

Datum besluitraad	: 19 maart 2024	Datum oordeelraad	: 27 februari 2024
Agendapunt	:	Datum B en W	: 30 januari 2024
Volgnummer	: 24bs00012 / 24.007	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: C. van Brakel		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Kapelstraat-Zuid 27-31'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Kapelstraat-Zuid 27-31' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00187-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan het BTG en is opgeslagen onder nummer oNL.IMRO.0861.BP00187-0401, gewijzigd vast te stellen.
2. De 'Notitie van beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Kapelstraat-Zuid 27-31'' 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 'Kapelstraat-Zuid 27-31'.
5. De financiële gevolgen van dit voorstel te verwerken in Burap I 2024.

Inleiding

De eigenaar van de locatie Kapelstraat-Zuid 27-31 heeft het verzoek ingediend om op deze locatie vijf grondgronden woningen en negen appartementen te realiseren.

Ligging planlocatie

Op de locatie Kapelstraat-Zuid 27-31 in de wijk Meerveldhoven bevinden zich op dit moment het voormalige tuincentrum Coppelmans en twee grondgebonden woningen (zie afbeelding 1). Het planvoorstel bestaat uit het slopen van de gehele locatie en vervolgens het realiseren van woningen.



Afbeelding 1 Ligging en bestaande situatie plangebied



Planvoorstel

Het voorgestelde plan bestaat uit de realisatie van:

- vijf grondgebonden woningen, waarvan vier levensloopbestendige woningen (nultreden) in de dure huursector en één eengezinswoning met drie slaapkamers in de dure huursector.
- negen appartementen (nultreden) met elk een gebruikersoppervlakte van ca. 50 m² in een appartementengebouw van drie lagen in de lage/hoge middenhuur sector.

Op afbeelding 2 is een vogelvluchtimpresie van het plan te zien.



Afbeelding 2 Vogelvluchtimpresie ontwikkeling Kapelstraat-Zuid 27-31

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 11 augustus 2023 tot en met donderdag 21 september 2023 ter inzage gelegen. In deze periode is er één zienswijze ingediend. Uw raad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd effect

Het benutten van leegstaande bebouwing en ongebruikt terrein binnen bestaand bebouwd gebied om een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave.

Argumenten

1.1 Het bouwplan bevat een gevarieerd woningbouwprogramma en voorziet in een woonbehoefte.

Binnen het samenwerkingsprogramma van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) is er een tekort aan aanbod van woningen in de prijsklasse 'middenhuur'. De beoogde ontwikkeling aan de Kapelstraat-Zuid 27-31 voorziet onder andere in de realisatie van negen appartementen in de lage/hoge middenhuur. Met de ontwikkeling van deze appartementen wordt daarom ingespeeld op het verlagen van de druk op dit huursegment. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat minimaal 40% van alle woningen in het plan in de lage middenhuur wordt



aangeboden. De negen appartementen zijn daarnaast allen nulredenwoningen. Van de vijf grondgebonden woningen worden er vier woningen levensloopbestendig gerealiseerd met een compleet programma op de begane grond (nulreden). Woonvormen met zorg is daarbij in overleg voor de grondgebonden woningen mogelijk. De beoogde herontwikkeling van de Kapelstraat-Zuid 27-31 richt zich hiermee op doelgroepen met prioriteit in het woningbouwprogramma. De herontwikkeling draagt daarmee bij aan de gemeentelijke doelstellingen voor wat betreft het woningbouwprogramma.

1.2 De herontwikkeling tot wonen zorgt voor een verbetering van het woon- en leefklimaat.

De Kapelstraat-Zuid is van oudsher een belangrijke straat in Veldhoven met een eigen identiteit. Er staan diverse karakteristieke gebouwen en er is een grote variatie met kleine en grotere woningen, winkels, horeca en bedrijfspanden. Het voormalige tuincentrum met zijn tuinkassen en zichtbare buitenopslag is een vreemde eend in de bijt en maakt een rommelige indruk. Het omzetten van de huidige detailhandelsfunctie naar een woonfunctie op deze inbreidingslocatie is een positieve ontwikkeling, omdat een woonfunctie minder belastend is voor de directe omgeving. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat van de directe woonomgeving. Daarnaast zorgt de herontwikkeling voor de zowel de planlocatie alsmede de omgeving voor een kwaliteitsimpuls.

