



Datum besluitraad	: 19 mei 2015	Datum oordeelraad	: 28 april 2015
Agendapunt	:	Datum B&W	: 7 april 2015
Volgnummer	: 15bs00273 /15.048	Programma begroting	: 2
Gewijzigd voorstel	:	Productnummer	: 912500
Portefeuillehouder	: N.H.C. Ramaekers		
E-mail steller	: Merla.Foederer@veldhoven.nl		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan Leuskenhei

Samenvatting

Woonstichting `thuis is voornemens om, in samenwerking met RSZK en ontwikkelaar Hurks op de voormalige schoollocatie aan de Leuskenhei (zorg)woningen te realiseren. Om dit mogelijk te maken, is er een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit plan heeft ter inzage gelegen met de mogelijkheid hier zienswijzen tegen in te dienen. Er zijn tijdens de termijn 3 zienswijzen ingediend. Het vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw raad.

Beslispunten

1. De beantwoording op de ingekomen zienswijzen en de wijzigingen op het bestemmingsplan zoals verwoord in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Leuskenhei' (april 2015) vast te stellen';
2. Het bestemmingsplan 'Leuskenhei' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00027-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan het GBKN en is opgeslagen onder nummer o_NL.IMRO.0861.BP00027-0401, gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

De woonstichting `thuis is voornemens om, in samenwerking met RSZK en ontwikkelaar Hurks op de voormalige schoollocatie aan de Leuskenhei, 61 (zorg)woningen te realiseren. De betreffende grond is in eigendom van de gemeente. Met de marktpartijen is afgesproken dat de gemeente zorg draagt voor een nieuw bestemmingsplan. Dit is nodig omdat de huidige bestemming niet voorziet in de bouw van meerdere (zorg)woningen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in januari dit jaar gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn zijn 3 zienswijzen ingediend.



Locatie plangebied.

Relevante (wettelijke) beleidskaders

- ◆ Wro artikel 3.1, lid 1: vaststellen bestemmingsplan;
- ◆ Wro artikel 6.12, lid 1: vaststellen exploitatieplan.

Beoogd effect

Het bieden van een juridisch planologisch kader voor de realisering van meerdere (zorg)woningen aan de Leuskenhei (voormalige schoollocatie). Met de ontwikkeling wordt invulling gegeven aan het streven om een evenwichtige verdeling van diverse soorten woningen te realiseren, zoals verwoord in het coalitieprogramma 2014-2018 (programma 2: wonen).

Argumenten

1.1 en 2.1 Een van de zienswijzen leidt tot aanpassing van de toelichting

In de toelichting wordt, zoals verzocht in een van de zienswijzen, paragraaf 2.2 (Nieuwe situatie) enigszins uitgebreid waarbij de hoogtes en de bebouwingspercentages van alle drie de bouwvlakken worden opgenomen.

Voor een compleet overzicht van de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Leuskenhei' (april 2015)'.

1.2 en 2.2 Door de ambtshalve wijzigingen worden enkele verbeteringen in het plan doorgevoerd

Naast de zienswijze worden ook nog enkele ambtshalve aanpassingen voorgesteld. Deze aanpassingen zorgen voor een kwalitatief beter plan.

Enkele aanpassingen zijn:

- Een van deze aanpassingen is dat op de verbeelding de gebiedsaanduiding IHCS is toegevoegd. Het is verplicht om dezer luchtvaartverkeerzone op de verbeelding op te nemen.



- Het bouwvlak evenwijdig aan De Dom is een paar meter naar het noorden opgeschoven zodat de bebouwing niet te dicht op het openbaar gebied kan worden gerealiseerd;
- Tevens is een aantal bepalingen omtrent de waterbergingsopgave in het gebied toegevoegd.

Voor een compleet overzicht van deze aanpassingen wordt verwezen naar de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Leuskenhei' (april 2015)'.

3.1 Kosten zijn anderszins verzekerd

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat de wettelijk te verhalen kosten op een andere manier zijn verzekerd. Er is een overeenkomst gesloten met de Woonstichting 'thuis.

Kanttekeningen en risico's

1.1 en 2.1 Beroep bij Raad van State mogelijk

Het is mogelijk dat er beroep wordt ingediend tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State. Gezien de inhoud van het zienswijzen en het feit dat het bestemmingsplan wordt aangepast overeenkomstig een van de zienswijzen, is de kans niet groot dat er daadwerkelijk beroep wordt ingesteld.

Financiën

De grond is momenteel in eigendom van de gemeente. De gemeente zal de gronden verkopen en leveren aan 'thuis. De financiële afspraken zijn vastgelegd in een projectovereenkomst. De kosten voor het opgestelde bestemmingsplan met bijhorende onderzoeken vallen binnen de BGE van het project Leuskenhei (912500).

Communicatie en samenspraak

Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er op 12 januari jl. een inloopavond georganiseerd voor omwonenden en belanghebbenden.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld zal het vervolgens met alle bijbehorende stukken op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt in de Staatscourant en De Ahrenberger. De stukken zullen digitaal beschikbaar zijn via www.veldhoven.nl en op de site www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens worden degenen die een zienswijze hebben ingediend, hierover schriftelijk geïnformeerd. Tijdens de terinzagelegging staat beroep open tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State.

Voor een compleet overzicht van deze aanpassingen wordt verwezen naar de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Leuskenhei' (april 2015)'.

Uitvoering / planning

Indien uw gemeenteraad het bestemmingsplan op 19 mei a.s. vaststelt, dan zal het bestemmingsplan zo spoedig mogelijk na die datum ter inzage worden gelegd voor beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

In het kader van geluid is het noodzakelijk dat er een besluit hogere grenswaarden wordt genomen. Dit is een bevoegdheid van het college. Wij hebben op 7 april dit besluit genomen. De bekendmaking van het besluit zal gelijktijdig met de bekendmaking van het bestemmingsplan plaatsvinden.



Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Leuskenhei';
2. Nota van beantwoording van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Leuskenhei' (april 2015);

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

De oordeelsraad adviseert het besluit ongewijzigd als hamerstuk te agenderen voor de besluitraad op 19 mei 2015.

De portefeuillehouder zegt toe de raad van informatie te voorzien over de Dom en Hertgang (incl beschikbare tellingen).

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

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

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruyter
secretaris

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