



Datum besluitraad	: 21 december 2021	Datum oordeelraad	: 30 november 2021
Agendapunt	:	Datum B en W	: 19 oktober 2021
Volgnummer	: 21bs00123 / 21.103	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.3
Portefeuillehouder	: A. van den Oever		

## Adviesnota raad

### Vaststellen bestemmingsplan 'Ontwikkellocatie Heistraat-Zoom'

#### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Ontwikkellocatie Heistraat-Zoom' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00122-0401.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.BP00122-0401 gewijzigd vast te stellen.
2. De beantwoording op de ingekomen zienswijzen volgens de 'Notitie van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Ontwikkellocatie Heistraat-Zoom'' vast te stellen.

#### Inleiding

Het kavel aan de Heistraat-Zoom is braakliggend en sinds begin jaren '90 in beeld als ontwikkellocatie. Aanvankelijk was het terrein onderdeel van een groter ontwikkelgebied, gelegen tussen de Heerbaan, de Heistraat (tegenwoordig Meerenakkerweg) en de Kruisstraat. Langs de Heistraat zou een bedrijvzone ontwikkeld worden voor gemengde bedrijvigheid in een kantoorachtige sfeer. Aan de rotonde in de hoek Heerbaan-Heistraat-zuid was een torenachtig hoekgebouw gepland met een hoogte van ca. 50 meter als landmark aan de hoofdrouting Welschapsebaan-Heerbaan-Noord-Brabantlaan. In het overgebleven gebied achter de Kruisstraat was woningbouw gepland. De bedoeling was dat het bestemmingsplan Heistraat-Zuid/'t Slot-Oost deze ontwikkeling mogelijk zou maken en het bestemmingsplan 'Zeelst-Oost, omgeving Kruisstraat' (vastgesteld op 9 april 1973) zou vervangen. Dit bestemmingsplan is echter nooit vastgesteld omdat de voormalige Provinciale Planologische Commissie (PPC) het bestuur van Gedeputeerde Staten negatief adviseerde. De commissie was het niet eens om een bovenlokaal (bedrijven)karakter in de zone langs de Heerbaan op te richten. Dit zou niet aansluiten bij de plannen van het 'sleutelproject westcorridor' vanwege het karakter/mobiliteitsprofiel. De plannen voor woningbouw zijn wel doorgegaan. De woningen aan het Gareel zijn in of rond 1995 gebouwd op basis van een vrijstellingsprocedure. Voor de resterende gronden bestaan er vergevorderde plannen voor een woningbouwlocatie onder de naam 'Slot-Oost'.

De huidige begrenzing van de ontwikkellocatie Heistraat-Zoom is ontstaan nadat de verkeerssituatie bij de aansluiting Kruisstraat-Heistraat werd gewijzigd. Het bestemmingsplan 'Aansluiting Kruisstraat' dat dit mogelijk maakte, is vastgesteld op 28 mei 2013. De noodzaak voor de nieuwe verkeerssituatie hing nauw samen met de aanleg van de Hovenring, de realisatie van de aansluiting Meerenakkerweg-N2 op Eindhovens grondgebied én de realisatie van de Slowlane.



In het nu geldende bestemmingsplan 'Aansluiting Kruisstraat' heeft het plangebied van voorliggend bestemmingsplan de bestemming 'Groen' met een wijzigingsbevoegdheid om deze bestemming te kunnen wijzigen naar kantoorfuncties, maatschappelijke functies, dienstverlening of bedrijfsdoeleinden.



