



|                    |                               |                     |                     |
|--------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| Datum besluitraad  | : 11 oktober 2016             | Datum oordeelraad   | : 20 september 2016 |
| Agendapunt         | :                             | Datum B en W        | : 30 augustus 2016  |
| Volgnummer         | : 16bs00458 / 16.097          | Programma begroting | : 1                 |
| Gewijzigd voorstel | :                             | Productnummer       | : 651400            |
| Portefeuillehouder | : N.H.C. Ramaekers            |                     |                     |
| E-mail steller     | : Merla.Foederer@veldhoven.nl |                     |                     |

## Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplannen 'Baetsen' en 'Baetsen, geluid'.

### Samenvatting

Bijgevoegd bestemmingsplan 'Baetsen' voorziet in een goede juridisch actuele regeling voor het terrein van het bedrijf Baetsen B.V. gelegen aan de Locht. Het bestemmingsplan 'Baetsen, geluid' voorziet in een actuele geluidszonering voor het totale industrieterrein De Heibloem, gelegen aan de Locht.

### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Baetsen' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00035-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan het GBKN en is opgeslagen onder nummer o\_NL.IMRO.0861.BP00035-0401, gewijzigd vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Baetsen, geluid' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00036-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan het GBKN en is opgeslagen onder nummer o\_NL.IMRO.0861.BP00036-0401, ongewijzigd vast te stellen;
3. De beantwoording op de ingekomen zienswijzen en de wijzigingen op het bestemmingsplan 'Baetsen' zoals verwoord in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplannen Baetsen en Baetsen, geluid (augustus 2016)' vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
5. De provincie te verzoeken in te stemmen met versnelde publicatie van het bestemmingsplan 'Baetsen'.

