



Datum besluitraad	: 20 april 2021	Datum oordeelraad	: 29 maart 2021
Agendapunt	: 10.01	Datum B en W	: 9 maart 2021
Volgnummer	: 21bs00022 / 21.025	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: H. van de Looij		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMR0.0861.BP00125-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan het BGT en is opgeslagen onder nummer o-NL.IMR0.0861.BP00125-0401, gewijzigd vast te stellen;
2. De beantwoording op de ingekomen zienswijzen en de aanpassingen op het bestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp' zoals verwoord in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp' (april 2021)' vast te stellen.

Inleiding

Al in 2007 zijn de eerste concrete plannen gemaakt om een uitbreidingswijk ten westen van Veldhoven te realiseren. Destijds is het Masterplan Veldhoven-West en de Structuurvisie Zilverackers door de gemeenteraad vastgesteld. Uiteindelijk heeft dit in 2011 geresulteerd in een onherroepelijk bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers'. Dit bestemmingsplan voorzag in de realisatie van woningen in drie dorpen omringd door groen. Dit bestemmingsplan betrof een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplichten voor de woon- en groengebieden. Eén van de drie dorpen, Huysackers, is conform dit bestemmingsplan opgepakt en op dit moment in aanbouw.

Door de crisis en als gevolg hiervan de ontwikkelingen op de woningmarkt en nieuwe afspraken binnen het SGE is een nieuw concept voor dit gebied opgesteld: het Kransackerdorp. Dit nieuwe concept ziet op de realisatie van kleine gehuchten rondom het centrale dorp Huysackers (een kransacker), waardoor beter kan worden ingespeeld op verschillende woonmilieus en het groene landschap rondom en tussen de gehuchten beter kan worden ervaren. Ook is het de bedoeling dat met dit planconcept flexibeler kan worden ingespeeld op de veranderende woningmarkt. De Ontwikkelvisie Zilverackers waarin dit nieuwe concept is verwoord, is op 30 oktober 2018 door uw gemeenteraad vastgesteld.

Deze visie is vertaald in een ontwerpbestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp'. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan zijn 74 zienswijzen ingediend, waarvan 1 zienswijze later is ingetrokken en 1 zienswijze te laat is ingediend. De planvorming is nu zover dat het bestemmingsplan door uw raad kan worden vastgesteld.

Beoogd effect

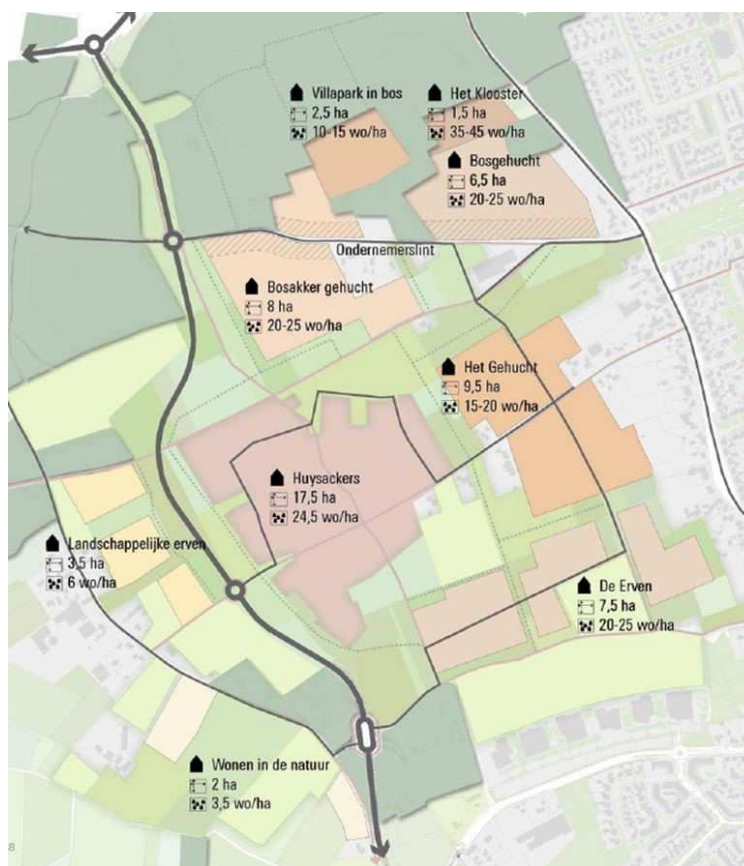
Woningbouw mogelijk maken in een groen robuust landschappelijk raamwerk.



