

|                    |                      |                     |                    |
|--------------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| Datum besluitraad  | : 19 maart 2024      | Datum oordeelraad   | :                  |
| Agendapunt         | :                    | Datum B en W        | : 20 februari 2024 |
| Volgnummer         | : 24bs00033 / 24.027 | Programma begroting | : 8                |
| Gewijzigd voorstel | :                    | Taakveld            | : 8.1              |
| Portefeuillehouder | : C. van Brakel      |                     |                    |

## Adviesnota raad

### Vaststellen bestemmingsplan 'Roskam 17'

#### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Roskam 17' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00189-0401.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.BP00189-0401, ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
3. De financiële gevolgen van dit voorstel te verwerken in Burap I 2024.

#### Inleiding

De eigenaar van de kadastrale percelen bekend als gemeente Veldhoven, sectie C, nummers 4883, 3410 (gedeeltelijk) en 3576 heeft een verzoek ingediend om op deze locatie één vrijstaande woning te realiseren.

De locatie is gelegen in een open plek aan het bebouwingslint van de Roskam, grenzend aan de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Sondervick. In figuur 1 is de locatie van het plangebied weergegeven.



**Figuur 1** Locatie plangebied vrijstaande woning Roskam.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 15 december 2023 tot en met donderdag



25 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Uw raad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

## **Beoogd effect**

Het realiseren van een woning aan de Roskam.

## **Argumenten**

### *1.1. De bouw van een vrijstaande woning op de locatie is aanvaardbaar.*

Het plangebied is op dit moment in gebruik als weiland en deels als paardenwei. De Roskam is een rustige straat met voornamelijk forse en grotere vrijstaande woningen. Het realiseren van een vrijstaande woning in de vorm van een landhuis is dan ook passend op deze locatie.

### *1.2. Het woning wordt landschappelijk ingepast.*

Het plangebied ligt in de overgangszone tussen het stedelijk gebied van Veldhoven en het buitengebied, waarbinnen clusters van nieuwe woningen voorzien zijn (Zilverackers). De nieuwe woning ligt aan een open bebouwingslint. De voorgenomen ontwikkeling is kleinschalig, maar heeft met de aanleg van een forse landschappelijke inpassing een positief effect op het landschap. De landschappelijke inpassing is geborgd met een voorwaardelijke verplichting in de planregels van het bestemmingsplan. Dit betekent dat er sprake is van strijdig gebruik van de woning, als de landschappelijke inpassing niet (tijdig) wordt aangelegd en niet in stand wordt gehouden.

### *1.3 Er is in het plan voorzien in een keer-/insteekmogelijkheid.*

Het plangebied ligt op een steenworp afstand van het nog te realiseren Kransackerdorp (onderdeel van Zilverackers). In de plannen voor het Kransackerdorp wordt de Roskam geen doorgaande weg voor autoverkeer. Ter hoogte van de woningen Roskam 21 - Roskam 32 wordt de Roskam voor autoverkeer afgesloten en kan enkel het langzaam verkeer via de Roskam het Kransackerdorp bereiken. Vanwege het afsluiten van de Roskam voor doorgaand autoverkeer is met de eigenaar van het plangebied afgesproken om een keer-/insteekmogelijkheid ter hoogte van de gewenste woning te realiseren. Deze keermogelijkheid is uitgewerkt in het landschappelijk inrichtingsplan en de realisatie daarvan is in het bestemmingsplan met een voorwaardelijke verplichting geborgd.

### *2.1 Afspraken over de kosten zijn vastgelegd.*

Sinds juli 2008 zijn gemeenten wettelijk verplicht om haar kosten te verhalen. Met de initiatiefnemer zijn daarom overeenkomsten gesloten waarin onder andere financiële afspraken zijn vastgelegd. Omdat deze overeenkomsten zijn gesloten hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Wettelijk is het verplicht dat een gemeenteraad hierover expliciet beslist.

### *3.1 De BOVO-bijdrage is nog niet opgenomen in de begroting.*

Dit plan heeft positieve financiële consequenties die nog niet verwerkt zijn in de begroting. Voor een nadere toelichting zie kopje financiën.

## **Kanttekeningen en risico's**

Er zijn geen kanttekeningen en risico's.



## Financiën

Ten behoeve van de realisering van de bestemmingsplanherziening is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de eigenaar van het plangebied. Hierbij zijn de te maken kosten ten behoeve van deze ontwikkeling volledig verhaald op de eigenaren. De exploitatiebijdrage komt ten bate van taakveld 8.1.

Aan de eigenaar is een exploitatiebijdrage (inclusief een BOVO-bijdrage van € 8.333,-) in rekening gebracht en betaald. De BOVO-bijdrage is nog niet verwerkt in de begroting. Dit is een eenmalige voordeel en zal opgenomen worden in de eerste bestuursrapportage van 2024.

Tussen de gemeente en de eigenaren is ook een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Hierin is afgesproken dat eventuele planschades worden betaald door de eigenaren.

## Communicatie en samenspraak

Uw raad heeft in april 2023 'Kaders voor participatie bij ruimtelijke initiatieven' vastgesteld. Het doel daarvan is dat initiatiefnemers de omgeving tijdig bij een plan betrekken. Hierdoor worden plannen beter en wordt eventuele weerstand beperkt. Dit betekent dat we initiatiefnemers vragen om een omgevingsdialoog te houden. Afhankelijk van de complexiteit en impact van het plan varieert die omgevingsdialoog van een eenvoudig burenakkoord tot een uitgebreide participatie. Het voorliggende plan is niet complex en heeft weinig impact. Daarom is voor een burenakkoord gekozen. Hieruit blijkt dat er in de omgeving geen weerstand is tegen dit plan.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze via DROP (het elektronisch gemeenteblad voor officiële bekendmakingen) bekend gemaakt in het Gemeenteblad. Hiervan wordt een verkorte melding geplaatst in het Veldhovens Weekblad. Het vastgestelde bestemmingsplan is digitaal via de gemeentelijke website en [omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart) raadpleegbaar en analoog in te zien op het gemeentehuis.

## Uitvoering / planning

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

## Bijlagen

- Bijlage 1: Ontwerpbestemmingsplan 'Roskam 17': digitaal raadpleegbaar op 'Regels op de kaart' door de klikken op de volgende link: [Ontwerpbestemmingsplan Roskam 17](#);

## 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