



Datum besluitraad	: 24 oktober 2017	Datum oordeelraad	: 3 oktober 2017
Agendapunt	:	Datum B en W	: 12 september 2017
Volgnummer	: 17.125/17bs00168	Programma begroting	: 1
Gewijzigd voorstel	:	Productnummer	: 908500
Portefeuillehouder	: H. van de Looij		
E-mail steller	: Marjo.Yucesan@veldhoven.nl		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Huysackers'

Samenvatting

Voor het eerste dorp in Zilverackers, Huysackers, is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 430 woningen en de realisering van maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Huysackers' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00081-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan het GBKN en is opgenomen onder nummer o_NL.IMRO.0861.BP00081-0401, vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Nu de laatste kavels in Oerle-Zuid worden uitgegeven, kan de verdere ontwikkeling van Zilverackers in procedure worden gebracht. Het eerste dorp van Zilverackers wat nu in ontwikkeling wordt gebracht, betreft Huysackers. Om de realisering van Huysackers juridisch mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht.

De basis voor dit bestemmingsplan is gelegen in het op 15 december 2009 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan 'De Drie Dorpen, fase 2 Zilverackers'. In dit bestemmingsplan is bepaald dat er in totaal maximaal 1.550 woningen in de drie dorpen gerealiseerd mogen worden. Hiervoor zijn in dit bestemmingsplan uitwerkingsregels opgenomen, op basis waarvan een uitwerkingsplan in procedure kan worden gebracht. Omdat de uitwerkingsregels vrij gedetailleerd zijn geformuleerd en de wens bestaat om een zo flexibel mogelijk bestemmingsplan op te stellen, is ervoor gekozen geen uitwerkingsplan op te stellen maar een bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er geen enkele zienswijze ingediend. Uw raad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

Relevante (wettelijke) beleidskaders

- ◆ Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening: procedurebepalingen bestemmingsplan
- ◆ Verordening ruimte
- ◆ Bestemmingsplan 'De Drie Dorpen, fase 2 Zilverackers'



- ◆ Ambitiedocument De Drie Dorpen
- ◆ Structuurvisie Zilverackers
- ◆ Gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers
- ◆ Duurzaamheidsvisie Zilverackers
- ◆ Keuzes maken, Woonvisie 2016 en verder
- ◆ Stedenbouwkundig plan 'Het dorp Huysackers'