Argumenten

1.1. Bestemmingsplan biedt kader voor woningbouwontwikkeling in een robuust landschappelijk raamwerk

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp' is een vertaling van de 'Ontwikkelvisie Zilverackers'. In het bestemmingsplan is voor de verschillende toekomstige woongebieden en het landschap een regeling opgenomen waardoor deze gerealiseerd kunnen worden. Met betrekking tot de invulling van de woonvlekken is de gemeente in gesprek met initiatiefnemers en marktpartijen. In totaal kunnen er 820 woningen binnen het Kransackerdorp ontwikkeld worden. In onderstaande verbeelding een kaart van de Ontwikkelvisie Zilverackers:



Om ook zorg te dragen voor een robuust landschappelijk raamwerk is het 'Landschapsplan Zilverackers' opgesteld. Dit plan is gericht op het ontwikkelen en borgen van een landschappelijke structuur. Dit Landschapsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen en vertaald door het opnemen van diverse 'groene' bestemmingen.

Diverse bestaande woningen en bedrijven in het plangebied waren in het bestemmingsplan voor de drie dorpen wegbestemd. De visie voor de ontwikkeling van 'De Drie Dorpen' bood destijds geen ruimte voor deze individuele woningen. Het nieuwe concept van het Kransackerdorp in de Ontwikkelvisie Zilverackers gaat uit van het gebruiken van de aanwezige infrastructuur en geeft ruimte aan kleinschalige ontwikkelingen langs deze wegen. Daarmee passen de eerder wegbestemde, nog steeds bestaande woningen aan de Eindhovensebaan en Roskam, binnen de visie voor het plangebied. In het bestemmingsplan zijn deze woningen dan ook weer positief bestemd. Ook wordt er in het bestemmingsplan ruimte gegeven aan behoud van de Boerenbond, de verplaatsing van de rozenkweker naar de rotonde van de Zilverbaan, de verplaatsing van de komkommekweker naar het uiterste zuidwesten van de Erven



(ten noorden van de Kempen Campus) met een omzetting naar een hobbymatige kwekerij met woonfuncties en enkele nieuwe functies (zoals een kantoor en restaurant).

1.2. Bestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp' is een flexibel bestemmingsplan

Gelet op de strategie 'vastleggen wat nodig is, loslaten wat kan' is gekozen voor een flexibel bestemmingsplan. Dit met de gedachte dat we ruimte willen geven aan vernieuwende en innovatieve ideeën. Omdat (vrijwel) alle gronden met de bestemming 'Woongebied' in eigendom zijn van de gemeente en de grond pas wordt overgedragen aan derden als sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, zijn in het bestemmingsplan globale bouwregels opgenomen. Voor elk bestemmingsvlak is wel het maximum aantal woningen vastgelegd en zijn de maximale goot- en bouwhoogte van woningen en bijgebouwen opgenomen.

Door deze globale en flexibele manier van bestemmen kan binnen de bestemmingen op verschillende manieren invulling worden gegeven aan de indeling van het gebied. Mocht er sprake zijn van veranderende marktomstandigheden dan zijn de mogelijkheden volgens dit bestemmingsplan ruim en is het niet nodig om opnieuw procedures voor bestemmingsplanherzieningen te doorlopen.

