| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Datum besluitraad | : | 3 juli 2018 | Datum oordeelraad | : | 12 juni 2018 |
| Agendapunt | : | | Datum B en W | : | 22 mei 2018 |
| Volgnummer | : | 18.065 / 18bs00073 | Programma begroting | : | 8 |
| Gewijzigd voorstel | : | | Taakveld | : | 8.3 |
| Portefeuillehouder | : | A. van den Oever | | | |

# Adviesnota raad

## Vaststellen bestemmingsplan ''t Stoom 10'

### Samenvatting

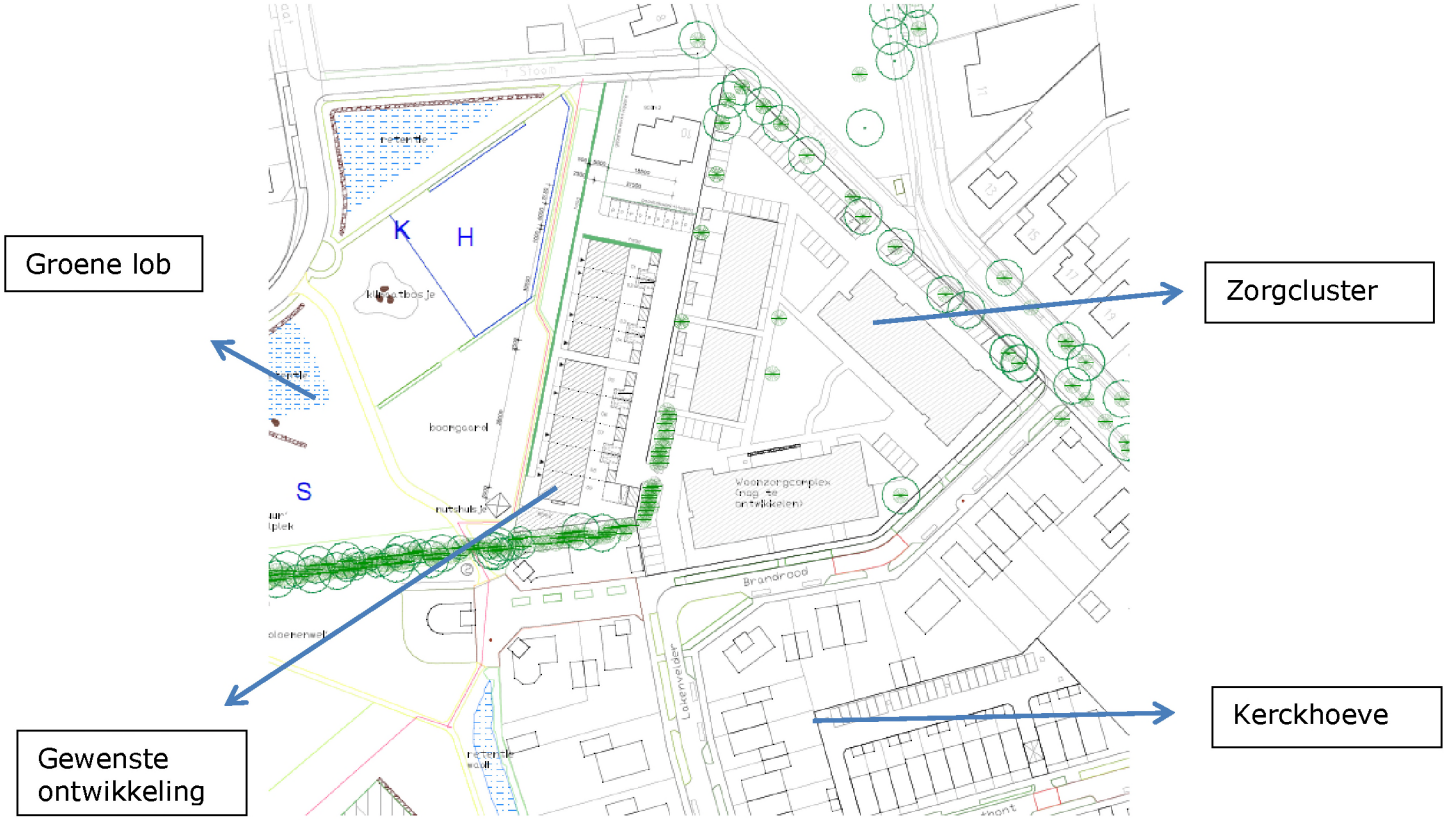
Er zijn plannen om 9 seniorenwoningen te realiseren achter de bestaande woning 't Stoom 10. Om dit mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan ‘’t Stoom 10’ overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00087-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan het BGT en is opgeslagen onder nummer o_NL.IMRO.0861.BP00087-0401, gewijzigd vast te stellen;
2. De volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen:
   a. de aanduiding ‘overige zone – in Verordening ruimte toe te voegen Bestaand stedelijk gebied’ niet meer opnemen;
   b. artikel 8.3 ‘overige zone – in Verordening ruimte toe te voegen Bestaand stedelijk gebied’ van de regels niet meer opnemen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