*Verbeelding bestemmingsplan 'Aansluiting Kruisstraat' met daarin aangeduid de huidige ontwikkellocatie*

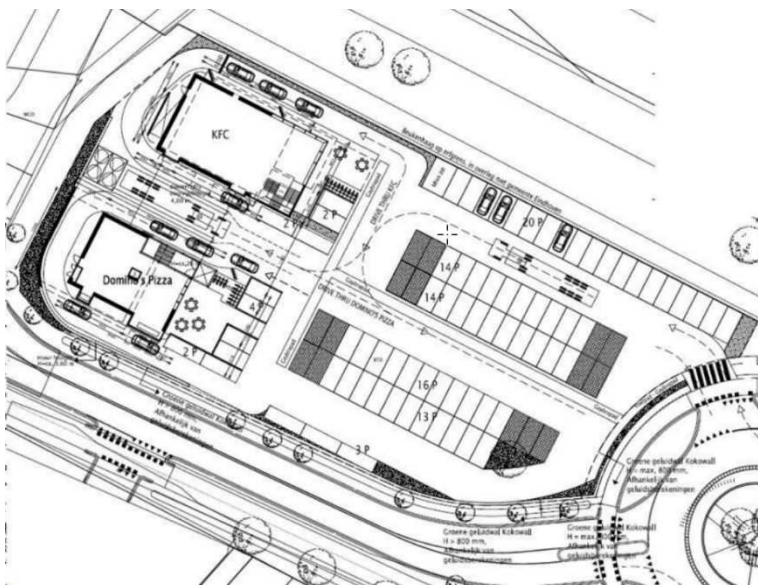
Een eerdere poging om de planlocatie te ontwikkelen voor een bedrijf (totaalleverancier voor professioneel beeld, licht en geluid) is niet gelukt. Het op 8 juli 2014 vastgestelde wijzigingsplan 'Heistraat – Zoom' redde het niet bij de Raad van State vanwege de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De Raad van State vond dat de behoefte voor de betreffende bedrijfsbestemming niet goed genoeg was onderbouwd en het feit dat de aanvrager zich op het moment van de zitting al had teruggetrokken hielp daar ook niet bij.

Nadien hebben diverse partijen geïnformeerd naar het kavel. Op 19 december 2019 besloot het college een koop- en exploitatieovereenkomst met Mastade Real Estate aan te gaan. Zij hebben de wens om een Domino's Pizza en Kentucky Fried Chicken (hierna KFC) met drive thru te vestigen op de locatie. Belangrijke argumenten om deze overeenkomsten aan te gaan waren dat de omgeving direct duidelijk krijgt over de totale invulling van het terrein, er een goede stedenbouwkundige afronding kan plaatsvinden en dat het gaat om partijen die er zelf willen vestigen. Een aantal ruimtelijke randvoorwaarden hebben als basis gediend voor de verdere uitwerking van de plannen (zie bijlage).

Om de planontwikkeling verder vorm te geven, heeft de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst georganiseerd op 27 januari 2020. Deze was enerzijds bedoeld de buurt te informeren over de plannen en anderzijds om informatie op te halen om het ontwerp te verbeteren.



Uiteindelijk is een bouwplan ontstaan dat bestaat uit twee dubbellaagse gebouwen die verbonden zijn via een dakterras. Tussen de gebouwen in komt een groene uitkijktoren van 20 meter hoog. Beide restaurants krijgen een drive-thru en er komt een parkeerterrein aan de kant van de rotonde. Aan de zijde van de woningen komt er een geluidsscherm.



*plattegrond bouwplan*



*Impressie bouwplan vanuit Meerenakkerweg (voorheen Heistraat)*

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 29 januari 2021 tot en met donderdag 11 maart 2021. Tijdens deze termijn zijn 516 zienswijzen ingediend. Hiervan zijn er 40 zienswijzen 'uniek'. De overige 476 zienswijzen zijn gelijkloidend en (grotendeels) gebaseerd op een 'modelzienswijze' van de actiegroep 'HeistraatZoomVerzet'. Uw raad is bevoegd om bestemmingsplannen vast te stellen. Ook is uw raad bevoegd te oordelen over de ingediende zienswijzen. De planvorming is nu zover dat het bestemmingsplan aan uw raad kan worden aangeboden om deze te laten vaststellen.

### **Beoogd effect**

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op de kavel een bedrijfsmatig pand met horecafunctie te bouwen, waarmee de stedelijke kant van Veldhoven wordt versterkt.