Beoogd effect

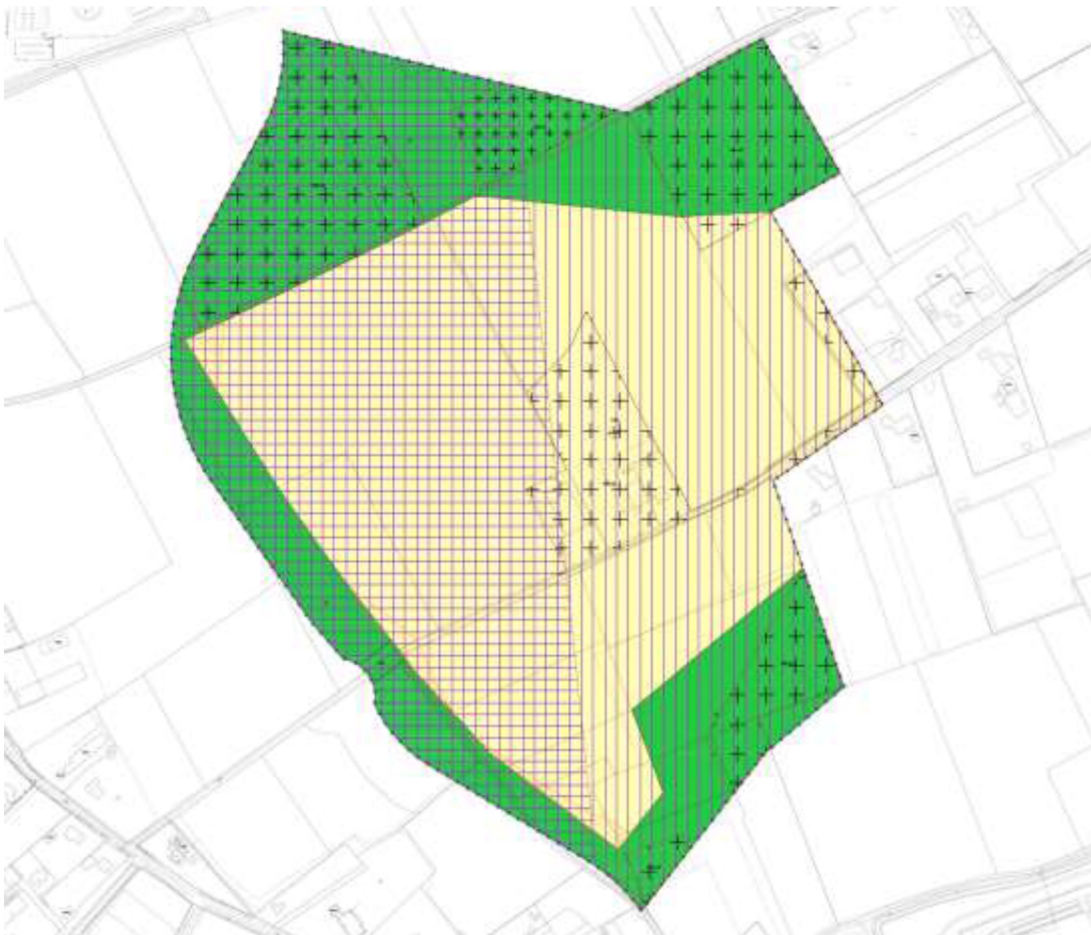
De realisatie van het eerste dorp van Zilverackers, Huysackers, met maximaal 430 woningen en maatschappelijke voorzieningen mogelijk maken.

Argumenten

1.1. Bestemmingsplan Huysackers is een flexibel bestemmingsplan

Het opgestelde bestemmingsplan Huysackers betreft een flexibel bestemmingsplan. Zo is enkel de begrenzing van het dorp Huysackers en de begrenzing van het 'groen rondom de dorpen' in het bestemmingsplan bepaald. Het te realiseren dorp is globaal bestemd als 'woongebied', waarbinnen rechtstreeks maximaal 430 woningen mogelijk worden gemaakt evenals de bouw van maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van de toekomstige woningen. Het 'groen rondom de dorpen' heeft een globale bestemming 'groen' gekregen.

In onderstaande afbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven, waar het geel gearceerde gebied het 'woongebied' is.





Door deze globale en flexibele manier van bestemmen kan binnen de bestemmingen op verschillende manieren invulling worden gegeven aan de indeling van het gebied. Mocht er sprake zijn van veranderende marktomstandigheden dan zijn de mogelijkheden volgens dit bestemmingsplan ruim en is het niet nodig om opnieuw procedures voor bestemmingsplanherzieningen te doorlopen. Om de regie op de ruimtelijke kwaliteit te behouden wordt op dit moment voor Huysackers een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat later aan uw gemeenteraad ter vaststelling zal worden voorgelegd. In het beeldkwaliteitsplan worden stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden opgenomen waaraan bouwplannen zullen worden getoetst.

1.2. Bestemmingsplan Huysackers past binnen de kaders van het gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan Huysackers is zo vormgegeven dat het passend is binnen de kaders van het gemeentelijk beleid. Zo is het bestemmingsplan in overeenstemming met het vastgestelde ambitiedocument De Drie Dorpen en de uit het gemeentelijk beleid voortvloeiende beleidsuitgangspunten, zoals: de mogelijkheid tot het realiseren van een toekomstbestendige en duurzame wijk (nul-op-de-meter woningen), de mogelijkheid een wijk met een sterk gevarieerd en hoogwaardig dorps karakter te bouwen, het bieden van ruimte aan bewonersinitiatieven (CPO) en experimentele woonconcepten, het op peil houden van het aandeel sociale woningen, etc.

