : 13.097
datum raad : 12 november 2013
agendapunt : 7
onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan 'Kemphaan'

De raad van de gemeente Veldhoven;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 september 2013,
nr. 13.096

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet
bestuursrecht;

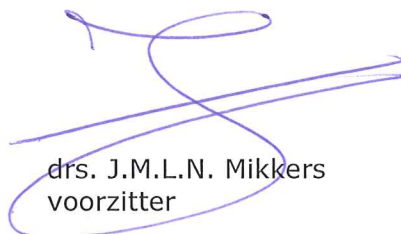
b e s l u i t :

1. de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren, de zienswijze ongegrond te verklaren, zoals nader bepaald in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Kemphaan' (november 2013)';
2. het bestemmingsplan 'Kemphaan' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Kemphaan' (november 2013)';
3. geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen omdat het kostenverhaal op een andere wijze wordt geregeld.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Veldhoven in zijn openbare vergadering 12 november 2013.



mr. G.M.W.M. Wasser
griffier



drs. J.M.L.N. Mikkers
voorzitter

**Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
bestemmingsplan 'Kemphaan'**

Behoort bij Raadsbesluit

d.d. **12 NOV. 2013**.....

Mij bekend de Griffier van Veldhoven
mr. G.M.W.M. Wasser

A handwritten signature in blue ink that reads "Godfried Wasser". The signature is written in a cursive style with a large, stylized 'G'.

1. Inleiding

Het bestemmingsplan dient (artikel 3.8 Wro) gedurende zes weken voor een ieder ter inzage te worden gelegd. Deze terinzagelegging hebben wij gepubliceerd in de Ahrenberger en de Staatscourant van 29 mei 2013. Hierin is vermeld dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage ligt van vrijdag 31 mei 2013 tot en met donderdag 11 juli 2013.

Naast de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in het gemeentehuis was het ontwerpbestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar op www.veldhoven.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de termijn van terinzagelegging is 1 zienswijze ingediend.

In paragraaf 2 wordt de zienswijze besproken en wordt aangegeven of deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naast het doorvoeren van aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijze zijn er ook nog ambtshalve aanpassingen die in het bestemmingsplan verwerkt dienen te worden. Deze aanpassingen zijn opgenomen in paragraaf 3.

2. Ingediende zienswijzen

1. Achmea Rechtsbijstand, mr. J.A. Wols, namens P.H.M. van der Meer, Hertgang 35, 5508 LC Veldhoven, d.d. 9 juli 2013.

2.1.1. Samenvatting zienswijze en reactie gemeente

Samenvatting zienswijze.

1. De bouwlocatie ligt recht tegenover de woning van betrokkene. Getwijfeld wordt aan de financiële haalbaarheid, gelet op de economische crisis.
2. Er zijn aanzienlijke problemen met het parkeren te verwachten want er is op eigen terrein in de nabijheid van de woningen geen parkeerruimte, waardoor parkeren op de openbare weg nodig is. Het gaat om 22 woningen op een relatief kleine oppervlakte.
3. De verkeersdruk neemt toe waardoor de verkeersveiligheid wordt aangetast. Het bestemmingsplan biedt onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting.
4. Verplaatsing van de bushalte verbetert de verkeersveiligheid.
5. Het woongenot wordt aangetast, namelijk op de onderdelen privacy, uitzicht en geluidsoverlast.
6. Door dit nieuwbouwplan daalt de waarde van de woning van betrokkene aanzienlijk.

