



Datum besluitraad	: 21 februari 2017	Datum oordeelraad	: 31 januari 2017
Agendapunt	: 9	Datum B en W	: 10 januari 2017
Volgnummer	: 16bs00556 17.007	Programma begroting	: stedelijke ontwikkeling
Gewijzigd voorstel	: nee	Productnummer	: 651400
Portefeuillehouder	: N.H.C. Ramaekers		
E-mail steller	: dick.swinkels@veldhoven.nl		

Adviesnota raad

vaststellen bestemmingsplan 'Zeelst, herziening Peter Zuidlaan'

Samenvatting

Het bestemmingplan 'Zeelst, herziening Peter Zuidlaan' voorziet in verbeterde situering en bouwmogelijkheden op het perceel van het gevestigde bedrijf. Ook wordt de vestiging van een tweede bedrijf mogelijk gemaakt. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt het mogelijk een goede uitstraling van moderne bedrijfsbebouwing aan de N2 te realiseren.

Beslispunten

1. De beantwoording op de ingekomen zienswijzen en de wijziging op het bestemmingsplan zoals verwoord in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Zeelst, herziening Peter Zuidlaan' (november 2016) vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Zeelst, herziening Peter Zuidlaan' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Zeelst, herziening Peter Zuidlaan' (november 2016);
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Op 7 oktober 2014 hebben wij medewerking verleend aan de vestiging van aannemersbedrijf Hurkmans op het perceel Peter Zuidlaan 22 en voor een duurzame situering te opteren voor een bestemmingsplanprocedure. Het betreft de vroegere locatie van hoveniersbedrijf de Noo. Op 1 december 2015 besloten wij aanvullend een tweede bedrijf daarbij toe te staan en in te passen door middel van opname in hetzelfde in procedure te nemen bestemmingsplan. Op 3 november besloten wij om het bestemmingsplan 'Zeelst, herziening Peter Zuidlaan' in procedure te brengen.

Relevante (wettelijke) beleidskaders

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening: procedurele bepalingen totstandkoming bestemmingplan



Beoogd effect

Het voorliggende bestemmingsplan biedt een planologisch-juridisch kader om de situering en daarmee de gewenste uitstraling van de bedrijfsbebouwing te verkrijgen en tevens een tweede bedrijf daarbij toe te staan.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan voorziet in verbeterde situering van het aanwezige bedrijf en vestigingsmogelijkheid van een tweede bedrijf.

De situering en de bouwmogelijkheden overeenkomstig het vroegere bestemmingsplan passen niet bij de moderne vestigingswensen, nabij de ontsluitingsweg N2. De voorgestelde bouwvlakken voor de hoofdbebouwing zijn georiënteerd aan de voorzijde van de Peter Zuidlaan, c.q. de N2. Dit was destijds ook een voorwaarde voor medewerking.

1.2 Ingediende zienswijzen leiden niet tot het voorstel om het plan aan te passen.

Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan van 2 september 2016 tot en met 13 oktober 2016 ter inzage gelegen. Gedurende voornoemde periode zijn zes zienswijzen ingediend. Deze zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en voldoen ook voor het overige aan de eisen voor ontvankelijkheid.

In bijgevoegde 'Nota van Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan' Zeelst, herziening Peter Zuidlaan' (november 2016) vindt u een samenvatting van de zienswijzen en onze complete reactie. Wij zien hierin geen aanleiding om aanpassingen aan het plan voor te stellen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Bij indiening van beroep ontstaat vertraging in de start van de bouw

De kans is aanwezig dat evenals bij de eerste vestiging van het aannemersbedrijf (hoger) beroep wordt aangetekend door een of meer indieners van een zienswijze. Dit brengt vertraging met zich mee voor de termijn dat de benodigde omgevingsvergunning kan worden verleend. Wij zijn in overleg met de aanvrager zoveel mogelijk aan de belangen van de omwonenden tegemoet gekomen. Zo is in afwijking van de destijds verleende principemedewerking het bebouwingspercentage van de hoofdbouwzone verlaagd van 80 naar 60 procent, en van de bouwzone voor bijgebouwen zijn de delen met een bebouwingspercentage van 80 en 70 procent teruggebracht naar 50 procent. Verder is aan de achterzijde van de woonpercelen een bouwafstand van 25 meter ingevoerd, die moet worden gerespecteerd bij toekomstige bedrijfsbebouwing.

Financiën

Ten behoeve van dit plan heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten, waarin de gemeentelijke kosten voor het plan worden verhaald op deze ontwikkelende partij. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer noodzakelijk. Tevens is voorzien in het risico van planschade door het sluiten van een betreffende planschadeovereenkomst.



Communicatie en samenspraak

In juli en in september 2016 heeft de ondernemer twee keer een informatieavond belegd voor oude bewoners.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft gekregen zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. De omwonenden zijn door middel van een schriftelijke kennisgeving op de hoogte gesteld. Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website

Uitvoering / planning

Na publicatie in de Staatscourant en het gemeenteblad, ligt het vastgestelde bestemmingsplan zoals wettelijk vereist gedurende zes weken ter inzage. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld tegen de plannen. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Daarna kan zo nodig een omgevingsvergunning worden aangevraagd

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Zeelst, herziening Peter Zuidlaan'
2. Bestemmingsplan 'Zeelst, herziening Peter Zuidlaan'
3. Aanvullend geluidsonderzoek Peutz

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

De oordeelsraad adviseert dit agendapunt ongewijzigd als **hamerstuk** te agenderen voor de besluitraad op 21 februari, mits beantwoording op openstaande vragen naar tevredenheid plaatsvindt.

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

Tijdens de oordeelvormende vergadering is de volgende technische vraag gesteld
Waarom is voor de bepaling van de parkeerbehoefte het minimale kengetal aangehouden?

Antwoord:

De gemeente hanteert als uitgangspunt een gemiddeld kencijfer voor de bepaling van de parkeerbehoefte.

De beide te vestigen bedrijven hebben aangegeven dat de parkeerbehoefte bij de voorgestelde gebiedsinvulling (zie blz 3 en 4 rapportage laddertoets) behoorlijk lager zal zijn dan de minimum kencijfers.

Vanwege de plicht tot normering in de regels, in combinatie met de lagere aangegeven parkeerbehoefte, is als houvast geopteerd voor opname van het minimum kencijfer als norm.

Ook om reden dat de bedrijven geheel op eigen terrein in de totale parkeerbehoefte moeten voorzien (zie toelichting blz 17) en in de beschikbare parkeerruimte zelf kunnen sturen, is gekozen voor een combinatie van ervaringscijfers en parkeerkencijfers als maatwerk. Er is daarom naar onze mening geen sprake van precedentwerking.



Verder wordt overeenkomstig gedane toezegging het recent gehouden aanvullend onderzoek ecologie als bijlage aan de stukken toegevoegd.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
secretaris

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