### Inleiding

Er zijn plannen om 9 grondgebonden seniorenwoningen te realiseren achter de bestaande woning ’t Stoom 10. Deze ontwikkeling ligt tegen het noordelijk gedeelte van Oerle-Zuid, ten westen van het nog te realiseren zorgcluster en ten oosten van de groene lob tussen de Bogaerdhoeve en Kerckhoeve. In onderstaande afbeelding is de ligging aangeduid:




Afbeelding: principeverzoek tbv de bouw van 9 seniorenwoningen

Deze ontwikkeling is niet passend binnen het geldende bestemmingsplan 'Veldhoven actualisatie 2014'. Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan wel een woonbestemming, maar hoofdgebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het realiseren van 9 grondgebonden woningen buiten het bouwvlak is niet toegestaan. Om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek is een bestemmingsplanprocedure gestart. Hiertoe heeft een ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

**Relevante (wettelijke) beleidskaders**

- Bestemmingsplan 'Veldhoven actualisatie 2014'
- Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven
- Keuzes maken; Woonvisie 2016 en verder
- Inbreidingsvisie
- Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening: procedurebepalingen rondom het bestemmingsplan
- Verordening ruimte 2014

**Beoogd effect**

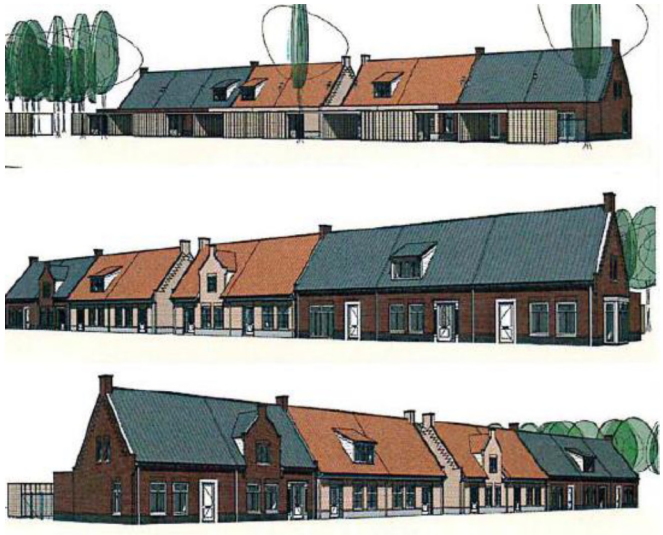
Het bieden van inbreidingsmogelijkheden die goed passen bij de behoefte en binnen de omgeving.

