



Datum besluitraad	: 3 juli 2018	Datum oordeelraad	: 12 juni 2018
Agendapunt	:	Datum B en W	: 22 mei 2018
Volgnummer	: 18.063 / 18bs00070	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: A. van den Oever		

## Adviesnota raad

### Vaststellen bestemmingsplan 'Zoo Veldhoven'

#### Samenvatting

Er zijn plannen om Zoo Veldhoven, gevestigd aan de Wintelresedijk 51, te herontwikkelen en uit te breiden. Om dit mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan zijn 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn aanleiding voor te stellen het bestemmingsplan op diverse punten gewijzigd vast te stellen.

#### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Zoo Veldhoven' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00058-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan het BGT en is opgeslagen onder nummer o\_NL.IMRO.0861.BP00058-0401, gewijzigd vast te stellen;
2. De beantwoording op de ingekomen zienswijzen en de wijzigingen op het bestemmingsplan 'Zoo Veldhoven' zoals verwoord in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Zoo Veldhoven'' vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

#### Inleiding

De eigenaren van Zoo Veldhoven hebben plannen om het park, gevestigd aan de Wintelresedijk 51, te herontwikkelen en uit te breiden. Om dit mogelijk te maken is een bestemmingsplan 'Zoo Veldhoven' in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan ziet onder andere op de legalisering van de reeds vele jaren bestaande activiteiten en bestaande bebouwing van het dierenpark. Voor het grootste gedeelte van de bebouwing ontbreken op dit moment echter de benodigde omgevingsvergunningen. Het bestemmingsplan biedt het kader om deze vergunningen te kunnen verlenen.

Daarnaast biedt het bestemmingsplan het kader voor de verdere ontwikkeling van het park. Deze ontwikkeling ziet onder andere op de realisering van een bedrijfswoning (voor het noodzakelijke toezicht, zorg voor de dieren, etc.), de realisering van een roofvogeldemonstratieplaats met volières en een multifunctioneel gebouw. Het bestemmingsplan gaat uit van een groei van 24.000 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak naar maximaal 30.000 m<sup>2</sup>.

De plannen voor de herontwikkeling en uitbreiding zijn mer-beoordelingsplichtig. Bij besluit van 30 mei 2017 heeft uw gemeenteraad op basis van de mer-beoordelingsnotitie besloten geen volledige mer-procedure te doorlopen. De mer-beoordelingsnotitie is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend. De



planvorming is nu zover dat het bestemmingsplan, met inachtneming van de zienswijzen, kan worden vastgesteld.

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

- ◆ Raadsbesluit 30 mei 2017: geen mer-procedure
- ◆ Wet milieubeheer en Besluit milieueffectrapportage
- ◆ Wet ruimtelijke ordening
- ◆ Algemene wet bestuursrecht
- ◆ Verordening ruimte
- ◆ Artikel 3.1, lid 1 Wet ruimtelijke ordening: vaststellen bestemmingsplan
- ◆ Artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening: vaststellen exploitatieplan
- ◆ Bestemmingsplannen 'Vogelverblijf' en 'Buitengebied 1988'
- ◆ Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven
- ◆ Recreatievisie westelijk buitengebied Veldhoven
- ◆ Nota Toerisme en Recreatie

### **Beoogd effect**

Behoud en verbreding (bovenregionale) toeristisch-recreatieve voorzieningenniveau van de gemeente Veldhoven.

### **Argumenten**

#### *1.1. Herontwikkeling en uitbreiding Zoo Veldhoven draagt bij aan verbreding toeristisch-recreatief aanbod*

Een herontwikkeling / uitbreiding van het park kan een duidelijke meerwaarde geven aan de verbreding van het gemeentelijk toeristisch-recreatief aanbod. Zo wordt hiermee een regionale trekker behouden en wordt een goede invulling van het voormalige NOP-terrein gegeven, met bijbehorende positieve economische effecten voor Veldhoven.

#### *2.1. Zienswijzen zijn aanleiding het bestemmingsplan aan te passen*

Door Gasunie, enkele omwonenden en het Waterschap de Dommel zijn zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijze van de Gasunie richt zich op de ligging van de gasleidingen en de bescherming hiervan. Naar aanleiding van deze zienswijze is een voorrangsbepaling in de regels opgenomen en wordt bij enkele regels verplicht advies van de Gasunie vereist, om zo de gasleidingen voldoende te beschermen.

De zienswijzen van de omwonenden richten zich met name op het voorkomen van overlast van de ontwikkeling van de Zoo. Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn onderzoeken uitgevoerd, zoals akoestische onderzoeken, een onderzoek naar de ecologische effecten van het plan op het NNB en is een toekomstvisie opgesteld. De zienswijzen zijn aanleiding om onder andere zoneringen in het bestemmingsplan op te nemen, de locatie van de roofvogelshow en de bijbehorende tribune concreet op de verbeelding aan te duiden en de regels in het bestemmingsplan aan te passen om mogelijke overlast zoveel mogelijk te voorkomen.

