

Datum besluitraad	: 12 december 2023	Datum oordeelraad	: nvt
Agendapunt	:	Datum B en W	: 5 december 2023
Volgnummer	: 23bs00202 / 23.154	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: C. van Brakel		

## 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.BP00125-0402.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.BP00125-0402, gewijzigd vast te stellen;

#### Inleiding

Door de gemeenteraad is op 30 maart 2021 het bestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om rondom Huysackers 820 woningen te realiseren. Tegen dit bestemmingsplan waren twee beroepschriften ingediend. Op 11 oktober 2023 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder te noemen 'de afdeling') hierover uitspraak gedaan.

In de uitspraak gaat de afdeling uitgebreid in op de diverse beroepsgronden die door de indieners van de beroepschriften zijn ingediend. De afdeling geeft hierover aan dat de inhoudelijke beroepsgronden ongegrond zijn, maar wil 2 onderdelen gewijzigd zien:

#### a. Planologische borging verkeerskundige knippen

Het bestemmingsplan gaat uit van drie verkeerskundige knippen (zie onderstaande afbeelding 1):

1. De eerste knip is gelegen aan de Eindhovensebaan. Deze knip zorgt ervoor dat er geen directe rechte verbinding vanaf de Zilverbaan naar de Sondervick is. Door in de Eindhovensebaan een afsluiting voor het gemotoriseerd verkeer op te nemen, moet het verkeer dat vanaf de Zilverbaan de Sondervick wil bereiken omrijden.
2. De tweede knip is gelegen aan de Roskam. Deze zorgt ervoor dat het Kransackerdorp niet vanaf de Sondervick via de Roskam bereikbaar is (en omgekeerd).
3. De derde knip zorgt ervoor dat er geen verbinding is tussen de Antwerpsebaan en de Roskam.

Alleen de derde knip is planologisch-juridisch verwerkt in het bestemmingsplan. De twee andere verkeersknippen zijn niet in het bestemmingsplan planologisch geborgd. De afdeling geeft over deze knippen aan dat, voor de rechtszekerheid van de omwonenden, deze in het bestemmingsplan vastgelegd moeten worden.



## Verkeersknippen Kransackerdorp



Afbeelding 1: verkeersknippen Kransackerdorp

### b. Bijgebouwenregeling Roskam 36a

Verder oordeelt de afdeling dat de aanduiding op de verbeelding voor de osteopathiepraktijk op het perceel Roskam 36a niet juist is. Bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan op 21 april 2021 was het de bedoeling om bijgebouwen mogelijk te maken op alle bebouwbare gronden met de bestemming 'Wonen - Vrijstaand': het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' naast en achter de woning. De functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - osteopathiepraktijk' is per abuis alleen aan een klein deel van die gronden toegekend.

Naar aanleiding van het niet borgen van de verkeerskundige knippen vernietigt de afdeling het bestemmingsplan. In de uitspraak geeft zij aan dat de gemeenteraad wel de mogelijkheid heeft om de fouten te repareren en het bestemmingsplan opnieuw vast te stellen zonder dat eerst een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig de uitspraak van de afdeling aangepast en nu gereed om vastgesteld te worden.

### **Beoogd effect**

Zorgdragen voor de verdere ontwikkeling en realisering van het Kransackerdorp.



## Argumenten

### *1.1. Het bestemmingsplan is overeenkomstig de uitspraak van de Raad van State aangepast.*

Voor de verkeersknippen zijn op de verbeelding op twee locaties aanduidingen opgenomen waaraan in de planregels een voorwaardelijke verplichting is gekoppeld. Hiermee wordt planologisch geborgd dat de verkeersknippen daadwerkelijk worden aangelegd en in stand worden gehouden. Daarnaast is op het perceel Roskam 63A de juiste aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - osteopathiepraktijk' opgenomen.

### *1.2. Het bestemmingsplan is grotendeels ongewijzigd.*

Het bestemmingsplan is grotendeels ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan dat in april 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. Wel dient vanuit wettelijk oogpunt bij de vaststelling opnieuw beoordeeld te worden of het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Voor het grootste deel kan hierbij terug worden gevallen op de eerder uitgevoerde onderzoeken. Een aantal onderzoeken dienen echter geactualiseerd te worden. Zo zijn er nieuwe onderzoeken uitgevoerd voor verkeer (vanwege een nieuwe versie van het BBMA-model), stikstof (vanwege een nieuwe versie van het AERIUS-model), de ladderonderbouw en het akoestisch onderzoek. Ook zijn de toelichting en de regels, vanwege bijvoorbeeld nieuw beleid, geactualiseerd.