1.3. Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Ook is er geen aanleiding eventuele aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

2.1. Omdat alle gronden in eigendom zijn van de gemeente hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Volgens het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is. Uit het gestelde onder kopje 'financiën' volgt dat de gronden in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan waar bouwplannen kunnen worden gerealiseerd geheel in eigendom zijn van de gemeente. Aangezien er dus geen sprake is van het verhalen van kosten is het niet nodig de raad voor te stellen een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen of risico's

Financiën

In 2010 is één bouwgrondexploitatie (GREX) opgesteld voor gebiedsontwikkeling De Drie Dorpen. Hierbij is een actieve grondexploitatie door de gemeente op basis van de structuurvisie De Drie Dorpen uitgangspunt geweest. Na de woningbouwcrisis is een discussie ontstaan in het Stedelijk Gebied Eindhoven over de woningbouwbehoefte op lange termijn en de consequenties voor met name de in voorbereiding zijnde majeure projecten (o.a. Zilverackers). Rekening houdend met deze afspraken is voor Huysackers ingezet op kwaliteit en een iets lagere woningdichtheid. Voor de overige dorpen wordt een strategische verkenning uitgevoerd. Op basis van de eerste nieuwe doorrekening van het plan Huysackers komt de financiële haalbaarheid niet in gevaar.



Zodra de strategische verkenning en regionale afspraken meer duidelijkheid opleveren kan een integrale doorrekening van de grondexploitatie worden opgesteld.

Het gebied Huysackers is onderdeel van de Bouwgrondexploitatie (BGE) Zilverackers, De Drie Dorpen. Uitgaande van het eerder genoemde maximale aantal van 1550 woningen kent deze BGE een positief resultaat. Daarnaast is er een alternatief scenario doorgerekend uitgaande van 1250 woningen. Ook dit alternatieve scenario kent een positief resultaat. Er kan daarom gesteld worden dat de BGE een positief resultaat kent.

Alle uitgeefbare grond in het gebied is in eigendom van de gemeente. Daarom hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Bij de begroting 2018 wordt ingegaan op de stand van zaken van de BGE Zilverackers, De Drie Dorpen.

Communicatie en samenspraak

Omwonenden en belangstellenden zijn uitgenodigd voor een inloopavond op 3 juli 2017. Tijdens deze bijeenkomst is een toelichting gegeven over het stedenbouwkundig plan en het ontwerpbestemmingsplan. De opkomst was hoog en er was met name interesse getoond door omwonenden en mensen die geïnteresseerd waren in een woning/kavel in Huysackers.

Het vastgestelde bestemmingsplan zal op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven, wijze bekend worden gemaakt in de Staatscourant en het Veldhovens Weekblad. Verder zal de kennisgeving langs elektronische weg geschieden en wordt het besluit met bijbehorende stukken ook op deze manier beschikbaar gesteld (op www.veldhoven.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl).

Uitvoering / planning

Na ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan vanaf 3 november 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode mogen enkel belanghebbenden die aan kunnen tonen dat ze redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen, een beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

Link ontwerpbestemmingsplan 'Huysackers':
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?dossierid=NL.IMRO.0861.BP00081>

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

De oordeelsraad adviseert dit agendapunt als **hamerstuk** te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering op 24 oktober 2017, onder voorbehoud dat de beantwoording van de aanvullende technische vragen door GBV naar tevredenheid plaatsvindt.

De portefeuillehouder geeft aan dat het vertrekpunt van Huysackers het stedenbouwkundige plan is. Het te bouwen eerste dorp zal derhalve worden gebouwd volgens de daarin genoemde kenmerken, zoals 30% sociaal, nul-op-de-meter, gasloos, etc.

De portefeuillehouder geeft aan dat de flexibiliteit van het bestemmingsplan zich met name toespitst op de typen en grootte van woningen.



Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad
Aanvullende technische vragen van GBV zijn niet ontvangen.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Rooter
secretaris

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