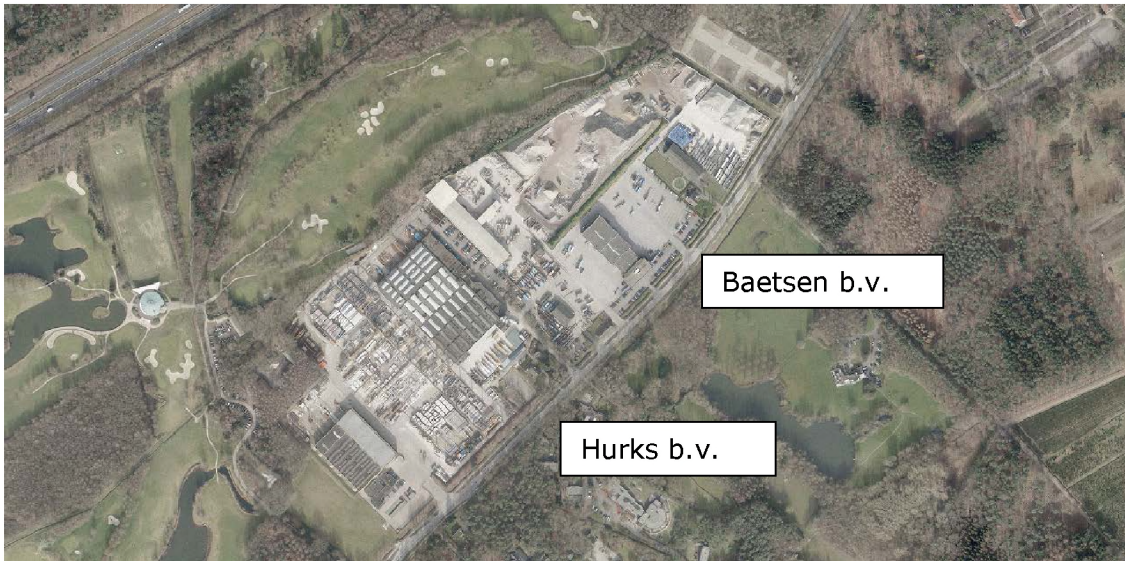
### Inleiding

Het bedrijf Baetsen is gelegen aan de Locht op industrieterrein 'De Heibloem'. (Zie afbeelding hieronder.) Het bedrijf is momenteel gelegen in drie bestemmingsplannen, hetgeen de eenduidigheid niet ten goede komt. Het nieuwe bestemmingsplan 'Baetsen' voorziet in een goede, flexibele en actuele regeling voor het terrein. Zo wordt de bestemming 'bedrijf - recycling- transport en kraanbedrijf' en 'groen' aangepast aan de feitelijke situatie ter plaatse. Tevens wordt voorzien in een nieuwe landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het terrein. Ook worden bestaande bouwrechten opnieuw in het plan opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Baetsen, geluid' is opgesteld ten behoeve van het vaststellen van een nieuwe geluidcontour voor het totale industrieterrein aan de Locht waarop naast Baetsen ook Hurks b.v. gevestigd is.



Eerder dit jaar hebben de twee ontwerpbestemmingsplannen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er een drietal zienswijzen ingediend.



*Industrieterrein 'De Heibloem'*

### **Relevante (wettelijke) beleidskaders**

- Artikel 3.1, lid 1 Wet ruimtelijke ordening: vaststellen bestemmingsplan
- Artikel 6.12, lid 1 Wro: vaststellen exploitatieplan
- Verordening ruimte 2014

### **Beoogd effect**

Het creëren van een planologisch en juridisch goede en actuele situatie op het terrein van Baetsen. Het vastleggen van een nieuwe geluidzone voor het industrieterrein 'De Heibloem' gelegen aan de Locht.

### **Argumenten**

*1.1 en 3.1. De ingediende zienswijzen leiden deels tot aanpassing en verbetering van het bestemmingsplan 'Baetsen'*

Uw gemeenteraad is bevoegd een bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen. Ook is uw gemeenteraad bevoegd te oordelen over de ingediende zienswijzen. Tegen het bestemmingsplan 'Baetsen' zijn twee zienswijzen ingediend. Tegen het bestemmingsplan 'Baetsen, geluid' is één zienswijze ingediend.

De zienswijzen hebben deels geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Baetsen'. Zo zijn er in het kader van een goede ruimtelijke inpassing, maximale hoogtes voor de opslag van de verschillende materialen op het terrein opgenomen. Tevens zijn enkele regels aangepast zodat onder andere de nodige landschappelijke inpassing van het terrein is gewaarborgd.

Voor een compleet overzicht van de ingediende zienswijzen en het antwoord hierop wordt verwezen naar de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Baetsen' en 'Baetsen, geluid' (augustus 2016)'.



## *1.2 Strijdigheden en omissies worden aangepakt*

### Waterberging

De waterbergingsopgave voortvloeiend uit het ter plaatse geldend bestemmingsplan voor het westelijk deel van het terrein van Baetsen, is tot op heden nog niet gerealiseerd. Dit wordt alsnog in het nieuwe bestemmingsplan 'Baetsen' geregeld. Via de anterieure overeenkomst en een addendum hierop, zijn afspraken gemaakt over de inhoud van deze werkzaamheden en wanneer deze werkzaamheden dienen te zijn verricht.

### Landschappelijke inpassing

De opgave tot een goede landschappelijke inpassing zoals omschreven in het geldend bestemmingsplan, is in de praktijk anders uitgevoerd dan bedoeld.

Het nieuwe bestemmingsplan 'Baetsen' voorziet in een nieuw inpassingsplan waarbij onder andere meerdere bomen aan de Locht worden aangeland en de geplaatste keermuur evenwijdig aan de Locht wordt verplaatst. Hierdoor ontstaat er een bredere strook aan de voorzijde van het terrein welke een groene inrichting kan krijgen. De maatregelen tot uitvoering van dit nieuwe inpassingsplan zijn contractueel gewaarborgd in het eerder genoemde addendum op de anterieure exploitatie-overeenkomst.

