



Datum besluitraad	: 21 december 2021	Datum oordeelraad	: 30 november 2021
Agendapunt	:	Datum B en W	: 2 november 2021
Volgnummer	: 21bs00139 / 21.101	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: H. van de Looij		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Hoek Ambachtslaan-Klokkenmaker'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Hoek Ambachtslaan-Klokkenmaker' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00146-0401.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.BP00146-0401 gewijzigd vast te stellen.
2. De beantwoording op de ingekomen zienswijze volgens de 'Notitie van beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Hoek Ambachtslaan-Klokkenmaker'' vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
4. De provincie te verzoeken in te stemmen met versnelde publicatie van het bestemmingsplan 'Hoek Ambachtslaan-Klokkenmaker'.

Inleiding

Woonstichting 'thuis is eigenaar van het appartementencomplex aan de Ambachtslaan, (hoek Klokkenmaker-Schaatsenmaker). De locatie is gelegen nabij het buurtwinkelcentrum van de wijk 't Look. Woonstichting 'thuis is van plan dit appartementencomplex te herontwikkelen. Het plan is om het huidige appartementencomplex met 28 sociale huurappartementen te slopen en hiervoor in de plaats nieuwbouw te ontwikkelen voor 56 sociale huurappartementen. Onderstaand is de locatie op de luchtfoto aangeduid.





Het nieuwe appartementencomplex wordt 1 laag hoger dan de huidige bebouwing. Door de geveluitvoering past het principe goed binnen de stedenbouwkundige structuur van de buurt. Onderstaand enkele impressiebeelden van het toekomstige appartementencomplex.



Afbeeldingen: Impressie van de nieuwbouw met aanzicht vanaf de Ambachtslaan



Afbeeldingen: Impressie van de nieuwbouw met aanzicht vanaf bebouwing Lunet

Om de herontwikkeling van het appartementencomplex mogelijk te maken, is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 juli tot en met 12 augustus 2021 ter inzage gelegen. In deze periode is 1 zienswijze ingediend. Uw raad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen en te oordelen over de ingediende zienswijze.

Beoogd effect

Een bijdrage leveren aan de woningbouwversnelling door op de hoek Ambachtslaan-Klokkemaker een herontwikkeling van het appartementencomplex mogelijk te maken waardoor 28 appartementen worden toegevoegd.

Argumenten

1.1. Het plan draagt bij aan de woningbouwopgave en een gedifferentieerd aanbod van woningen

De druk op de huidige woningmarkt vraagt om (versnelling) van de bouw van woningen. Met de herontwikkeling van het appartementencomplex van de locatie worden 56 gestapelde sociale huurwoningen gerealiseerd, een toevoeging van 28 appartementen. Het gaat om appartementen tussen de 50 en 70 m² groot, waarvan het merendeel een grootte heeft tussen de 50 m² en 60 m². Hiermee wordt invulling gegeven aan de opgave uit de Woonvisie om kleinere betaalbare woningen te realiseren. De voorgestelde woningtypen dragen bij aan een gedifferentieerd aanbod van woningen in Veldhoven.



1.2. Herontwikkeling zorgt voor kwaliteitsverbetering van het woningaanbod

Om een kwaliteitsverbetering van het woningaanbod te krijgen is de Veldhovense Kwaliteitswijzer opgesteld. De plannen voor de herontwikkeling van het appartementencomplex voldoen aan de gestelde kwaliteiten en leveren een bovengemiddelde bijdrage aan twee kwaliteiten uit de Kwaliteitswijzer, namelijk: duurzame voetafdruk en gezonde verstedelijking. Zo worden diverse technieken op het gebied van duurzaamheid toegepast en wordt er gestreefd naar een 'plus op de meter' energieconcept. Ook bevat het plan een aantal elementen waarmee bij wordt gedragen aan een gezonde leefomgeving, zoals natuurlijke ventilatie, luchtdichte woningen, luchtfiltering in de woningen, groen op terrassen, bio-based bouwmaterialen zoals houtbouw, etc.

