



| | | | |
|--------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| Datum besluitraad | : 5 oktober 2021 | Datum oordeelraad | : 14 september 2021 |
| Agendapunt | : | Datum B en W | : 24 augustus 2021 |
| Volgnummer | : 21bs00105 / 21.097 | Programma begroting | : 8 |
| Gewijzigd voorstel | : | Taakveld | : 8.1 |
| Portefeuillehouder | : A. van den Oever | | |

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Kapelstraat-Noord 144'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Kapelstraat-Noord 144' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00143-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan het BTG en is opgeslagen onder nummer o-NL.IMRO.0861.BP00143-0401 ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Op 29 oktober 2013 heeft het college in principe medewerking verleend aan het toevoegen van woningen op het perceel Kapelstraat-Noord 144. Het voorgestelde appartementengebouw was op deze locatie toen niet mogelijk vanwege de overschrijding van de gestelde bouwhoogte van vijf meter door de naastgelegen molen. Daarom heeft de initiatiefnemer in 2018 en 2019 een aangepast verzoek ingediend voor het realiseren van twee woningen. Het betreft een twee-onder-een-kap woning in de vorm van twee bungalows.

Het plangebied ligt aan de Kapelstraat-Noord ten noorden van de Zilster Molen. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1 Plangebied (globaal rood omcirkeld)

In het bestemmingsplan 'Zeelst 2016' is het plangebied bestemd als 'Wonen-Vrijstaand'. In deze huidige situatie is één woning toegestaan.



In de toekomstige situatie (afbeelding 2) wordt de verouderde vrijstaande woning gesloopt en wordt van een twee-onder-een-kap woning (twee bungalows) gerealiseerd. Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplanprocedure opgestart. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.



Afbeelding 2 Impressie toekomstige situatie

Beoogd effect

Een passende ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken.

Argumenten

1.1 Er wordt een goed passende ontwikkeling mogelijk gemaakt

Op het perceel Kapelstraat-Noord 144 staat een verouderde vrijstaande woning. Met dit bestemmingsplan wordt deze woning gesloopt en een twee-onder-een-kap woning (twee bungalows) mogelijk gemaakt. Ook wordt het bouwvlak richting de straat geschoven zodat de gevel van de woningen in één lijn komen te liggen met de voorgevel op het noordelijk gelegen perceel. Op deze manier wordt de straatwand doorgezet en de relatie met de straat versterkt. Daarnaast wordt de begrenzing van het naastgelegen 'molenplein' beter zichtbaar waardoor de belevingswaarde van de molen wordt verbeterd.

1.2 De windvang en belevingswaarde van de naastgelegen molen worden gewaarborgd

Het plangebied ligt naast de Zilster Molen. Dit betekent dat bij het bouwen van de woningen rekening moet worden gehouden met de contouren van de zogenaamde molenbiotoop. Daarom is in het bestemmingsplan onder andere een maximale bouwhoogte van vijf meter vastgelegd. Op deze manier worden de windvang en de belevingswaarde van de molen gewaarborgd.

1.3 De dubbelbestemming archeologie vormt geen belemmering voor woningbouw

Het plangebied kent naast een woonbestemming ook de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1'. Dit komt voornamelijk historisch gezien door de naastgelegen Zilster Molen uit 1858. Initiatieven die de bodem verstoren zijn op gronden met deze dubbelbestemming in principe niet toegestaan. Hiervoor geldt wel een afwijkingmogelijkheid en daar is voor dit plan gebruik van gemaakt. Archeologisch vooronderzoek en verkennend booronderzoek tonen namelijk aan dat de hoge archeologische verwachtingswaarde op deze locatie naar beneden kan worden



bijgesteld. Dit betekent dat archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van deze twee-onder-een-kap woning (twee bungalows).

2.1 De gemeente loopt geen financieel risico

Afspraken over de kosten zijn via overeenkomsten gemaakt. Alle kosten komen voor rekening van de eigenaren. De ontwikkeling heeft geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen of risico's.

Financiën

Het college heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de eigenaren. Hierdoor is geregeld dat alle kosten ('de exploitatiebijdrage') worden betaald door de eigenaren. De exploitatiebijdrage komt ten bate van taakveld 8.1. Ook eventuele planschades worden op basis van de overeengekomen planschade-overeenkomst betaald door de eigenaren.

Communicatie en samenspraak

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven, wijze bekend gemaakt in de Staatscourant. Een verkorte melding hiervan wordt geplaatst in het Veldhovens Weekblad en verder digitaal via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

De bestemmingsplanprocedure is gestart voordat de tijdelijke kaders voor participatie waren vastgesteld. Voor deze ontwikkeling zijn de omwonenden schriftelijk op de hoogte gebracht van de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan. Verder is de wettelijke procedure gevolgd. Er zijn geen extra samenspraakmomenten georganiseerd.

Uitvoering / planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Kapelstraat-Noord 144' (zie volgende link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0861.BP00143-0301>).



Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

Alle fracties spreken hun instemming uit en zodoende kan dit agendapunt als hamerstuk naar de besluitvormende raadsvergadering van 5 oktober 2021.

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

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

A.J.G. Bex
secretaris

M.J.A. Delhez
burgemeester