



Datum besluitraad	: 26 november 2019	Datum oordeelraad	: 17 december 2019
Agendapunt	:	Datum B en W	: 5 november 2019
Volgnummer	: 19bs00140 / 19.087	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: A. van den Oever		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan Zandven-West

Samenvatting

Door voortschrijdende inzichten en om goed en snel in te kunnen spelen op toekomstige verzoeken, is het gewenst om de strook grond direct grenzend aan het Blauwven te bestemmen voor burgerwoningen in plaats van de huidige bestemming bedrijfs- en woonwerkkavels. De kavels aan de zijde van het Zandven kunnen dan zelfstandig worden ontwikkeld voor bedrijfsruimten. Daarnaast zijn de regels op onderdelen verruimd en flexibeler ingericht. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend waardoor de toelichting op de waterparagraaf is uitgebreid.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Zandven-West', NL.IMR0.0861.BP00108-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o-NL.IMR0.0861.BP00108-0401, ongewijzigd vast te stellen;
2. De beantwoording op de ingekomen zienswijze volgens de 'Notitie beantwoording zienswijze bestemmingsplan Zandven-West (oktober 2019)' vast te stellen.

Inleiding

Het woonvriendelijke bedrijventerrein Zandven (hierna: Zandven-West) wordt momenteel ontwikkeld. Zandven-West ligt in de overgangszone tussen de woningen in de woonwijk De Kelen en het Eindhovense bedrijventerrein Park Forum. De identiteit van het bedrijventerrein kent daardoor twee verschillende gezichten. Aan de zijde van het Blauwven zijn (bedrijfs)woningen gepland, ter afronding van deze woonstraat. Aan de noordzijde komen of bevinden zich bedrijfsgebouwen, zodat een logische aansluiting plaatsvindt op de Oersebaan en het aangrenzende bedrijventerrein Park Forum.

Aan de 'Oersebaanzijde' zijn op dit moment alle kavels verkocht/bebouwd, dit in tegenstelling tot de 'Blauwvenzijde'. Daarom is een marktanalyse gedaan om te onderzoeken waarom de verkoop van de woonwerkkavels hier niet goed lukt. Hieruit blijkt dat het voor de vaak kleinere (startende) bedrijven die interesse hebben lastig is om de financiering rond te krijgen. Voor hen is het wel haalbaar om alleen een (relatief kleine) bedrijfskavel te kopen, maar daarbovenop ook nog een woonkavel is teveel gebleken.

De voornaamste reden om het bestemmingsplan nu anders in te richten, is om een realistisch en uitvoerbaar bestemmingsplan te maken. Door het loskoppelen van het woon- en werkgedeelte en op onderdelen meer flexibiliteit te bieden, kunnen potentiële kopers beter geholpen worden en kan 'Zandven-West' afgerond worden.

Om zo dicht mogelijk bij het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan te blijven, dat bekend is bij bestaande omwonenden, gaat het om woonkavels voor vrijstaande woningen. Uit de marktanalyse is gebleken dat woonkavels van ca. 450 m² naar verwachting goed afzetbaar zijn.

Meer flexibiliteit wordt bijvoorbeeld geboden doordat is aangesloten bij de laatste modelregels met verruimde bouwmogelijkheden, maximaal 2 extra woningen mogelijk worden gemaakt en er extra mogelijkheden zijn opgenomen om (onder voorwaarden) af te kunnen wijken van het bestemmingsplan. Een andere aanpassing die is doorgevoerd, is de inpassing van de keulus die verplaatst moest worden vanwege het nieuwbouwproject Zandven-Oost. Hiermee was in het oorspronkelijke verkavelingsplan nog geen rekening gehouden, waardoor bepaalde rooilijnen niet goed bestemd waren. Verder gaat het om nuanceringen. Een compleet overzicht van de aanpassingen is terug te vinden in de toelichting van het bestemmingsplan in hoofdstuk 2.



Aangepast verkavelingsplan/verkooptekening kavels d.d. juni 2019

Relevante (wettelijke) beleidskaders

- Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening: procedurebepalingen rondom het bestemmingsplan
- Provinciale verordening ruimte
- Bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord'

Beoogd effect

De afronding van Zandven-West mogelijk maken.



Argumenten

1.1 Er kan beter en sneller op wensen ingespeeld worden

Met het nieuwe bestemmingsplannen kunnen potentiële kopers direct geholpen worden en worden ze niet belast om zelf nog een procedure te moeten doorlopen.

1.2 De ruimtelijke uitstraling en beeldkwaliteit blijven gehandhaafd

De huidige bewoners weten dat tegenover hen vrijstaande woningen gepland zijn. Het woningtype en het uiterlijk ervan verandert niet doordat bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen. Ook de bedrijfspanden kunnen worden vormgegeven volgens het bestaande beeldkwaliteitsplan.

