

Datum raad	: 27 september 2011	Datum RC	: 5 september 2011
Agendapunt	: 7	Datum B&W	: 9 augustus 2011
Volgnummer	: 11.118	Programma begroting	: 1
Gewijzigd voorstel	: nee	Productnummer	: 6501
Portefeuillehouder	: J.H.J. Tops		
E-mail steller	: Jeroen.Ijff@veldhoven.nl		

Adviesnota

Vaststellen bestemmingsplan 'Veldhoven-dorp, herziening Spreehof/Priorhof'

Samenvatting

De gemeente heeft medewerking toegezegd aan de bouw van 2 patiowoningen op een braakliggend terrein aan de Priorhof en 3 patiowoningen op een braakliggend terrein aan de Spreehof. Om de bouw van deze woningen mogelijk te maken is het ontwerpbestemmingsplan 'Veldhoven-dorp, herziening Spreehof/Priorhof' opgesteld en in procedure gebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 juni 2011 tot en met 28 juli 2011 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze inkomen in het kader van deze procedure.

Beslispunten

1. De zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren zoals nader bepaald in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Veldhoven-dorp, herziening Spreehof/Priorhof";
2. Gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan 'Veldhoven-dorp, herziening Spreehof/Priorhof' zoals vervat in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, toelichting en regels, overeenkomstig de nota van zienswijzen, zoals bedoeld onder 1.
3. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

De gemeente Veldhoven is al sinds de jaren '90 in overleg met Groenen Bouw en Onderhoud om te komen tot een invulling ter plaatse van 2 braakliggende terreinen in Veldhoven-dorp gelegen aan respectievelijk de Priorhof en de Spreehof. Beide terreinen waren ooit bedoeld t.b.v. het realiseren van garageboxen.

In 2010 is overeenstemming bereikt over een aangepast ontwerp voor de invulling van deze terreinen, nadat enkele jaren geleden een ontwerpbestemmingsplan is teruggetrokken na bezwaren uit de buurt. De belangrijkste argumenten van de bewoners zijn verwerkt in dit nieuwe plan (dit betreft onder meer de bouwhoogte en de handhaving van de bestaande achterpaden).

Het plan voorziet in de bouw van 2 patiowoningen op het terrein aan de Priorhof en 3 patiowoningen op het terrein aan de Spreehof. Met de ontwikkelaar zijn goede afspraken gemaakt over het realiseren van de noodzakelijke parkeergelegenheid.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische grondslag om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Beoogd effect

Goede ruimtelijke ordening, realiseren van een duurzame invulling voor twee braakliggende terreinen.

Argumenten

1.1. Plan gewijzigd vaststellen naar aanleiding van de zienswijze.

Tegen het plan is één zienswijze ingediend, afkomstig van Waterschap De Dommel. Deze is in 'Bijlage 1 – Nota van zienswijzen' samengevat en beoordeeld. Geadviseerd wordt om, overeenkomstig hetgeen wordt voorgesteld in de zienswijze, een dubbelbestemming op te nemen zodat een omgevingsvergunning alleen kan worden verleend indien voldaan is aan de door het waterschap gestelde eisen ten aanzien van de berging van hemelwater.

2.1. Het plan voorziet in een goede invulling van de terreinen

Het betreft twee braakliggende terreinen. Deze zijn tot op heden bestemd t.b.v. de bouw van garageboxen. Deze bestemming is al enige jaren niet meer reëel. De gemeente heeft de gronden al geruime tijd geleden verkocht aan Groenen.

Beide percelen zijn gelegen in de hoek van een woonblok. In het hart van zowel de Spreehof als de Priorhof is al een openbare ruimte aanwezig met daarin voldoende ruimte voor groen, parkeren en spelen ten behoeve van de bestaande woningen.

De braakliggende percelen zijn dan ook niet noodzakelijk als groen-, parkeer- of speelvoorziening. Woningbouw is ter plaatse alleszins acceptabel.

2.2. In het ontwerp is voldoende rekening gehouden met de belangen van omwonenden.

In het nieuwe ontwerp is voorzien in voldoende parkeergelegenheid (de norm van 1,4 parkeerplaats per woning wordt in beide situaties gehaald). Het betreffen patio-woningen van één bouwlaag. Hierdoor hebben de bewoners van de nieuwe woningen geen zicht op de achtertuinen van de omliggende woningen. De bestaande achterpaden langs de terreinen blijven bereikbaar. Naar aanleiding van opmerkingen door omwonenden tijdens de informatieavond die op 23 mei 2011 is gehouden, is het plan nog licht gewijzigd. Er is een extra achterpad toegevoegd aan de westzijde van het plangebied aan de Spreehof.

3.1. Met de ontwikkelaar is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten.

Er is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Daarmee zijn de door de gemeente te maken kosten gedekt.

Kanttekeningen en risico's

2.1. Bouwplannen betekenen intensivering gebruik van gronden ter plaatse.

Het opvullen van de open plekken met woningen betekent een intensiever gebruik van de gronden ter plaatse. Voor de omwonenden zal dit enige, zij het vrij beperkte, invloed hebben op de leefomgeving.

Financiën

Er is een exploitatieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar. De door de gemeente te maken kosten alsmede het risico van planschade zijn daarmee afgedekt.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast aan de aanbevelingen uit de nota van zienswijzen. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan zal 6 weken na vaststelling gepubliceerd worden en gedurende 6 weken ter inzage komen te liggen met de mogelijkheid voor belanghebbenden om hier beroep tegen in te stellen.

De ontwikkelaar heeft aangegeven in 2011 niet meer te zullen starten met de werkzaamheden. De omgevingsvergunning is overigens al wel aangevraagd en ook de verkoop is inmiddels gestart.

Communicatie en participatie

Er is op 23 mei 2011 een informatiebijeenkomst geweest waarin het bestemmingsplan en de onderliggende bouwplannen zijn toegelicht. Naar aanleiding van opmerkingen door omwonenden tijdens deze informatiebijeenkomst is er nog een extra achterpad toegevoegd aan het plan.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen

Ter inzage

1. Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding).

Resultaat van de behandeling in de raadscommissie

De commissie adviseert het voorstel zonder bespreking als hamerstuk te agenderen voor de raad van 27 september 2011.

Reactie college n.a.v. behandeling in de raadscommissie

De behandeling in de commissie geeft geen aanleiding om de stukken te wijzigen.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

ir. G.J.F.M. Vlekke
loco-secretaris

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