



Datum besluitraad	: 27 februari 2018	Datum oordeelraad	: 30 januari 2018
Agendapunt	:	Datum B en W	: 9 januari 2018
Volgnummer	: 18.009/17bs00269	Programma begroting	: 1
Gewijzigd voorstel	:	Productnummer	: 651401
Portefeuillehouder	: A. van den Oever		

## Adviesnota raad

### Vaststellen bestemmingsplan 'Hof van Gerwen'

#### Samenvatting

Voor het terrein aan de Provincialeweg 27 waar nu busbedrijf 'Van Gerwen' is gevestigd, is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 34 woningen mogelijk. De planvorming is nu zover dat het bestemmingsplan vastgesteld kan worden door Uw raad als bevoegd gezag.

#### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Hof van Gerwen' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00089-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend is aan het GBKN en is opgeslagen onder nummer o-NL.IMRO.0861.BP00089-0401, gewijzigd vast te stellen;
2. De beantwoording op de ingekomen zienswijze en de wijziging op het bestemmingsplan zoals verwoord in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Hof van Gerwen (december 2017)' vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
4. De provincie te verzoeken in te stemmen met versnelde publicatie van het bestemmingsplan 'Hof van Gerwen'.

#### Inleiding

Op 10 oktober 2017 hebben wij ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Hof van Gerwen'. Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van diverse woningen op het busterrein van het bedrijf Van Gerwen aan de Provincialeweg 27. Het plan gaat uit van 34 woningen in verschillende typen, geschikt voor meerdere doelgroepen, met name in de wijk Meerveldhoven. In het plan zijn 12 seniorenwoningen opgenomen, 12 rijwoningen in het middel-dure segment, 6 tweekappers en 4 dure tweekappers.

Naar aanleiding van dit besluit heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is 1 zienswijze binnengekomen, die in de bijvoegde 'Nota van beantwoording zienswijzen' is samengevat en beantwoord. De planvorming is nu zover dat het bestemmingsplan vastgesteld kan worden door Uw raad als bevoegd gezag.



## Relevante (wettelijke) beleidskaders

- ◆ Artikel 3.1, lid 1 Wet ruimtelijke ordening: vaststellen bestemmingsplan;
- ◆ Artikel 6.12, lid 1 Wro: vaststellen exploitatieplan;
- ◆ Bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2005', vastgesteld door gemeenteraad d.d. 13-02-07;
- ◆ Inbreidingsvisie gemeente Veldhoven;
- ◆ Woonvisie gemeente Veldhoven,

## Beoogd effect

Ruimtelijke verbetering van de woon- en leefomgeving in Meerveldhoven.

## Argumenten

### *1.1 Herontwikkeling van bedrijfsgrond naar woonlocatie lost een milieuknelpunt in Meerveldhoven op*

Het Van Gerwenterrein ligt in de wijk Meerveldhoven. Momenteel kent het Van Gerwenterrein een milieucategorisering van 3.2. De herontwikkeling van het terrein naar een woonlocatie zorgt ervoor dat Van Gerwen haar bedrijfsactiviteiten uit een woonwijk gaat verplaatsen. Dit komt de kwaliteit van de leefomgeving in de wijk Meerveldhoven ten goede. Dit plan levert hiermee een positieve bijdrage aan de ambities van de gemeentelijke inbreidingsvisie.

### *1.2 Het plan vormt een versterking van het woningaanbod in Meerveldhoven*

De wijk Meerveldhoven is de meest vergrijsde wijk in Veldhoven. Ouderen in deze wijk wonen vaak in reguliere eengezinswoningen. In deze wijk is dus in het bijzonder behoefte aan seniorenwoningen zodat reguliere woningen vrij kunnen komen voor gezinnen met kinderen. Met het bouwen van deze woningtypes levert dit plan een positieve bijdrage aan de ambities van de gemeentelijke woonvisie 'Keuzes maken, woonvisie 2016 en verder'.