De zienswijze van Waterschap de Dommel heeft onder meer betrekking op de waterberging en het behouden van de waterkwaliteit van de Bruggenrijt en de paddenpoel welke door eventuele overstort kan worden aangetast. Dit is aanleiding geweest om een nadere rapportage op te stellen over de te realiseren waterbergingscapaciteit en te onderbouwen dat het watersysteem in het park wordt omgevormd naar een gesloten systeem. Hierdoor zal er geen overstort naar de Bruggenrijt en de paddenpoel plaatsvinden.



Voor een goed beeld van de inhoud van de zienswijzen, de voorgestelde gemeentelijke reacties en de hieruit voortvloeiende aanpassingen voor het bestemmingsplan, wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Zoo Veldhoven''.

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

Met de betrokken ontwikkelaar 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. Vaststelling bestemmingsplan heeft vertraging opgelopen*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft enige periode geleden, namelijk juli-augustus 2017, ter inzage gelegen. Volgens het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan na de ter inzage ligging binnen een periode van 12 weken te worden vastgesteld. Dit betreft een termijn van orde. De overleggen met de omwonenden en de uit te voeren onderzoeken hebben meer tijd in beslag genomen dan eerder werd ingeschat. Zorgvuldigheid, goed overleg en deugdelijke rapportages/onderzoeken hebben geprevaleerd boven het zo snel mogelijk laten vaststellen van het bestemmingsplan.

## **Financiën**

Ten behoeve van de herontwikkeling en uitbreiding van de Zoo is een anterieure exploitatie-overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierbij zijn de te maken kosten ten behoeve van deze ontwikkeling volledig verhaald op de initiatiefnemer. Het bedrag komt ten gunste van het productnummer 280109 (projecten derden niet-BGE). 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 getekende planschadeverhaalsovereenkomst.

## **Communicatie en samenspraak**

Voorafgaand aan de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan is een inloopmiddag georganiseerd voor de omwonenden. Daarnaast zijn er diverse overleggen geweest met de omwonenden, de gemeente en de initiatiefnemer. Tijdens deze overleggen is ook de gemeentelijke reactie op de zienswijzen besproken. De aanpassingen van het bestemmingsplan hebben instemming van de omwonenden.

Ook met de Gasunie en het Waterschap is contact geweest over de behandeling van hun zienswijze en de reactie van de gemeente hierop. Zij hebben aangegeven hiermee in te kunnen stemmen.

Dit besluit vermelden wij op de openbare besluitenlijst. Daarnaast worden alle indieners van een zienswijze geïnformeerd over uw besluit. Vervolgens wordt het vastgestelde bestemmingsplan op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven, wijze bekend gemaakt in de Staatscourant, via DROP (voorheen GVOP, het elektronisch gemeenteblad voor officiële bekendmakingen), waarvan een verkorte melding wordt geplaatst in het Veldhovens Weekblad en verder digitaal via de gemeentelijke website en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## **Uitvoering / planning**



Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, dan wel belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze naar voren te brengen.

## **Bijlagen**

- Ontwerpbestemmingsplan 'Zoo Veldhoven' (zie: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), planIdn: NL.IMRO.0861.BP00058-0301);
- Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Zoo Veldhoven';
- 'Akoestisch onderzoek Industrielawaai (Wro en Wmb)', HMB BV, d.d. 26-02-2018;
- 'Aanvulling bij akoestisch onderzoek', HMB BV, d.d. 13-04-2018;
- Benchmark onderzoek 'Notitie Bezoekersaantallen Zoo Veldhoven';
- 'Nadere uitwerking ontwikkelingen Zoo Veldhoven ten opzichte van kwaliteit en kansen rondom gelegen NNN gebied ter plekke', Ecolybrium, d.d. 02-01-2018;
- 'Onderzoek riolering –afvalwaterstroom Zoo Veldhoven', Apeladvies, d.d. 15-02-2018;
- 'Bergingscapaciteit vijvers Zoo Veldhoven', Van Dijk Hydroconsultant.
- 'Ontwikkelingsvisie Zoo Veldhoven', Apeladvies.

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

De oordeelsraad adviseert dit agendapunt ongewijzigd als **hamerstuk** te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering op 3 juli 2018.

De wethouder geeft aan te gaan kijken naar de bereikbaarheid van de bestemming Zoo Veldhoven via de Oersebaan.

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

De behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering geeft geen aanleiding de stukken te wijzigen.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter  
secretaris

A.M. Demmers – van der Geest  
burgemeester