1.3. Herontwikkeling vindt plaats in combinatie met kwaliteitsverbetering van het openbaar gebied

Gelijktijdig met de nieuwbouw krijgt de openbare ruimte en het openbaar groen rondom het gebouw een kwaliteitsimpuls. Hiertoe is een schetsontwerp voor de openbare ruimte gemaakt. Door deze herinrichting stijgt de gebruikswaarde van de openbare ruimte en verbeteren de (langzaam verkeers-)verbindingen in het omliggende gebied. De kosten voor de herinrichting komen voor rekening van 'thuis.

1.4. Samen ruimte maken

Bij het proces om te komen tot het plan is al gehandeld vanuit de ambities die we ons hebben gesteld voor de Omgevingswet. Vanuit de (ruimte)missie 'Ruimte maken' is aandacht besteed aan participatie, heeft overleg plaatsgevonden met betrokkenen en is ingezet op kwaliteit (voor het nieuwe appartementengebouw én de inrichting van de openbare ruimte).

2.1. Zienswijze leidt tot aanpassing van het plan

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft met name betrekking op de parkeerdruk, het aantal te realiseren parkeerplaatsen en de herinrichting van het aangrenzende openbare gebied. Voor een goed beeld van de zienswijze en de reactie hierop, wordt verwezen naar de bijgevoegde Notitie van beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen Ontwerpbestemmingsplan 'Hoek Ambachtslaan-Klokkemaker'. Mede naar aanleiding van de zienswijze worden de regels in het bestemmingsplan over het parkeren en de parkeerbalans aangepast.

3.1. Afspraken over de kosten zijn vastgelegd

Met de initiatiefnemer 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.

4.1. Versnelde publicatie voorkomt onnodige vertraging van de bestemmingsplanprocedure

Als een bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, dient het volgens wettelijke bepalingen eerst naar de provincie te worden toegestuurd. De provincie krijgt dan een termijn van 6 weken om op de wijzigingen te reageren. Omdat de wijzigingen geen betrekking hebben op provinciale belangen, kan aan de provincie worden verzocht tot versnelde publicatie. Hierdoor hoeft de termijn van 6 weken niet te worden afgewacht en kan vertraging worden voorkomen.

Kanttekeningen en risico's

1.1. Ondanks diverse overleggen en bijeenkomsten is toch een zienswijze ingediend.

Bij de voorbereidingen van het plan is vroegtijdig ingezet op het zo goed mogelijk betrekken van de omgeving bij de planvorming. Zo is, voordat het bestemmingsplan ter inzage is gelegd, al gecommuniceerd met de omgeving. Vanwege de coronacrisis



was het niet mogelijk een fysieke informatieavond voor omwonenden te organiseren. In plaats daarvan is de buurt geïnformeerd in december 2020 door middel van een informatieve video die 2 weken online beschikbaar was. Omwonenden zijn per brief op de hoogte gesteld van de video en hadden deze 2 weken de mogelijkheid om vragen te stellen en suggesties geven. Op de gestelde vragen en suggesties hebben de omwonenden een uitgebreide reactie ontvangen.

Daarnaast zijn er nog 2 digitale informatie-bijeenkomsten georganiseerd waarin het plan en de inrichting van de openbare ruimte is toegelicht, namelijk op 11 mei 2021 (46 aanwezigen) en 7 juli 2021 (26 aanwezigen). De uitnodigingen voor deze bijeenkomsten zijn per mail en huis-aan-huis bij omwonenden bezorgd. Door omwonenden is uiteindelijk geen zienswijze ingediend.