1.3. Realisering woningen draagt bij aan grote woningbehoefte en woningbouwversnellingsopgave

De druk op de huidige woningmarkt vraagt om (versnelling) van de bouw van woningen. Deze ontwikkeling kan een belangrijke bijdrage leveren aan de woningbouwproductie en de invulling van de woningbehoefte. De realisering van de woningen in gehuchten biedt kansen om variatie in de woonmilieus te realiseren, waarbij ieder gehucht een uniek karakter krijgt.

1.4. Zilverbaan is de hoofdontsluiting van het Kransackerdorp

Voor een goede verkeersafwikkeling van Zilverackers (waaronder Kransackerdorp) is de Zilverbaan aangelegd. Uitgangspunt bij de realisering van het Kransackerdorp is dat het verkeer wordt afgewikkeld via de Zilverbaan. Om dit te sturen wordt er slechts één rechtstreekse verbinding voor het autoverkeer vanaf de Sondervick met het Kransackerdorp (namelijk via de Antwerpsebaan) gerealiseerd. Dit betekent dat het Kransackerdorp niet vanaf de Sondervick via de Roskam bereikbaar is (en omgekeerd). Voor het bereikbaar houden van het ondernemerslint en bedrijvigheid aan de Eindhovensebaan blijft de bestaande verbinding met de Sondervick gehandhaafd. Naar aanleiding van de zienswijzen (zie ook paragraaf 2.1) wordt daarnaast het Kransackerdorp ten zuiden van de Antwerpsebaan niet meer toegankelijk gemaakt voor gemotoriseerd verkeer. Hierdoor kan het autoverkeer, vanuit de delen van het Kransackerdorp die ten zuiden van de Antwerpsebaan liggen, niet meer rechtstreeks naar het Sondervick rijden.

2.1. Zienswijzen leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

In totaal zijn 74 zienswijzen ingediend. Een groot aantal zienswijzen zijn gelijklopend en hebben betrekking op de impact van de planontwikkeling op de verkeersdruk op de Sondervick. De bewoners maken zich zorgen over de verkeersveiligheid en verzoeken om te zoeken naar alternatieven om de druk op de Sondervick af te nemen. Naar aanleiding van deze zienswijzen wordt een verkeerskundige knip ten zuiden van de Eindhovensebaan opgenomen.

Andere zienswijzen zijn ingediend door bewoners die wonen in dan wel grenzen aan het plangebied van het bestemmingsplan. Dit betreft enkele bewoners van de Sondervick en de Roskam. Ten opzichte van het vorige bestemmingsplan verandert de situatie voor deze bewoners, aangezien de groenbestemming met een breedte van 25 meter grenzend aan hun percelen niet meer is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van deze zienswijzen is het



bestemmingsplan aangepast door wederom een groene zone (van 10-15 meter) op te nemen.

Voor de bewoners aan de Zittard geldt dat ook voor hen de situatie verandert, omdat aan de westzijde van de Zilverbaan enkele woongebieden zijn gesitueerd. Zij zijn van mening dat door deze verandering onder andere de waarde van hun woningen daalt, het uitzicht vermindert, de privacy wordt aangetast, etc. Deze zienswijzen zijn aanleiding om de vorm van de woongebieden aan te passen en meer duidelijkheid te geven over de ontsluiting van deze toekomstige woongebieden.

Enkele zienswijzen zijn afkomstig van bestaande bedrijven in het plangebied. Deze bedrijven verzoeken in hun zienswijzen enkele aanpassingen van het bestemmingsplan om zo hun bestaande bedrijfsvoering goed voort te kunnen zetten. Daarnaast worden er twee bedrijven in het plangebied verplaatst. Hun zienswijze is gericht op een goede regeling en bestemming voor hun toekomstig gewenste situatie. Ook deze zienswijzen leiden tot een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn enkele bestaande woningen en bedrijven niet positief bestemd. Dat deze bedrijven / woningen verdwijnen / verplaatsen is nodig voor de verdere ontwikkeling van het Kransackerdorp. Eén van de bewoners van een wegbestemde woning en enkele bedrijven hebben een zienswijze ingediend, omdat zij hier niet mee in kunnen stemmen. De gemeente is met de eigenaren in onderhandeling om de gronden aan te kopen. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijzen hier niet op aangepast. De verwachting is dat overeenstemming met de eigenaren wordt bereikt.