Reactie

1. Nu de gemeente eigenaar is, bepaalt de gemeente met de afnemer onder welke condities gebouwd zal worden. In casu gaat het om sociale woningbouw zodat de afzet(condities) vooraf al voldoende duidelijk zijn. Er is daarbij geen sprake van twijfel over financiële of economische haalbaarheid.
2. In het plan wordt voorzien in de vereiste parkeerbehoefte. Er zijn volgens de te hanteren C.R.O.W. kencijfers minimaal 36 parkeerplaatsen te realiseren, uitgaande van een kencijfer van 1,6 per woning. Bij eventueel duurdere woningen wordt een kencijfer van 1,8 parkeerplaats per woning gehanteerd. De locatie van deze parkeerplaatsen is dichtbij de geplande woonbebouwing. Er is geen reden om aan te nemen, dat deze parkeerplaatsen vanwege hun ligging niet of onvoldoende gebruikt zullen worden.
3. De verkeersdruk neemt toe, maar de mate waarin is zeer gering. De Hertgang is immers een wijkontsluitingsweg, en de verkeersbewegingen bij 22 extra woningen

nemen relatief weinig toe. De verkeersveiligheid komt daarbij niet in gevaar. Ook is van belang, dat een verkeersontsluiting op de Heikantsepad wordt doorgevoerd, wat de doorstroom op de Hertgang en het gebruik van de aan te leggen parkeerplaatsen bevordert.

4. De verplaatsing van de bushalte houdt geen verband met de realisering van het bouwplan. Al aangegeven is dat de verkeersdruk op de Hertgang maar weinig toeneemt.

5. Het woongenot wordt niet aangetast met het onderhavige bouwplan. Tussen de geplande woningbouw en het perceel van betrokkene ligt het brede profiel van de Hertgang met een dubbele rijstrook ter plaatse. Er is geen sprake van een onevenredig korte afstand tussen de woningen na realisatie. Ook voor wat betreft het uitzicht is de afstand voldoende. Het gewenste vrije uitzicht over het gebied zonder bebouwing is een niet logische gedachte in een woonwijk, waar gestreefd wordt naar zuinig ruimtegebruik. Over toename geluidsoverlast als gevolg van verkeersbewegingen tengevolge van het bouwplan geldt dat deze verwaarloosbaar is, nu de verkeersbewegingen het meest merkbaar zullen zijn aan de achterzijde van de bebouwing, waar het parkeren en de auto-ontsluitingen zijn gesitueerd.

6. Er is geen reden om waardedaling van de woning van betrokkene te veronderstellen. Er bestaat in elk geval altijd de wettelijke mogelijkheid, om een planschadeclaim in te dienen.

Conclusie

De zienswijze is in geen van haar onderdelen gegrond.

Er is daarom geen aanleiding om een aanpassing op grond daarvan door te voeren.

3. Ambtshalve aanpassingen

Er worden geen aanpassingen voorgesteld.

3.1 Toelichting

Ongewijzigd.

3.2 Regels

Ongewijzigd.

3.3 Verbeelding

Ongewijzigd.

Datum raad	: 12 november 2013	Datum RA-O	: 22 oktober 2013
Agendapunt	: 7	Datum B&W	: 24 september 2013
Volgnummer	: 13.096	Programma begroting	: stedelijke ontwikkeling
Gewijzigd voorstel	: nee	Productnummer	: 650150
Portefeuillehouder	: N.H.C. Ramaekers		
E-mail steller	: Dick.swinkels@veldhoven.nl . Lia.Meulenbroeks@veldhoven.nl		

Adviesnota

Vaststellen bestemmingsplan 'Kemphaan'

Samenvatting

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van 22 grondgebonden woningen aan de Kemphaan op locatie van de voormalige schoolgebouwen van de Berckacker en Dick Bruna. Deze zijn in 2012 afgebroken.

Beslispunten

1. De ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren, de zienswijze ongegrond te verklaren, zoals nader bepaald in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Kemphaan' (november 2013)';
2. Het bestemmingsplan 'Kemphaan' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Kemphaan' (november 2013)';
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen omdat het kostenverhaal op een andere wijze wordt geregeld.