## Argumenten

### 1.1 *Het is een passende invulling van een langdurig braakliggend gemeentelijk kavel*

De braakliggende locatie is al sinds de jaren '90 in beeld als ontwikkellocatie voor een bedrijfsmatige functie. Eerdere ideeën en plannen zijn niet tot uitvoering gebracht om verschillende redenen. Met het huidige bouwplan wordt invulling gegeven aan de ambitie om de stedelijke kant van Veldhoven op hiervoor geschikte locaties te versterken. De locatie ligt in een bestaand lint van bedrijven (o.a. horeca) op een plek waar de stedelijke kant van Veldhoven tot uiting komt danwel mag komen. Dit is in 2019 ook zo opgenomen in het Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'. De stedelijke invulling is ook logisch omdat de tegenovergelegen gronden aan Eindhovense zijde gereserveerd zijn voor 'kantoren en regionale voorzieningen'. De locatie heeft door de ligging aan de 'stedelijke kant' van Veldhoven en bij inval- en uitvalswegen een entreefunctie waardoor er hoge eisen gelden voor de beeldkwaliteit. Het bouwplan komt hieraan tegemoet.

### 1.2 *Er is sprake van een 'goede ruimtelijke ordening'*

Eén van de uitgangspunten van de toekomstige Omgevingswet is dat de houding bij het beoordelen van plannen 'ja, mits' is in plaats van 'nee, tenzij'. We werken zo veel mogelijk al in lijn met die Omgevingswet. Het verzoek is objectief beoordeeld volgens een vaste lijn: er komt een initiatief en wij benaderen deze in beginsel met een positieve grondhouding. Deze houding ten opzichte van initiatieven vloeit ook voort uit de door in februari 2018 door uw raad vastgestelde uitgangspunten voor de implementatie van de Omgevingswet.

Bij bestemmingsplannen dient aangetoond te worden dat er sprake is van 'goede ruimtelijke ordening'. Wettelijk gezien is bepaald dat alleen ruimtelijke motieven mee mogen tellen in de afweging om een bestemmingsplan al dan niet vast te stellen. Op basis van de toelichting bij het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken en de beoordeling van de ingediende zienswijzen, komt het college tot oordeel dat dit bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Uw raad is uiteindelijk bevoegd om te beslissen over een bestemmingsplan. Het raadsbesluit dient gemotiveerd te zijn op basis van ruimtelijke argumenten.

### 1.3 *Het specifieke horeca-concept past goed op de locatie*

Horeca met een bovenregionale functie in een duurzaam en hoogwaardig vormgegeven gebouw past goed op deze 'stedelijke' en goed bereikbare locatie. Het gaat hier niet om kleinschalige horeca die beter zou passen binnen de bestaande horeca- en winkelclusters. Het (auto)verkeer wordt nu aan de rand van de gemeente afgewikkeld waardoor een toename in de woonkernen en centrum van Veldhoven wordt voorkomen. In het bestemmingsplan is specifiek bestemd dat er alleen (afhaal)restaurants mogen komen en zijn drive-thru voorzieningen mogelijk gemaakt. Hierdoor wordt voorkomen dat er (reguliere/kleinschalige) horeca kan komen die beter zou passen in de concentratiegebieden. De ketens vormen dan ook geen bedreiging voor de horeca in de Veldhovense concentratiegebieden.

### 1.4 *Er wordt voldaan aan een concrete marktvraag*

Om bouwen voor leegstand te voorkomen is het belangrijk dat wordt onderbouwd dat er behoefte is aan een ontwikkeling. Een onafhankelijk onderzoeksbureau heeft daarom onderzoek gedaan naar de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor deze ontwikkeling in de vorm van een ladderonderbouwing (zie bijlage). De kwalitatieve behoefte is gebaseerd op een algemeen geaccepteerde berekeningsmethode, namelijk een distributie planologische berekening (dpo) en er is een dichthedenanalyse uitgevoerd. Uit beide methodes blijkt dat er voldoende behoefte is om de beoogde



750 m<sup>2</sup> te ontwikkelen. De toegepaste kwalitatieve methodiek is eveneens algemeen geaccepteerd. De landelijke cijfers laten al jarenlang een toenemende behoefte zien aan horeca en binnen de horeca vooral aan fastfood. De fastfoodsector is dan ook al jarenlang de hardst groeiende sector binnen de horecabranche (bron: CBS, 2021).