Voor een goed beeld van de zienswijzen, de gemeentelijke reactie hierop en het voorstel voor aanpassingen wordt verwezen naar bijgevoegde concept 'Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp''.

Kanttekeningen en risico's

1.1. De kans is aanwezig dat reclamanten beroep indienen bij de Raad van State Diegenen die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, kunnen ook beroep indienen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Dit kan tot vertraging van de uitvoering van de plannen leiden.

Financiën

Het gebied van het Kransackerdorp is onderdeel van de Bouwgrondexploitatie (BGE) Zilverackers, Kransackerdorp. De BGE heeft, uitgaande van de 820 te realiseren woningen, een positief resultaat.

Tweemaal per jaar worden alle BGE's van de gemeente herzien. Halverwege het jaar worden de BGE's herzien ten behoeve van de meerjarenplanning bij de begroting en aan het einde van het jaar worden de BGE's herzien in het kader van de jaarrekening. De begroting 2021 is gebaseerd op de door de raad in oktober 2018 vastgestelde ontwikkelvisie. Binnenkort ontvangt u de wijzigingen die in de jaarrekening 2020 worden aangegeven. De jaarrekening 2020 is gebaseerd op het concept bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen. Het nu voorliggende bestemmingsplan (inclusief de wijzigingen bijvoorbeeld door ingediende zienswijzen) wordt na besluitvorming opgenomen in de begroting 2022. Vooruitlopend daarop: de wijzigingen die het voorliggende bestemmingsplan t.o.v. het concept bestemmingsplan met zich meebrengt zijn financieel te verwaarlozen (< euro 10.000).

Alle uitgeefbare bouwgrond in het gebied is in eigendom van de gemeente, met uitzondering van twee kavels aan de Roskam en een zeer smal perceel. Met de



eigenaren van de twee kavels is overeenstemming bereikt over kostenverhaal. Voor percelen waarop door hun vorm het feitelijk niet mogelijk is woningbouw te realiseren, hoeft volgens de wetgeving geen kostenverhaal plaats te vinden. Het is dan ook niet nodig een exploitatieplan in procedure te brengen.

Communicatie en samenspraak

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in de Staatscourant, via DROP (het elektronisch gemeentebled voor officiële bekendmakingen) en er wordt een verkorte melding geplaatst in het Veldhovens Weekblad. Het vastgestelde bestemmingsplan is digitaal via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar en analoog in te zien op het gemeentehuis. De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gebracht van de besluitvorming.

Uitvoering / planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep kan worden ingediend door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of door belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze naar voren te brengen. Omdat het bestemmingsplan valt onder de Crisis- en Herstelwet is in deze wet opgenomen dat een eventuele uitspraak van de Raad van State binnen 6 maanden na de beroepstermijn volgt.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp' (zie de volgende link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planid=NL.IMRO.0861.BP00125-0301>);
- Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp'
- Rapportage 'Ontsluiting Kransackerdorp; Beoordeling alternatieven'
- Rapportage 'Onderzoek Stikstofdepositie Zilverackers te Veldhoven'
- Rapportage 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Zilverackers, Kransackerdorp te Veldhoven' d.d. 1 maart 2021
- Rapportage 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Sondervick te Veldhoven' d.d. 1 maart 2021

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

POHO HvdL geeft eerst een reactie op de inspreekbijdragen. Diverse fracties vragen vervolgens naar inzicht in het proces over de verkeersafwikkeling dat de gemeente heeft doorlopen met omwonenden. HvdL zegt toe dat hij een memo/notitie met de raad zal delen waarin de informatie over het proces rondom de verkeersafwikkeling is opgenomen. Hij voegt hierbij de stukken toe die zijn gedeeld in het kader van een WOB-verzoek van (een) inspreker(s). De memo/notitie zal binnen één maand worden gedeeld.