Voor een groot aantal woningen in het Kransackerdorp zijn al omgevingsvergunningen onherroepelijk verleend, waarvan een deel gerealiseerd of in aanbouw. Op basis van de verleende omgevingsvergunningen zijn op de verbeelding de maximum aantallen per woongebied aangepast.

### *1.3. Het ontwerpbestemmingsplan hoeft niet meer ter inzage.*

De afdeling heeft in haar uitspraak aangegeven dat er geen ontwerpbestemmingsplan meer ter inzage hoeft te worden gelegd:

*"13. Om de bouw van 820 beoogde woningen mogelijk te kunnen maken, zal de raad een nieuw besluit moeten nemen met inachtneming van wat in deze uitspraak is overwogen. Als het daarbij niet gaat om een wezenlijk ander plan, dan hoeft het door de raad te nemen nieuwe besluit niet met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid. Dit betekent dat niet eerst een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage hoeft te worden gelegd."*

Omdat in voorliggend plan enkel actualiteiten zijn doorgevoerd, is er geen sprake van een wezenlijk ander plan en hoeft het dus ook niet meer ter inzage.

### *1.4. Door het bestemmingsplan nog in de besluitvormende raadsvergadering van december 2023 vast te laten stellen wordt de woningbouwontwikkeling minder vertraagd en is de kans op subsidie groter.*

De vernietiging van het bestemmingsplan leidt tot terughoudendheid bij ontwikkelaars. De ontwikkelende partijen behoeven duidelijkheid over het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en passen hun plannen (start verkoop en indienen omgevingsvergunningen) hierop aan. Bij vaststelling van het bestemmingsplan op 12 december 2023, is begin februari 2024 duidelijkheid over de inwerkingtreding en de mogelijke beroepschriften tegen het bestemmingsplan. Wordt de besluitvorming een raadsvergadering uitgesteld, dan kan het bestemmingsplan pas 6 februari 2024 vastgesteld worden. Duidelijkheid over de inwerkingtreding / onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zou daarmee pas in april 2024 ontstaan. Dit draagt niet bij aan de doelstellingen van de woningbouwversnelling en zou kunnen leiden tot verder oponthoud van de woningbouwontwikkeling.



Daarnaast is de gemeente voornemens een WBI-subsidie-aanvraag in te dienen. Voor deze subsidie-aanvraag moeten garanties afgegeven worden over de start van de bouw van de woningen. Indien er nog geen zicht is op start bouw, is de kans groter dat de subsidie niet wordt toegekend. De planologische status van het bestemmingsplan is een criterium voor het verkrijgen van de subsidie. Deze aanvraag moet voor 12 februari 2024 worden ingediend. Is er dan nog geen duidelijkheid over evt. ingestelde beroepsgronden dan is er nog te weinig zekerheid over het bestemmingsplan. Dit zou de beoordeling voor de subsidie-toekenning negatief beïnvloeden.

## **Kanttekeningen en risico's**

### *1.1. De kans is aanwezig dat beroep wordt ingediend bij de Afdeling*

Door de nieuwe vaststelling van het bestemmingsplan staat de mogelijkheid open om beroep tegen het bestemmingsplan in te dienen. Omdat de afdeling bij de uitspraak al duidelijk heeft geoordeeld over de verschillende gronden in de beroepschriften, is de verwachting dat tegen deze nieuwe vaststelling geen beroep wordt ingediend.

## **Financiën**

De kosten voor de reparatie van het bestemmingsplan zijn beperkt en worden betaald uit de bouwgrondexploitatie Zilverackers, Kransackerdorp.

## **Communicatie en samenspraak**

De indieners van de beroepschriften en buurtvereniging zijn geïnformeerd over de behandeling van het voorstel om het bestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen door uw gemeenteraad.

Het uiteindelijk vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt via DROP (het elektronisch gemeentebblad 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) raadpleegbaar en analoog in te zien op het gemeentehuis.

## **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.

## **Bijlagen**

1. Uitspraak van de Raad van State
2. Bestemmingsplan Zilverackers, Kransackerdorp, bestaande uit:
  - Toelichting met bijlagen
  - Regels met bijlagen
  - Verbeelding

## **Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad**

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



Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

J.H.J. Sanders  
gemeentesecretaris/algemeen directeur

M.J.A. Delhez  
burgemeester