### *2.1 De ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan*

De zienswijze gaat onder ander over de maximale toegestane bouwhoogte op een van de bouwpercelen aan de zuidwestzijde van het plangebied. De twee woningen op het meest zuidelijke bouwvlak zijn van hetzelfde woningtype als de woningen centraal in het plan. Deze woningen worden maximaal 6 meter hoog. In het bestemmingsplan zal om die reden de maximale bouwhoogte aan de zuidwestzijde worden aangepast tot maximaal 6 meter hoog. De verbeelding zal hierop worden aangepast. Voor een volledig antwoord op de zienswijze verwijzen wij naar de bijgevoegde 'Nota van beantwoording zienswijzen'.

### *3.1 Er zijn afspraken over de kosten vastgelegd*

Met de betrokken ontwikkelaar BAM zijn overeenkomsten gesloten, op basis waarvan het verhaal van kosten van het plan is verzekerd. In artikel 6.12, lid 2 Wro is geregeld



dat als de kosten anderszins zijn verzekerd, er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

#### *4.1 Onnodige vertraging wordt voorkomen*

Een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan moet eerst naar de provincie worden toegestuurd, waarbij een reactietermijn van 6 weken geldt. De wijziging van de bouwhoogte heeft geen betrekking op provinciale belangen. In dat geval kan een verzoek worden ingediend tot versnelde publicatie zodat de termijn van 6 weken niet hoeft te worden afgewacht en onnodige vertraging wordt voorkomen.

### **Kanttekeningen en risico's**

#### *1.1 beroep tegen bestemmingsplan mogelijk*

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingediend bij de Raad van State. Dit kan de uitvoering van het plan vertragen. Gezien het feit dat de Crisis- en Herstelwet van toepassing is, zal de Raad van State, mocht er beroep zijn ingediend, binnen een half jaar uitspraak doen. Dit is sneller dan bij een bestemmingsplan waar de Crisis- en herstelwet niet van toepassing is.

### **Financiën**

De door de gemeente te maken kosten dienen verhaald te worden op de initiatiefnemers. Dit kostenverhaal is zeker gesteld door een getekende anterieure exploitatieovereenkomst. Een verzoek tot eventuele planschade wordt via de daarvoor vastgestelde procedure (procedureverordening tegemoetkoming planschade) behandeld en dus los van de exploitatiebijdrage verhaald. De afspraken hierover zijn vastgelegd in de getekende planschadeverhaalovereenkomst.

### **Communicatie en samenspraak**

Tijdens de periode van het voorontwerpbestemmingsplan heeft een informatieavond plaatsgevonden in de wijk. Er was een goede opkomst en het plan werd over het algemeen goed ontvangen.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven, wijze bekend gemaakt in de Staatscourant, via DROP (voorheen GVOP, het elektronisch gemeentebblad voor officiële bekendmakingen), waarvan een verkorte melding wordt geplaatst in Veldhovens Weekblad en verder digitaal via de gemeentelijke website en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

De indiener van de zienswijze is schriftelijk op de hoogte gesteld en geattendeerd op het spreekrecht.

### **Uitvoering / planning**

Na vaststelling van het bestemmingsplan door Uw raad op 27 februari 2018, wordt het bestemmingsplan, nadat het is toegestuurd naar de provincie, gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Raad van State.



## Bijlagen

- ◆ Ontwerpbestemmingsplan 'Hof van Gerwen' (zie: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), planIdn: NL.IMRO.0861.BP00089-0301)
- ◆ Concept raadsbesluit
- ◆ Nota van beantwoording zienswijzen

### **Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad**

De oordeelsraad adviseert dit agendapunt ongewijzigd als **hamerstuk** te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering op 27 februari 2018.

De portefeuillehouder geeft aan dat in de regionale afspraken is overeengekomen dat inbreidingslocaties niet meetellen in de regionale afspraken.

De portefeuillehouder geeft aan dat de geluidsoverlast minimaal is en binnen alle normen valt.

De portefeuillehouder geeft aan dat dit plan zijn oorsprong kent in 2012 en geen sociale woningbouw betreft. Het plan richt zich op senioren en sluit aan op de inbreidingsvisie.

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

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

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter  
secretaris

A.M. Demmers – van der Geest  
burgemeester