#### *1.5 Het voorliggend plan heeft hoge duurzaamheidsambities*

Het plan kenmerkt zich door de hoge duurzaamheidsambities die terug zijn te zien in en rondom het gebouw. Zo wordt het gebouw gasloos en nul-op-de-meter uitgevoerd, wordt eigen energie opgewekt middels zonnepanelen en wordt het gebouw circulair gebouwd door hergebruik van materialen. Ook de bedrijfsvoering is zoveel mogelijk duurzaam ingericht. Zo vindt bezorging plaats middels (elektrische) fietsen/scooters, wordt restwarmte afkomstig van de ovens gebruikt voor de verwarming van het gebouw en zal het regenwater op eigen terrein worden geborgen. Hiermee wordt het waterhuishoudkundige systeem ontzien ondanks een toename van het verhard oppervlak als gevolg van de ontwikkeling.

#### *1.6 De ontwikkeling houdt rekening met eventuele ervaren overlast van de directe omgeving*

Zowel het gebouw als het stedenbouwkundig accent in de vorm van een uitkijktoren, zijn zodanig vorm gegeven en gesitueerd op het kavel dat er rekening wordt gehouden met het achterliggende woongebied. De uitkijktoren geeft geen zicht op de woningen waardoor privacy van omwonenden wordt gewaarborgd. Daarnaast wordt de reclame-uiting op de toren niet verlicht aan de zijde van de woningen. Om geluidsoverlast tegen te gaan wordt er een geluidswal geplaatst en zal het terrein na sluitingstijd worden afgesloten.

#### *2.1 Alle zienswijzen zijn besproken.*

In de Notitie van beantwoording zienswijzen geven we een reactie op iedere ingediende zienswijze. De motivatie om wel of niet het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen naar aanleiding van een zienswijze vindt u terug in de notitie. Alle indieners van een zienswijze sturen we de reactie toe.

### **Kanttekeningen en risico's**

#### *1.1 Er is veel weerstand uit de directe omgeving*

Ondanks gesprekken en beantwoording van brieven blijft de weerstand groot. Dit blijkt ook weer uit de grote hoeveelheid zienswijzen. De zienswijzen hebben met name betrekking op de volgende onderdelen van het plan:

1. Aantasting van het karakter van Zeelst;
2. Verkeerssituatie;
3. Gezondheid (bezwaar tegen fastfood);
4. Zwerfvuil en (geluids)overlast door rondhangende jeugd en extra verkeer;
5. Luchtkwaliteit en geurhinder;
6. Behoeft(e)n en nadelige gevolgen voor de lokale horeca;
7. Economische motieven;
8. Gebrek/geen aan communicatie/samenspraak;
9. Strijdigheid met beleid en wet- en regelgeving;
10. Planschade;
11. Betere alternatieven.



Bepaalde onderwerpen kunnen we in een bestemmingsplan niet borgen omdat deze niet ruimtelijk relevant zijn en daarom buiten de reikwijdte van een bestemmingsplan vallen. Denk hierbij aan opstellen voor regels om fastfood te verbieden en het voorkomen van zwerfvuil. Zwerfvuil is een onderwerp voor de initiatiefnemer die dit probeert te minimaliseren via een nog op te stellen schoonmaakconvenant (door ons verplicht opgelegd). Ook het ontbreken van draagvlak mag op basis van jurisprudentie geen reden zijn om een bestemmingsplan niet vast te stellen.

