



Datum besluitraad	: 30 oktober 2018	Datum oordeelraad	: 9 oktober 2018
Agendapunt	: 13	Datum B en W	: 18 september 2018
Volgnummer	: 18.091 / 18bs00111	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: A. van den Oever		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Dorpstraat 25'

Samenvatting

Er zijn plannen om in het bestaande pand Dorpstraat 25 drie appartementen te realiseren en hierachter, aan de zijde van de Kerkweg, een gebouw voor zes appartementen met een parkeerkelder te realiseren. Hiervoor is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Dorpstraat 25' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00101-0401.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.BP00101-0401, vast te stellen;
2. De zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpstraat 25' niet-ontvankelijk te verklaren, zoals toegelicht in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen 'Dorpstraat 25'';
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Er zijn plannen om het perceel Dorpstraat 25 (pand is een rijksmonument) te herontwikkelen. De plannen van de herontwikkeling zijn gericht op het behoud van het rijksmonument, waarbij op de begane grond kantoorruimte blijft en op de verdiepingen een drietal appartementen worden gerealiseerd. Voor deze ontwikkeling is al een omgevingsvergunning verleend.



Afbeelding 1: impressie plangebied gezien vanaf de Dorpstraat

Aan de achterzijde van het monument is de Kerkweg gelegen. Het perceel is aan deze zijde momenteel in gebruik als tuin/parkeerterrein voor het kantoor. Hier willen de



initiatiefnemers een appartementengebouw voor zes woningen en een parkeerkelder realiseren. Tussen het rijksmonument en het appartementengebouw zal een binnentuin worden gerealiseerd.



Afbeelding 2: Impressie nieuw appartementengebouw aan de Kerkweg.

Omdat de ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De planvorming is nu zover dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Relevante (wettelijke) beleidskaders

- ◆ Wet ruimtelijke ordening
- ◆ Woonvisie 2016 en verder
- ◆ Inbreidingsvisie, beleid inbreidingslocaties Veldhoven
- ◆ Beeldkwaliteitsplan Kerkweg Veldhoven, 'van achterkant tot voorkant'
- ◆ Bestemmingsplan 'Kromstraat 2013'

Beoogd effect

Het bieden van inbreidingsmogelijkheden die goed passen binnen de behoefte, leegstand tegengaan en een positieve bijdrage leveren aan de beeldkwaliteit.

Argumenten

1.1. Het rijksmonument krijgt een nieuwe invulling die passend is op de locatie
Het rijksmonument heeft een kantoorbestemming en staat, op de begane grond na, al langere tijd grotendeels leeg. Door mee te werken aan het initiatief krijgt het voor Veldhoven-dorp karakteristieke pand een nieuwe invulling dat past binnen de omgeving.

1.2. Aan de zijde van de Kerkweg wordt een voorkant gecreëerd
In het beeldkwaliteitsplan Kerkweg (2000) is de wens uitgesproken om aan de zijde van de Kerkweg 'een voorkant' te creëren. In bestemmingsplan 'Kromstraat 2013' is daarom ter plaatse al een bouwvlak opgenomen. Met de voorgestelde bouw van een appartementencomplex wordt een vervolg gegeven op de aanzet die enkele jaren terug gedaan is aan de Kerkweg 1 om de beeldkwaliteit van de straat te verbeteren. De gewenste invulling heeft een duurzame kwaliteitsverbetering tot gevolg.



1.3. Voor de verbouwing van het rijksmonument en de parkeerkelder is al vergunning verleend.

Vanwege procedurele redenen is er door de initiatiefnemer voor gekozen om voor de verbouwing van het rijksmonument en de parkeerkelder een aparte procedure in het kader van de Wabo te doorlopen. In deze procedure is ook advies aangevraagd bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Zij hebben positief geadviseerd over de ontwikkeling. De procedure is al afgerond en de vergunning voor de verbouwing van het rijksmonument en de parkeerkelder is verleend. Gedurende deze procedure zijn geen zienswijzen tegen deze plannen ingediend. Het bestemmingsplan 'Dorpstraat 25' bevat conform de verleende vergunning een passende planologisch-juridische regeling voor het pand Dorpstraat 25 en de parkeerkelder.

Op dit moment is er nog geen vergunning verleend voor het appartementengebouw aan de zijde van de Kerkweg. Het bestemmingsplan 'Dorpstraat 25' maakt deze ontwikkeling mogelijk.

2.1. Ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing bestemmingsplan

Buiten de termijn van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze is een zienswijze ingediend. Omdat deze zienswijze niet binnen de termijn is ingediend, dient deze niet-ontvankelijk te worden verklaard.