### Herstel van bouwrechten

In het voorheen geldende bestemmingsplan voor het terrein: 'Buitengebied 1988, partiële herziening Transport- en sorteerbedrijf aan de Locht' was in de voorschriften bepaald dat buiten de bebouwingszone op de plankaart, nog eens extra 4500m<sup>2</sup> aan bebouwing mocht worden gerealiseerd ('zwevend bouwvlak'). Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' heeft voorgenoemd bestemmingsplan vervangen. Bij dit bestemmingsplan is abusievelijk in 2009 vergeten om deze bebouwingmogelijkheid opnieuw in de regels vast te leggen. Met het voorliggend bestemmingsplan 'Baetsen' wordt deze omissie alsnog hersteld.

### Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

De feitelijke situatie ter plaatse komt niet overeen met de bestemmingen zoals deze zijn aangegeven op de plankaart van het geldende bestemmingsplan. Een deel van de bestemming 'Groen' is momenteel in gebruik ten behoeve van bedrijfsdoeleinden. In overleg met de provincie, wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Baetsen zal hiervoor een financiële investering doen inzake de verplichte ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

## *2.1 Vaststellen bestemmingsplan 'Baetsen, geluid' voorziet in een actuele geluidzone*

Door het vaststellen wordt er voldaan aan de verplichting om een actuele zone te hebben voor het aspect geluid. Door vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan is er een duidelijke juridische basis voor eventuele toekomstige aanpassingen van de milieuvergunning van Baetsen.

### *4.1. Geen exploitatieplan vaststellen*

Met Baetsen B.V. is een overeenkomst en tevens een addendum daarop, gesloten, op basis waarvan het verhaal van kosten van de bestemmingsplannen is verzekerd. Conform het gestelde in artikel 6.12, lid 2 Wro hoeft er dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

## **Kanttekeningen en risico's**

### *1.1 Een juridische procedure kan leiden tot vertraging van de uitvoering van het plan*



Door belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan leiden tot vertraging in de procedure. Initiatiefnemer is hiervan op de hoogte.

## **Financiën**

De door de gemeente te maken kosten dienen verhaald te worden op de eigenaar. Dit kostenverhaal is zeker gesteld door een getekende anterieure exploitatieovereenkomst d.d. 24 juni 2015.

Eventuele toegekende planschade wordt via de daarvoor vastgestelde procedure (procedureverordening tegemoetkoming planschade) behandeld en dus los van de exploitatiebijdrage verhaald. De afspraken hierover zijn vastgelegd in een reeds getekende Planschadeverhaalsovereenkomst d.d. 24 juni 2014.

Enkele zaken zoals de realisering van een waterberging en enkele uit te voeren werkzaamheden in het kader van de landschappelijke inpassing en de financiële afspraken hierover, zijn in een addendum op de anterieure exploitatie-overeenkomst vastgelegd in februari 2016.

## **Communicatie en samenspraak**

De vastgestelde bestemmingsplannen zullen op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven, wijze bekend worden gemaakt in de Staatscourant en het Veldhovens Weekblad. De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld op het moment dat de stukken naar de gemeenteraad worden toegezonden.

Verder zal de kennisgeving langs elektronische weg geschieden en worden de besluiten met bijbehorende stukken ook via deze manier beschikbaar gesteld (op [www.veldhoven.nl](http://www.veldhoven.nl) en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)).

## **Uitvoering / planning**

De planning is dat beide bestemmingsplannen door uw gemeenteraad op 11 oktober 2016 worden vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Baetsen' zal direct na vaststelling naar de provincie worden toegestuurd. Verzocht wordt aan de provincie om zo spoedig mogelijk op het plan te reageren. Hierna zullen beide plannen ter visie gaan voor beroep bij de Raad van State.

## **Bijlagen**

- Ontwerpbestemmingsplan 'Baetsen';
- Ontwerpbestemmingsplan 'Baetsen, geluid';
- Concept raadsbesluiten;
- Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplannen 'Baetsen' en 'Baetsen, geluid'.

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



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

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Rooter  
secretaris

drs. J.M.L.N. Mikkers  
burgemeester