Inleiding

De tijdelijke schoolgebouwen van de Berckacker en Dick Bruna zijn afgebroken en de MFA-Noord is inmiddels in gebruik genomen. Het terrein ligt nu braak en er kan een nieuwe permanente invulling aan het perceel gegeven worden. Door de realisatie van de MFA-Noord is een maatschappelijke bestemming niet nodig. Een invulling met woningbouw sluit goed aan bij de omgeving. Er is dan ook gekozen voor een woningbouwinitiatief met een stedenbouwkundig plan als basis. De grond is eigendom van de gemeente. Het realiseren van de 22 grondgebonden woningen is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan en is evenmin meegenomen in het bestemmingsplan Veldhoven-Noord dat op 25 juni 2013 is vastgesteld. Het bestemmingsplan Veldhoven-Noord is namelijk conserverend van aard en daarin is geen ruimte voor deze nieuwe ontwikkeling. Om deze redenen is het bestemmingsplan 'Kemphaan' in procedure gebracht, waarbij op korte termijn medewerking worden verleend aan de realisatie van betaalbare (sociale) huurwoningen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 31 mei 2013 tot en met 11 juli 2013 ter inzage gelegen in de inforuimte (Wro artikel 3.8) en het plan was digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl

Bovendien vereist de Wet geluidhinder (Wgh) dat een hogere geluidbelasting wordt toegestaan voor de op te richten woningen (artikel 83 Wgh). Het ontwerpbesluit daarvoor en de bijbehorende stukken hebben gelijktijdig ter visie gelegen. Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen heeft één persoon gebruik gemaakt. Verwezen wordt naar 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kemphaan' (november 2013).

Beoogd effect

Het bieden van een planologisch-juridisch kader om de bouw van 22 grondgebonden woningen mogelijk te maken.

Argumenten

1.1. *De zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk en ongegrond verklaren.*

Wij verwijzen u naar bijlage I 'Nota van Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Kemphaan' (november 2013)' voor een samenvatting van de zienswijze met de reactie van de gemeente.

2..1. *Er zijn geen redenen om het plan gewijzigd vast te stellen.*

Noch vanwege de ingediende zienswijze, noch anderszins is er een reden om het plan gewijzigd vast te stellen.

3.1 *Geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan.*

De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen (artikel 6.12 Wro). Hiervan kan worden afgeweken indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is. In voorliggend geval is dit ook het geval, zie het gestelde onder kopje 'Financiën'.

Kanttelingen en risico's

Financiën

De gemeente is eigenaar van de grond. De kosten worden gedragen door de gemeente maar zullen in de verkoopprijs van de woningen verrekend worden. De economische en financiële uitvoerbaarheid is voldoende gegarandeerd.

Uitvoering

Na publicatie in de Staatscourant en de Ahrenberger conform de wettelijke eisen, ligt het vastgestelde wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld tegen de plannen. Het besluit tot vaststelling van de wijziging treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Communicatie en participatie

Er is een tweetal stedenbouwkundige plannen opgesteld, waarbij met name de parkeeroplossing afweek. Deze zijn begin 2013 voorgelegd aan de omwonenden. De bewoners hebben daarbij in meerderheid gekozen voor de variant die ter vaststelling wordt aangeboden.

De indiener van de zienswijze zal over het raadsbesluit en de verdere procedure worden geïnformeerd. Daarnaast zal de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt (Staatscourant, Ahrenberger, www.veldhoven.nl, www.ruimtelijkeplannen.nl).

Bijlagen

- Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Kemphaan' (november 2013)

Ter inzage

- Ontwerpbestemmingsplan 'Kemphaan'
- Zienswijze

Resultaat van de behandeling tijdens de oordeelsvormende raad

De oordeelsraad adviseert het voorstel ongewijzigd als hamerstuk te agenderen voor de besluitraad op 12 november 2013.

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

De behandeling in de oordeelsvormende raad geeft geen aanleiding het voorstel te wijzigen.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
Loco-secretaris

drs. J.M.L.N. Mikkers
burgemeester