



Datum besluitraad	: 19 december 2017	Datum oordeelraad	: 28 november 2017
Agendapunt	: 10	Datum B en W	: 6 november 2017
Volgnummer	: 17bs00234 / 17.134	Programma begroting	: 1
Gewijzigd voorstel	:	Productnummer	: 651400
Portefeuillehouder	: A. van den Oever		
E-mail steller	: Merla.Foederer@veldhoven.nl		

Adviesnota raad

Vaststellen van het bestemmingsplan 'NH Hotels Veldhoven'

Samenvatting

Ten zuidwesten van de kern Veldhoven is NH Hotels Koningshof gelegen. In het verleden zijn er rondom het terrein en de gebouwen, diverse parkeerterreinen en een evenemententerrein aangelegd, die niet passen binnen de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. NH Hotels wenst deze functies wel graag te blijven gebruiken. Om deze reden is een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarbinnen het gebruik van de gronden voor de gewenste functies mogelijk blijft. Het bestemmingsplan breidt tevens de bestaande parkeermogelijkheden voor NH Hotels uit door de functie 'wonen' van het terrein aan de zuidzijde (bekend als 'Koningshoeven') te veranderen in 'parkeren'.

Beslispunten

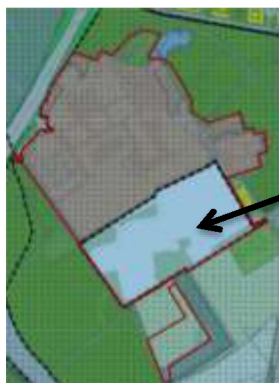
1. Het bestemmingsplan 'NH Hotels Veldhoven' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00077-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan het GBKN en is opgeslagen onder nummer o-NL.IMRO.0861.BP00077-0401, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Ten zuidwesten van de kern Veldhoven is NH Hotels Koningshof gelegen. In het verleden zijn er rondom het terrein en de gebouwen, diverse parkeerterreinen en een evenemententerrein aangelegd, die niet passen binnen de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Deze terreinen liggen deels binnen de bestemming 'Bos' waarbinnen de functies parkeren en evenementen niet mogelijk zijn. NH Hotels wenst deze functies wel graag te blijven gebruiken. Om deze reden is een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarbinnen het gebruik van de gronden voor de gewenste functies mogelijk blijft. Het bestemmingsplan breidt tevens de bestaande parkeermogelijkheden voor NH Hotels uit door de functie 'wonen' van het terrein aan de zuidzijde (bekend als 'Koningshoeven') te veranderen in 'parkeren'.

Omdat een deel van de bovengenoemde functies in het provinciale Natuurnetwerk Brabant (NNB) - Ecologische hoofdstructuur (EHS) liggen, is het nodig om de begrenzing van dit gebied te wijzigen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is nu gereed om vastgesteld te worden door uw raad als bevoegd gezag.



Witte deel: terrein bekend als 'Koningshoeven'

Weergave plangebied

Relevante (wettelijke) beleidskaders

- ◆ Artikel 3.1, lid 1 Wet ruimtelijke ordening: vaststellen bestemmingsplan
- ◆ Artikel 6.12, lid 1 Wro: vaststellen exploitatieplan
- ◆ Provinciale Verordening ruimte 2014
- ◆ Bestemmingsplannen 'Buitengebied 2009', 'Buitengebied 2009, 1e herziening' en 'Koningshoeven 2009'

Beoogd effect

Het bieden van een actueel planologisch juridisch kader zodat NH Hotels Veldhoven (Koningshof) haar gewenste functies op het terrein kan blijven uitoefenen en specifiek de functie 'parkeren' tevens kan uitbreiden.

Argumenten

1.1 Nieuw bestemmingsplan leidt ook tot een kloppend en actueel beeld van de aanwezige en te ontwikkelen natuur binnen het plangebied

De parkeer- en evenementen functies vinden deels plaats in het Natuurnetwerk Noord-Brabant (NNB)- Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Om deze reden is er een verzoek ingediend bij Gedeputeerde Staten tot wijziging van de begrenzing van het Natuurnetwerk Noord-Brabant zoals opgenomen in de Verordening ruimte. Gedeputeerde Staten heeft hier op 12 september 2017 een positief besluit over genomen. Dit besluit leidt volgens de provincie tot een duurzame oplossing van bestaande en nieuwe natuur binnen het plangebied. Dit besluit zal als bijlage worden toegevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan.

2.1 Er zijn afspraken over de kosten vastgelegd

Met NH Hotels zijn overeenkomsten gesloten, op basis waarvan het verhaal van kosten van het plan is verzekerd. In artikel 6.12, lid 2 Wro is geregeld dat als de kosten anderszins zijn verzekerd, er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Kanttekeningen en risico's

1.1 beroep tegen besluit tot vaststelling bestemmingsplan mogelijk

Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Alleen mensen die kunnen aantonen dat zij niet in staat waren om een zienswijzen in te dienen, hebben de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State. Deze kans wordt zeer klein geacht omdat er uitgebreid is gecommuniceerd richting de omwonenden.