**Argumenten**

*1.1. Ontwikkeling past binnen de gemeentelijke kaders*
De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk 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. Dit betekent dat zorgvuldig omgegaan dient te worden met nieuwbouwprojecten om zo de dorpse sfeer niet aan te tasten. De beeldkwaliteit van de woningen sluit goed aan bij die van Oerle-Zuid, op basis waarvan er sprake is van een meerwaarde.

In onderstaande afbeelding is een schets van de beeldkwaliteit van de gewenste ontwikkeling weergegeven:



Afbeelding: 3D-visualisatie nieuwe situatie

*1.2. Ontwikkeling zorgt voor verrijking van het woningaanbod en is gunstig gelegen naast het zorgcluster Oerle-Zuid*
Het plan is gericht op het realiseren van 9 grondgebonden seniorenwoningen in de huursector met huurprijzen tussen de € 850 en € 950. Deze ontwikkeling sluit goed aan bij de behoefte aan seniorenwoningen in Oerle. Bovendien zijn in Veldhoven nog maar weinig woningen binnen dit segment beschikbaar. Daarnaast is het plan gunstig gelegen nabij het Zorgcluster Oerle-Zuid. De toekomstige bewoners hebben hierdoor de mogelijkheid gebruik te maken van de voorzieningen in het Zorgcluster.

*2.1. Geen zienswijzen ingediend, wel aanpassing*
Gedurende de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Omdat een gedeelte van het plangebied niet gelegen is binnen de aanduiding 'Bestaand stedelijk gebied' volgens het bepaalde in de Verordening ruimte was in het ontwerpbestemmingsplan hiervoor de aparte aanduiding 'overige zone – in Verordening ruimte toe te voegen Bestaand stedelijk gebied' opgenomen. Omdat Gedeputeerde Staten de Verordening ruimte conform dit verzoek heeft aangepast, wordt deze aanduiding en de bijbehorende regel niet meer in het bestemmingsplan opgenomen. Het bestemmingsplan wordt op dit punt dus gewijzigd vastgesteld.

*3.1. Afspraken over de kosten zijn vastgelegd*
Met de betrokken ontwikkelaar 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.

**Kanttekeningen en risico's**

Er zijn geen kanttekeningen en risico's.

**Financiën**

Ten behoeve van de realisering van 9 woningen is een anterieure exploitatie-overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierbij zijn de te maken kosten ten behoeve van deze ontwikkeling volledig verhaald op de initiatiefnemer. Het bedrag komt ten gunste van productnummer 280109/39793. Ook eventuele planschades zullen op basis van de overeengekomen planschade-overeenkomst worden betaald door de initiatiefnemer.

**Communicatie en samenspraak**

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

**Uitvoering / planning**

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze naar voren te brengen.

**Bijlagen**

- Ontwerpbestemmingsplan ‘’t Stoom 10’ (zie: www.ruimtelijkeplannen.nl, planIdn: NL.IMRO.0861.BP00087-0301);

**Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad**
De oordeelsraad adviseert dit agendapunt ongewijzigd als **hamerstuk** te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering op 3 juli 2018.

De wethouder zegt toe dat de ruimte voor hulpdiensten zijn beoordeeld en worden beoordeeld bij de aanvraag.
Daarnaast geeft hij aan dat gesprekken met het zorgcluster kunnen plaatsvinden, maar dat hiervoor het initiatief niet bij de gemeente ligt.

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

Naar aanleiding van de reactie over de ruimte voor hulpdiensten willen wij nog verwijzen naar hetgeen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen. Zo is in paragraaf 3.3 toegelicht dat op basis van de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening van de Veiligheidsregio er bij woningen sprake dient te zijn van twee routes die bereikbaar zijn voor hulpdiensten. Vandaar dat in voorliggend plan aan de achterzijde van de woningen de doorgang voor langzaam verkeersroute geschikt wordt gemaakt als alternatieve (tweede) route voor hulpdiensten. De ontsluiting zal dan plaats vinden over het achtergelegen terrein op de straat Brandrood.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
secretaris

A.M. Demmers – van der Geest
burgemeester