Ook met meerdere ondernemers aan de Schaatsenmaker hebben diverse één op één gesprekken plaatsgevonden. Eén ondernemer kan zich niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan en heeft een zienswijze ingediend. Ondanks dat vele overleggen met deze ondernemer hebben plaatsgevonden en getracht is tot een oplossing te komen welke voor alle partijen aanvaardbaar is, is dit helaas niet gelukt. Onderstaand een overzicht van de gevoerde gesprekken met reclamant:

In maart 2019 heeft een eerste gesprek met reclamant plaatsgevonden om de voorgenomen ontwikkeling te bespreken. Naar aanleiding van voornoemde informatieve video heeft in december 2020 wederom een gesprek plaatsgevonden. Dit gesprek was aanleiding om een vervolgesprek in te plannen in januari 2021. Reclamant heeft tijdens dit overleg aangegeven dat naar zijn mening te weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze bezorgdheid over het aantal parkeerplaatsen is door reclamant ook in het projectteam (bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente, BAM en 'thuis) op 26 januari toegelicht. Ook heeft reclamant toen aangegeven zich niet te kunnen vinden in de gehanteerde berekenmethodiek van het aantal parkeerplaatsen. Een nadere toelichting van de zijde van de gemeente heeft reclamant niet van mening doen veranderen. Om de zorgen van reclamant weg te nemen is in dit overleg afgesproken gezamenlijk te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om extra parkeerplaatsen te realiseren.

In gesprekken in februari en maart 2021 zijn 4 scenario's onderzocht om te bezien of extra parkeerplaatsen gerealiseerd konden worden (bovenop de berekende parkeerbehoefte). Drie onderzochte scenario's waren of economisch niet uitvoerbaar, of zouden leiden tot aantasting van de woonkwaliteit danwel kon de gewenste groene kwaliteitsverbetering niet gerealiseerd worden. Het 4^e scenario was gericht op een herbezinning van de inrichting van het binnenterrein van de Schaatsenmaker nogmaals te bezien om zo extra parkeerplaatsen te realiseren. Dit heeft ertoe geleid dat 5 extra parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden. Het realiseren van 5 extra parkeerplaatsen en het aanpassen van de looproutes voor het winkelend publiek is in een overleg met reclamant in juni 2021 toegelicht. Uit de zienswijze volgt dat reclamant met deze oplossingen toch niet kan instemmen. Voor de zienswijze en de reactie hierop zie de bijgevoegde Notitie van beantwoording zienswijze.

1.2. De kans is aanwezig dat reclamant beroep indient bij de Raad van State

De kans bestaat dat reclamant ook beroep indient tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Dit kan tot vertraging van de uitvoering van de plannen leiden.

Financiën

Het vaststellen van het bestemmingsplan brengt geen financiële consequenties met zich mee. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan zijn een projectovereenkomst, koop- en anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. In de project- en anterieure overeenkomst is vastgelegd dat eventuele planschadetekosten en



overige te maken kosten door de gemeente (zoals ambtelijke uren, kosten voor het bestemmingsplan en de kosten voor herinrichting van de openbare ruimte) voor rekening van 'thuis komen.

De financiële consequenties van de totale ontwikkeling van het project worden verwerkt in de derde bestuursrapportage.

Communicatie en samenspraak

Het uiteindelijk vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt via DROP (het elektronisch gemeenteblad 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.

In kanttekening 1.1 is verslag gedaan van de participatie (omgevingsdialoog) voor dit initiatief. De omgevingsdialoog is gevoerd voordat de tijdelijke kaders op 13 juli door de raad zijn vastgesteld. De inbreng van de omgeving heeft geleid tot aanpassingen die het totale plan beter hebben gemaakt. Uiteindelijk is er 1 zienswijze ingediend.

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.

Afhankelijk of voorlopige voorziening en/of beroep wordt ingediend, kan de bouw van het appartementencomplex starten in juni 2022 (in het gunstigste geval) of in het tweede kwartaal van 2023 (na uitspraak Raad van State).

Bijlagen

- Link [ontwerpbestemmingsplan 'Hoek Ambachtslaan-Klokkemaker'](#);
- Notitie van beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Hoek Ambachtslaan-Klokkemaker'

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

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

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

A.J.G. Bex
secretaris

M.J.A. Delhez
burgemeester