Er zijn wel extra afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Als voorbeeld is het (onder voorwaarden) mogelijk dat een pand verder naar voren of achteren gebouwd kan worden. Omdat er geen bezwaren mogen bestaan vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving, is gewaarborgd dat het gebied er netjes uit komt te zien.

1.3 Voor de woningen zijn er meer bouw mogelijkheden

De gemeentelijke modelregels zijn sinds de totstandkoming van het vorige bestemmingsplan aangepast met ruimere bouw mogelijkheden voor woningen. De regeling in het voorliggende bestemmingsplan sluit aan op deze nieuwe verruimde modelregels.

1.4 Er wordt voorkomen dat bedrijfsmatig en woonverkeer vermengen

In het vorige bestemmingsplan was er voor de woon-werkkavels een groenbestemming opgenomen als overgang tussen het woon- en bedrijfs gedeelte om te voorkomen dat het bedrijfsmatige en woonverkeer zouden vermengen. Aan deze wens wordt nog steeds invulling gegeven. De bedrijfskavels worden namelijk van het Blauwven gescheiden door particuliere woonkavels, waarover geen bedrijfsmatig verkeer mag komen.

2.1 Alleen het waterschap vraagt om een verbetering

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend. Het waterschap vond de waterparagraaf te summier, waardoor uitgebreider is verwoord hoe met de waterhouding om zal worden gegaan. De aangepaste waterparagraaf is inmiddels akkoord bevonden door het waterschap, het positieve wateradvies is als bijlage opgenomen bij de Notitie beantwoording zienswijze. Omdat de zienswijze leidt tot een aanpassing van alleen de toelichting, en niet van de regels en/of verbeelding die juridisch bindend zijn, kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend door direct omwonenden. Hieruit kan worden opgemaakt dat zij niet ervaren in zijn of haar belang aangetast te worden.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Vanwege strengere milieu-eisen gelden er extra beperkingen

Burgerwoningen worden milieutechnisch gezien strenger beschermd dan bedrijfswoningen. Dit heeft voor het gedeelte ten westen van de leidingenstrook erin geresulteerd dat in de achterste 10 meter tuin van de woningen geen primaire woonfuncties/verblijfsruimten, zoals een woonkamer, keuken of slaapkamer mogen worden gerealiseerd. Andere bouwwerken, zoals bergingen, garages of plantenkassen kunnen wel worden gebouwd waardoor de woonpercelen nog goed in te richten zijn. Voor het gedeelte ten oosten van de leidingenstrook is de afstandseis van 10 meter niet realistisch omdat er geen bruikbare woonpercelen over zouden blijven.



Het gevolg is dat hierdoor alleen bedrijven in de laagste milieucategorie (milieucategorie 1) kunnen worden toegestaan. De selectie potentiële bedrijven wordt kleiner, maar er blijven nog genoeg mogelijkheden over.

Financiën

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het bestemmingsplan zijn gedekt via de BGE 'Noordrand Zandven'. Het gaat om een bedrag van ca. 4.500 euro. Binnen deze BGE is voldoende ruimte beschikbaar.

Communicatie en samenspraak

De huidige ondernemers en direct omwonenden hebben een brief gekregen waarin de bestemmingsplanprocedure en hoe gebruik kon worden gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze is toegelicht.

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 op 17 december 2019 wordt het bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan er enkel 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.

Om de verkoop van de gemeentelijke kavels voorspoedig te laten verlopen, worden deze na vaststelling van het bestemmingsplannen actief in de markt gezet.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Zandven-West' (zie: www.ruimtelijkeplannen.nl, planIdn: NL.IMRO.0861.BP00108-0301)
- Notitie beantwoording zienswijze

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

De oordeelsraad adviseert dit agendapunt ongewijzigd als **hamerstuk** te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering op 17 december 2019.

De portefeuillehouder geeft aan dat het uitgangspunt is om 22% sociale huurwoningen te realiseren, maar dat het niet mogelijk is om hierover garanties af te geven.

De portefeuillehouder geeft aan uit te zoeken waarom huidige reeds verkochte kavels de bestemming wonen-werken niet wordt opgesplitst/losgekoppeld.

De portefeuillehouder geeft aan dat het – mede vanwege de huidige parkeernormen – niet mogelijk is om hier rijtjeswoningen te realiseren.

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



De huidige reeds verkochte kavels worden ook opgesplitst/losgekoppeld. Voor hen gelden dus dezelfde voordelen.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Rooter
secretaris

M.J.A. Delhez
burgemeester