1.3 Er heeft een participatietraject plaatsgevonden.

Door de initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd met de direct omwonenden. De plannen zijn op maandag 13 juni 2022 toegelicht in Ontmoetingscentrum De Ligt en er is de gelegenheid geboden om vragen te stellen. Het plan is goed ontvangen door de meest directe burens, maar ook anderen uit de buurt hebben positief gereageerd op de plannen. Er zijn naar aanleiding van deze vragen en opmerkingen wijzigingen aan het plan uitgevoerd. De omwonenden zullen door de initiatiefnemer op de hoogte worden gehouden van de verdere planontwikkeling en procedure. Een verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

1.4 De planregels zijn op een paar punten aangepast.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Kapelstraat-Zuid 27-31' is één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze en als ambtshalve aanpassingen wordt het bestemmingsplan op een paar punten aangepast (zie ook argument 2.1). Voorgesteld wordt dan ook om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.1 In deze notitie worden reacties op de ingediende zienswijze gegeven en ambtshalve aanpassingen genoemd.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Kapelstraat-Zuid 27-31' is een ieder in de gelegenheid gebracht om een zienswijze in te dienen. In de 'Notitie van beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Kapelstraat-Zuid 27-31'' (hierna: notitie) worden reacties op de ingediende zienswijze gegeven. Zie bijlage 1 bij dit raadsvoorstel. Ook wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te laten passen en zijn er ambtshalve aanpassingen genoemd.

De ingediende zienswijze heeft betrekking op de ligging en het type erfscheiding tussen het plangebied en het perceel van de indiener van de zienswijze. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze met elkaar in gesprek gegaan en zijn er afspraken gemaakt. Deze afspraken hebben geleid tot wijzigingen in de verbeelding, planregels en de situatietekening (bijlage 1 bij de toelichting).

Als ambtshalve aanpassingen wordt tot slot voorgesteld om:

- Het plangebied archeologisch vrij te geven omdat er inmiddels een proefsleuvenonderzoek heeft plaatsgevonden. Op basis van dit onderzoek is



geconcludeerd dat er in het plangebied geen sprake is van behoudenswaardige vindplaatsen. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' op de verbeelding en artikel 7 van de regels kunnen daarom verwijderd worden.

- De resultaten van het nader onderzoek huismussen en vleermuizen in paragraaf 4.9.2 van de toelichting te verwerken en artikel 12.3 van de planregels met daarin een voorwaardelijke verplichting voor het uitvoeren van dit onderzoek te verwijderen omdat dit onderzoek inmiddels is uitgevoerd.
- De situatietekening (bijlage 1 bij de toelichting) aan te passen door aan te geven dat er aan de noordzijde een stenen erfafscheiding met een hoogte van 2,7 meter wordt gerealiseerd.

3.1 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.

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 zes 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 zes weken niet te worden afgewacht en kan vertraging worden voorkomen.

5.1 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

Geen.

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 € 50.248,-) 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

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze via DROP (het elektronisch gemeentebblad voor officiële bekendmakingen) bekend gemaakt in het Gemeentebblad. 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 raadpleegbaar en analoog in te zien op het gemeentehuis.

In argument 1.3 is verslag gedaan van het participatietraject. De initiatiefnemer heeft dit traject in afstemming met de gemeente doorlopen volgens de in juli 2021 vastgestelde 'Tijdelijke kaders voor participatie bij ruimtelijke initiatieven'. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog zijn er wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht.

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 'Kapelstraat-Zuid 27-31', digitaal raadpleegbaar op 'Regels op de kaart' door te klikken op de volgende link: [Ontwerpbestemmingsplan 'Kapelstraat-Zuid 27-31'](#);
- Bijlage 2: Notitie van beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Kapelstraat-Zuid 27-31' (januari 2024).

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