



Datum besluitraad	: 22 maart 2016	Datum oordeelraad	: 1 maart 2016
Agendapunt	:	Datum B en W	: 2 februari 2016
Volgnummer	: 16bs00053 / 16.014	Programma begroting	:
Gewijzigd voorstel	: nee	Productnummer	:
Portefeuillehouder	: N.H.C. Ramaekers		
E-mail steller	: Marjo.Yucesan@veldhoven.nl		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Lange Kruisweg 112'

Samenvatting

Het perceel lange Kruisweg 112, voormalige locatie bureau Stimulans, is gekocht door Van Santvoort Ontwikkeling BV. Van Santvoort Ontwikkeling wil op deze locatie 7 woningen realiseren. Om dit mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd met de mogelijkheid hier zienswijzen tegen in te dienen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Lange Kruisweg 112' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00054-0401.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.BP00054-0401, vast te stellen;
2. De beantwoording op de ingekomen zienswijze zoals verwoord in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Lange Kruisweg 112'' (maart 2016) vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 WRO vast te stellen.

Inleiding

Het perceel Lange Kruisweg 112 is verkocht aan Van Santvoort Ontwikkeling BV onder de voorwaarde dat een bestemmingsplan onherroepelijk wordt ten behoeve van de ontwikkeling van 7 woningen. Omdat de ontwikkeling van 7 woningen niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan 'd 'Ekker 2005' is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht.

Dit ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is 1 zienswijze ingediend.

Relevante (wettelijke) beleidskaders

- ◆ artikel 3.1, lid 1 Wro: vaststellen bestemmingsplan
- ◆ artikel 6.12, lid 1 Wro: vaststellen exploitatieplan
- ◆ Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven
- ◆ Verordening ruimte 2014

Beoogd effect

Een goede ruimtelijke invulling op herontwikkellocaties mogelijk maken.



Argumenten

1.1. Ruimtelijke ontwikkeling past binnen ruimtelijk beleid en zorgt voor een goede invulling van de vrijgekomen locatie

De herontwikkeling van de locatie past binnen het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid dat gericht is op het benutten van inbreidingslocaties. Vernieuwingen en intensiveringen binnen de bebouwde kom zijn volgens het bepaalde in de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven toegestaan, mits dit met respect voor de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden plaatsvindt. Geoordeeld kan worden dat voorliggende ontwikkeling stedenbouwkundig passend is binnen de wijk d' Ekker en een goede invulling betreft van een vrijgekomen locatie.

2.1. Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend, namelijk door de heer R. Sutherland, Ceciliastraat 114. De woning van de familie Sutherland grenst aan de achterzijde van het te ontwikkelen plangebied. Zij vrezen onder andere voor vermindering van lichtinval en privacy aantasting bij realisering van het plan. Uit nadere schaduwtekeningen volgt echter dat er vrijwel geen vermindering van lichtinval door voorliggend bestemmingsplan optreedt en dat er geen sprake is van een dusdanige privacy aantasting waardoor het woon- en leefklimaat van reclamanten onaanvaardbaar wordt aangetast. De zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voor een beter beeld van de zienswijze en de gemeentelijke reactie hierop wordt verwezen naar bijgevoegde 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Lange Kruisweg 112' '.

3.1. Geen exploitatieplan vaststellen

Met de betrokken ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten, op basis waarvan het verhaal van kosten van het plan is verzekerd. Conform het gestelde in artikel 6.12, lid 2 Wro hoeft er dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Kanttekeningen en risico's

1.1. Kans aanwezig dat beroep wordt ingediend tegen het bestemmingsplan

Tijdens de inzagetermijn van het vastgestelde bestemmingsplan kan door een indiener van een zienswijze beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Over het besluit van de gemeenteraad kan dan ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierdoor zou de inwerkingtreding van het bestemmingsplan vertraagd worden.

Financiën

Ten behoeve van de ontwikkeling van voorliggende locatie is een anterieure exploitatieovereenkomst ondertekend waarbij de te maken kosten ten behoeve van de ontwikkeling worden verhaald op de initiatiefnemer. Deze kosten zijn betaald door de initiatiefnemer. Medewerking verlenen aan voorliggende ontwikkeling is dus budgettair neutraal. Eventuele planschadekosten worden bij de initiatiefnemer verhaald via een gesloten planschade-overeenkomst.

Communicatie en samenspraak

Het bestemmingsplan zal op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven, wijze bekend worden gemaakt in de Staatscourant en de Ahrenberger.



Uitvoering / planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad op 22 maart 2016 zal het bestemmingsplan vanaf 8 april 2016 gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode mogen enkel belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, dan wel belanghebbenden die aan kunnen tonen dat ze redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen, een beroep indienen bij de Raad van State.

Bijlagen

- Link naar ontwerpbestemmingsplan 'Lange Kruisweg 112':
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?dossierid=NL.IMRO.0861.BP00054>
- Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Lange Kruisweg 112'

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

De oordeelsraad adviseert het besluit ongewijzigd als hamerstuk te agenderen voor de besluitraad op 22 maart 2016.

De portefeuillehouder zegt toe om de exacte regels t.a.v. het bouwen van dakkapellen in de par. Reactie college op te nemen.

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

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

De regels ten aanzien van het vergunningsvrij bouwen van dakkapellen zijn na te lezen in de brochure van de rijksoverheid 'Dakkapellen; Wanneer vergunningsvrij, wanneer omgevingsvergunning nodig?' welke via de volgende link gedownload kan worden:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2010/07/20/dakkapellen>.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
secretaris

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