Financiën

De door de gemeente te maken kosten dienen verhaald te worden op de initiatiefnemer. Dit kostenverhaal is zeker gesteld door een reeds getekende anterieure exploitatieovereenkomst in 2016.

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 uit 2016.

Communicatie en samenspraak

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven, wijze bekend gemaakt in de Staatscourant, op www.officielebekendmakingen.nl en in het Veldhovens Weekblad.

Uitvoering / planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad op 19 december 2017, wordt het bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Raad van State.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'NH Hotels Veldhoven' (beschikbaar via link: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?dossierid=NL.IMRO.0861.BP00077>)
- Besluit Gedeputeerde Staten 'Wijziging Verordening ruimte' d.d. 12 september 2017

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

De oordeelsraad adviseert dit agendapunt als **hamerstuk** te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering op 19 december 2017, mits de beantwoording van de aanvullende technische vragen naar tevredenheid plaatsvindt.

Portefeuillehouder zegt toe de vragen inzake het zandpad, de verplaatsing van bomen, groencompensatie, planschade, en de gevolgen van een eventuele naamsverandering van NH Hotels, schriftelijk te beantwoorden.

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

- Wat houdt de compensatieverplichting voor Koningshof precies in?

De compensatieverplichting vloeit ten eerste voort uit het feit dat NH Hotels Koningshof in het verleden enkele parkeerterreinen en een evenemententerrein heeft aangelegd die niet passen binnen het ter plaatste geldende bestemmingsplan. Ten tweede vloeit de compensatieverplichting voort uit de wens van NH Hotels om de bestaande parkeervoorzieningen uit te breiden op het terrein aan de zuidzijde, bekend als terrein Koningshoeven. Om dit planologisch goed te regelen dient het bestemmingsplan en de Verordening ruimte van de provincie aangepast te worden. De provincie is inmiddels akkoord gegaan bij besluit d.d. 12 september 2017. De volgende juridische stap in het traject op dit moment is de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan. In dit plan is als bijlage een aantal rapporten toegevoegd die gaan over de natuur en de compensatieverplichting.

Deze verplichting houdt een compensatie in van totaal 11.950m². De verplichting bestaat onder andere uit het aanplanten van bos en de aanleg van voortplantingswater voor amfibieën (paddenpoel). Nadere informatie hierover is opgenomen in het rapport 'Voorstel herbegrenzing Natuurnetwerk Brabant en Groenblauwe mantel' behorend bij het nieuwe vast te stellen bestemmingsplan.



- **Verplaatsing van een drietal bomen**

Bij de werkzaamheden op het terrein van Koningshof zijn in opdracht van eerder genoemde per abuis een drietal bomen te veel verwijderd. Inmiddels heeft Koningshof onlangs volgens afspraak met de gemeente een drietal bomen aangeplant. Het betreft hier niet de verplaatsing van een drietal bomen, maar de aanplant van een drietal nieuwe bomen op het terrein.

- **Zandpad**

Het betreffende pad is gelegen aan de zuidzijde van het terrein Koningshoeven. Dit deel van het pad maakt deel uit van het bestemmingsplan Koningshoeven en zal nu deel uitmaken van het voorliggende bestemmingsplan NH Hotels (Veldhoven). De eigendom is en blijft bij de gemeente. De bestemming (Verkeer) en functie van het pad blijven ongewijzigd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

- **Naam van bestemmingsplan**

De naam van een bestemmingsplan zegt niets over regels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Mocht er in de toekomst een ander hotel op de locatie willen vestigen, dan heeft deze ook te maken met de regels van het geldende bestemmingsplan. Hoewel het juridisch niets uitmaakt, was het bij nader inzien wellicht vollediger geweest om de naam 'Koningshof' toe te voegen. In deze fase van de bestemmingsplanprocedure is het niet handig om deze naam nog te wijzigen. Het plan is inmiddels als ontwerp gepubliceerd en bekendgemaakt als 'NH Hotels Veldhoven'. Ook is dit zo gecommuniceerd richting de belanghebbenden. Deze naamswijziging kan vragen oproepen bij de belanghebbenden. Omdat de naam geen invloed heeft op de inhoud van het bestemmingsplan, raden wij het, in het kader van zorgvuldigheid, af, om in dit stadium het plan nog te wijzigen in naamstelling.

- **Planschade Koningshoeven in relatie tot N69**

De vraag is gesteld of het college heeft overwogen om een planschadeverzoek in te dienen inzake de komst van de N69 nu het plan Koningshoeven geen doorgang vindt. Het college heeft dit niet in overweging genomen. In het coalitieprogramma 2014-2018 is aangegeven dat er een alternatieve invulling voor de locatie Koningshoeven zou worden onderzocht vanwege met name de veranderende marktvrage. De gemeenteraad heeft zelf besloten om af te zien van de woningbouwontwikkeling op het terrein van Koningshoeven. Met de provincie en de overige partners betrokken bij de N69, wordt momenteel uitgebreid gekeken naar aanvullende maatregelen om het gebied rondom de N69 een extra impuls te geven. De ontwikkeling van de N69 vormt geen belemmering voor de gewenste invulling van het terrein Koningshoeven door Koningshof.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
secretaris

A.M. Demmers – van der Geest
burgemeester