



Datum besluitraad	: 7 juli 2020	Datum oordeelraad	: 16 juni 2020
Agendapunt	:	Datum B en W	: 26 mei 2020
Volgnummer	: 20bs00058 / 20.036	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: A. van den Oever		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Dorpstraat 195-197'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Dorpstraat 195-197', NL.IMRO.0861.BP00104-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0861.BP00104-0401, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

In 2016 is besloten de percelen Dorpstraat 195 en 197, welke in eigendom waren van de gemeente, te verkopen. Op de percelen bevinden zich een woonhuis, praktijkruimten en garageboxen. In de koopovereenkomst is bepaald dat de locatie herontwikkeld moet worden ten behoeve van grondgebonden woningen. Hiertoe heeft initiatiefnemer een plan ontwikkeld voor de realisering van twee 2-onder-1 kapwoningen en twee vrijstaande woningen aan de zijde van de Kerkakkerstraat en vier 2-onder-1-kapwoningen aan de zijde van de Dorpstraat.



Afbeelding: plattegrond gewenste ontwikkeling

De percelen zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Veldhoven dorp 2005' en bestemd als 'Maatschappelijke doeleinden' en als 'wonen'. De gewenste ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen aan de ontwikkeling is een bestemmingsplanprocedure gestart. Hiertoe heeft een ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.



Beoogd effect

Passende ruimtelijke ontwikkelingen met kwalitatieve meerwaarde faciliteren.

Argumenten

1.1. Ontwikkeling past binnen de gemeentelijke beleidskaders en zorgt voor kwaliteitsimpuls

Bij medewerking aan voorliggend verzoek kan een belangrijke kwaliteitsimpuls voor de omgeving plaatsvinden. De huidige uitstraling van de percelen is op dit moment niet fraai en kan aanzienlijk verbeterd worden. In onderstaande afbeeldingen zijn foto's van het huidige straatbeeld opgenomen:



Afbeelding: zijde Dorpstraat



Afbeelding: zijde Kerkakkerstraat

Het initiatief is gelegen aan één van de oude dorpslinten van Veldhoven. In de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven is bepaald dat de dorpse sfeer niet mag worden aangetast, maar juist moet worden versterkt. Volgens het bepaalde in de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven is er binnen de bebouwde kom ruimte voor intensivering, mits dit met respect gebeurt voor de stedenbouwkundige en historische waarden. In het initiatief is hier nadrukkelijk rekening mee gehouden door dorpse elementen in de plannen op te nemen: verspringing in de rooilijnen, variatie in kleur, aandacht voor details, verschillen in raamvorm, etc. Dit alles om een meer dorpse uitstraling te creëren. In onderstaande afbeeldingen zijn de schetsen van de plannen opgenomen:



STRAATBEELD DORPSTRAAT



STRAATBEELD KERKAKKERSTRAAT

De verandering levert een duidelijke kwaliteitsverbetering op voor zowel de Dorpstraat als de Kerkakkerstraat.

1.2. Ontwikkeling opgepakt in lijn met de ruimtemissie 'Ruimte maken'

In het kader van de implementatie van de Omgevingswet heeft uw raad de kernboodschap 'Samen ruimte maken' en vijf 'ruimtemissies' vastgesteld. Bij de ruimtemissie 'Ruimte maken' staan participatie, gaan voor kwaliteit en samen bouwen centraal. In lijn met deze ruimtemissie is de aanpak rondom deze ontwikkeling dan ook anders ingestoken. Zo is richting de initiatiefnemer aangegeven dat eerst met de omwonenden in dialoog moest worden gegaan, voordat een collegestandpunt over de ontwikkeling is genomen.

Wordt eerst met de omgeving gesproken dan kan in een vroegtijdig stadium al rekening worden gehouden met aandachtspunten / opmerkingen / verzoeken van de omwonenden, zodat het plan verder verbeterd kan worden en meer kan rekenen op draagvlak uit de buurt. Naar aanleiding hiervan heeft de initiatiefnemer met alle direct omwonenden 'keukentafelgesprekken' gevoerd en is er een inloopavond georganiseerd. Uit de omgevingsdialoog blijkt dat de ontwikkeling positief is ontvangen en dat naar aanleiding hiervan is met één enkele direct omwonenden nog nader overleg gevoerd.

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan hebben de omwonenden een brief gehad dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag en dat iedereen een zienswijze kon indienen. Hier is geen gebruik van gemaakt. Dit betekent dat het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.



2.1. 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 de 8 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. De exploitatiebijdrage komt ten bate van productnummer 280109/39847. Ook eventuele planschades worden op basis van de overeengekomen planschade-overeenkomst betaald door de initiatiefnemer.

In de koopovereenkomst is destijds opgenomen dat de levering van de gronden plaatsvindt nadat initiatiefnemer een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft voor de bouw van de 8 woningen. De verkoop van het pand Dorpstraat 195-197 is al in de begroting opgenomen als onderdeel van de maatregelen uit 2015 om de algemene vrije reserve te verstevigen.

Communicatie en samenspraak

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven, wijze bekend gemaakt in de Staatscourant, via DROP (voorheen GVOP, het elektronisch gemeentebled 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 door de raad 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. Bij beroep wordt de inwerkingtreding van het bestemmingsplan vertraagd.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Dorpstraat 195-197' (zie de volgende link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/viewer?planidn=NL.IMRO.0861.BPO.0104-0301>);
- Raadsbesluit.

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

Veel fracties uiten zich positief over het voorliggende plan. Een aantal fracties noemt de afspraken over het realiseren van 22% sociale woningbouw (D66, VSA, CDA) en stelt hier vragen bij. SENIOREN VELDHOVEN geeft aan het een mooi perceel te vinden voor senioren- en starterswoningen. De POHO licht toe dat woningen moeten passen in de omgeving en dat het voorliggende plan een verrijking is voor de omgeving. HvdL licht toe dat er momenteel bijna 35% sociale woningbouw wordt gerealiseerd en dat er



zeker wordt gestuurd op het behalen van minimaal 22% sociale woningbouw. In tweede termijn wordt hierop gereageerd dat in het percentage van bijna 35% ook tijdelijke woningbouw is meegerekend die aan de norm voor sociale woningbouw voldoet. HvdL licht toe dat het percentage voor sociale woningbouw de aandacht heeft, maar dat de gemeente te maken heeft met de woningmarkt, waarop de gemeente niet alle invloed heeft.

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,

E. Bergmeester
waarnemend secretaris

M.J.A. Delhez
burgemeester