Ook vragen meerdere fracties naar de mogelijkheden om de verzoeken van een tweetal insprekers in te willigen, zodat daar ook woningbouw mogelijk wordt gemaakt. HvdL licht toe dat de redenen om dit niet te doen zijn opgenomen in de nota van zienswijzen. Hierbij gaat het om aspecten van het groene karakter van het perceel aan de Sondervick, de precedentwerking en het behoud van het onderscheid tussen de bestaande woningen aan de Zittard en de nieuwe woongebieden. In dit plan zullen deze percelen niet voor woningbouw meegenomen worden.

Veel fracties hebben vragen over de verkeersafwikkeling als gevolg van de woningbouw en daardoor toename van verkeersbewegingen na ontwikkeling van het



plangebied. HvdL licht toe dat dit uitgebreid is onderzocht. Het merendeel van de verkeersafwikkeling wordt ontsloten via de Zilverbaan en met de voorgestelde maatregelen valt de druk op de bestaande wegen ruim binnen de normen valt en wordt dit zelfs minder op de Sondervick ten opzichte van het basisjaar 2015-2017. HvdL geeft aan dat als de aansluiting op de A67 is ontwikkeld, beoordeeld wordt of dit inderdaad zo is. Mocht het anders blijken te zijn, dan zal een heroverweging plaatsvinden. HvdL geeft aan dat dit in lijn met het GVVP is en met de motie die de raad heeft aangenomen in verband met het verkeer op de Sondervick. Naar aanleiding van een vraag van VSA is HvdL nagegaan of het mogelijk is een staatje met percentages woningcategorieën (zoals opgenomen in de Ontwikkelvisie Zilverackers) op te nemen in/bij het bestemmingsplan. Dit staatje kan niet in de regels worden opgenomen, alleen in de toelichting. Omdat dit geen juridische waarde heeft, wordt dit niet verwerkt.

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

Streven is om de memo/notitie voorafgaand aan de besluitvormende raadsvergadering toe te sturen.

Verder willen wij naar aanleiding van de vragen in de oordeelsvormende raadsvergadering over de verzoeken om op enkele locaties woningen toe te voegen het volgende opmerken. Het stedenbouwkundig concept van het Kransackerdorp is gericht op het realiseren van gehuchten en buurtschappen rondom Huysackers in een groene setting. Deze groene setting wordt vormgegeven door een robuust landschappelijk raamwerk. Indien medewerking wordt verleend aan het uitbreiden van de woongebieden gaat dit ten koste van de groene setting waarin de buurtschappen en gehuchten gerealiseerd zullen worden. Het gaat hierbij dan ook niet zozeer om de kwaliteit van het groen van het betreffende perceel, maar wel om het behoud van het groen en de landschappelijke verbindingen. Door toestemming te geven aan de uitbreiding van de woongebieden, wordt het landschappelijk raamwerk steeds kleiner en minder robuust. Ook leidt het toevoegen van een enkele woning tot precedentwerking. Zo zijn er bijvoorbeeld meerdere zienswijzen gericht op het toevoegen van een woning / uitbreiding van woongebied. Verder heeft de provincie aangegeven dat de aanduidingen van het landelijk en stedelijk gebied zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening aangepast zullen worden aan de contouren van de nieuwe woon- en groengebieden. De vraag is in hoeverre zij in zullen stemmen met de uitbreidingen van de woongebieden ten koste van het landschappelijk raamwerk.

In het ontwerpbestemmingsplan was in bijlage 4 van de regels het ontwerpbesluit hogere grenswaarde gevoegd. In plaats van het ontwerpbesluit dient dit aangepast te worden in het definitieve besluit hogere grenswaarde genomen. Dit was abusievelijk niet vermeld in de Nota van zienswijzen. Gelet hierop wordt voorgesteld om dit alsnog aan te passen.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

A.J.G. Bex
secretaris

M.J.A. Delhez
burgemeester