In de bijgevoegde nota van zienswijzen wordt de zienswijze toch ambtshalve behandeld. De zienswijze heeft niet direct betrekking op het bestemmingsplan, maar richt zich meer op het bouwplan. Zo wordt in de zienswijze aangegeven dat niet ingestemd kan worden met het realiseren van vensters in het nieuwe appartementencomplex op de perceelgrens, aangezien hierdoor de bouwmogelijkheden van reclamant worden beperkt en dit in strijd is met het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek.

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zijn niet de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek direct van belang, maar meer of dit de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan belemmert. Aangezien het appartementencomplex ook zonder vensters gerealiseerd kan worden en strijd met het Burgerlijk Wetboek voorkomen kan worden, heeft deze zienswijze niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De zienswijze is voor de initiatiefnemer aanleiding geweest om contact op te nemen met de indiener van de zienswijze om het bouwplan te bespreken. Dit heeft geresulteerd in een beide partijen aanvaardbare oplossing. Deze leiden echter niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.1. Afspraken over de kosten zijn vastgelegd.

Met de eigenaar 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

1.1. Schade aan Rijksmonument moet voorkomen worden

De realisering van de parkeerkelder en het appartementengebouw dient dusdanig uitgevoerd te worden dat scheuren, verzakkingen of erger, op het naastgelegen Rijksmonument worden voorkomen. Aangezien het Rijksmonument grotendeels ongefundeerd is, is zorgvuldigheid dan ook op zijn plaats.

Om eventuele schade bij de bouw tot een minimum te beperken worden de volgende maatregelen getroffen:



- De grondkeringen kunnen op verschillende manieren worden gerealiseerd, zoals het heien of trillen van damwanden. Hierdoor is de kans op scheuren of verzakken echter vrij groot. Vandaar dat voor de grondkering gekozen is voor een soilmixwand, ook wel CSM-wand genoemd. Doordat deze wanden met verticale overlappende panelen in situ worden opgebouwd, wordt de kans op scheuren of verzakkingen tot een minimum beperkt.
- Daarnaast wordt de plaatselijke grond vermengd met een specie-mengsel. Dit gebeurt trillingsvrij, evenals het laten zakken van de stalen liggers in de nog vloeibare wand. Omdat de wand in relatief smalle verticale delen wordt opgebouwd, is de kans op schade aan het Rijksmonument tot het minimum teruggebracht.
- In de omgevingsvergunning voor de bouw van de parkeerkelder is opgenomen dat het Rijksmonument, evenals de andere omliggende bebouwing, voorzien moet zijn van trillings-/scheurimeters en wordt er op voorhand een nul-meting uitgevoerd. Ook heeft de controle tijdens de bouw prioriteit.

Financiën

Ten behoeve van de realisering van het plan 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 taakveld 8.1 ruimtelijke ordening. 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 gemeentebblad 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 door diegene die een zienswijze heeft ingediend, beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Eveneens kan beroep worden ingediend door een belanghebbende die kan aantonen dat hij/zij redelijkerwijs niet in staat is geweest tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze naar voren te brengen.

Bijlagen

- ◆ Ontwerpbestemmingsplan 'Dorpstraat 25' (zie: www.ruimtelijkeplannen.nl, planIdn: NL.IMRO.0861.BP00101-0301);
- ◆ Nota van zienswijzen 'Dorpstraat 25'

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

De oordeelsraad adviseert dit agendapunt als **hamerstuk**, te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering op 30 oktober 2018, onder voorbehoud van de beantwoording van de vraag van VSA die nog schriftelijk wordt afgedaan.

De vragen van VSA inzake het parkeeronderzoek alsmede het parkeertekort worden schriftelijk beantwoord.



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

Zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven, worden in de parkeergarage 11 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn bedoeld voor de functies binnen het plangebied, zijnde kantoor en wonen. Op basis van de CROW dienen 12,5 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Dit zou een tekort betekenen van 1,5 parkeerplaatsen. Echter door de gemengde functies binnen het plangebied (kantoor en wonen) en de daarbij behorende uitwisselbaarheid van de parkeerplaatsen tussen de functies zijn in theorie voldoende parkeerplaatsen. Als het kantoor bijvoorbeeld gesloten is, kunnen bewoners van de appartementen van deze parkeerplaatsen gebruik maken. Op basis van de CROW is een werkdagavond het maatgevende tijdstip (m.a.w. parkeerbehoefte van beide functies opgeteld is dan het hoogste) voor de parkeerbehoefte. Deze bedraagt dan (naar boven afgerond) 9 parkeerplaatsen. Hierdoor wordt ruimschoots aan de parkeerbehoefte voldaan.

Gelet op het voornoemde geeft de behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering geen aanleiding de stukken te wijzigen.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
secretaris

A.M. Demmers – van der Geest
burgemeester