Het gesprek met omgeving en omwonenden is bij dit verzoek moeizaam verlopen en gebeven. Ook vanuit andere projecten heeft de gemeente feedback gekregen dat participatie beter kan. Hier hebben we van geleerd. Dit heeft geleid tot het opstellen van 'tijdelijke kaders participatie bij ruimtelijke initiatieven' die uw raad op 13 juli 2021 heeft vastgesteld. Bij nieuwe verzoeken wordt volgens deze nieuwe leidraad gewerkt. We hebben de input van omwonenden echter wel betrokken in het geheel van afwegingen.

Voor een compleet beeld van de zienswijzen en de reacties hierop, wordt verwezen naar de bijgevoegde Notitie van beantwoording zienswijzen.

De zienswijzen leiden niet tot het inzicht om geen bestemmingsplan voor deze ontwikkeling vast te stellen. Wel is het behoefte-onderzoek geactualiseerd en wordt de toelichting of regels op onderdelen aangescherpt.

### *1.2 Fastfood in relatie tot gezondheid en overlast, heeft een negatief imago*

De publieke opinie keert zich regelmatig tegen fastfoodconcerns. Een mogelijke negatieve beeldvorming/negatief imago rondom fastfood heeft geen rol gespeeld bij de beoordeling van het verzoek tot het vestigen van de ketens, om de volgende redenen:

- De maatschappelijke problemen rondom overlast door o.a. hangjongeren en zwerfafval vallen buiten de werking van een bestemmingsplan omdat ze niet 'ruimtelijk relevant' zijn. Alleen onderwerpen als geluidsoverlast en de verkeersaantrekkende werking kunnen meewegen in de beoordeling, en dat hebben we onderzocht.
- Wet- en regelgeving biedt geen handvatten om ruimtelijke ontwikkelingen af te wijzen die ongezond gedrag faciliteren. Een gemeente heeft gewoonweg niet de bevoegdheid om in te grijpen in de individuele keuzes die mensen maken als het gaat om het eten van bepaald voedsel.
- Beleidskaders: Veldhoven heeft geen beleid vastgesteld dat gaat over de locatiekeuze van bepaalde horecavoorzieningen (bijvoorbeeld fastfoodrestaurants).

Dit neemt niet weg dat de zorg voor de gevolgen van overgewicht en obesitas (bij kinderen) serieus is en dat wij geloven in de positieve rol die preventie en bewustwording daarbij kan spelen. Via andere wegen dan het concreet sturen op ruimtelijke ontwikkelingen, helpen wij mensen om gezonde keuzes te maken. Zo verzorgen onze gesubsidieerde partners voorlichting over thema's zoals overgewicht en lopen er andere acties in de geest van de JOGG-aanpak (waar we tot 1 maart 2021 bij aangesloten waren). Momenteel werken we aan een gezondheidsconvenant waar zowel sport- als bedrijfskantines zich bij aan kunnen sluiten. Wij kiezen daarbij voor een brede en positieve benadering van gezondheid. Dit komt ook zo tot uiting in de 'Uitwerkingsnota lokaal gezondheidsbeleid' (vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders op 1 september 2020). Onze rol als regiegemeente is faciliterend en niet dwingend.

### *1.3 Er komt een verkeersaantrekkende functie*

In het huidige bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Groen' te kunnen wijzigen naar een bedrijfsmatige functie in de vorm van een kantoor, een maatschappelijke functie of een (dienstverlenend) bedrijf. De nu



beoogde horecabestemming is een alternatieve bedrijfsmatige functie met (waarschijnlijk) een grotere verkeersaantrekkende werking. Toen werd nagedacht over het opstarten van de onderhandelingen vonden wij het daarom belangrijk dat werd aangetoond dat het wegennet de verkeersstromen kan verwerken. Vandaar dat in een vroeg stadium een verkeerskundig onderzoek is uitgevoerd. Zoals ook in de Notitie van beantwoording zienswijzen staat, vinden wij het verkeerskundig aanvaardbaar en te verantwoorden dat de beoogde horecafunctie op de planlocatie wordt gevestigd.

## **Financiën**

Het vaststellen van het bestemmingsplan brengt geen financiële consequenties met zich mee. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan is een koop- en exploitatieovereenkomst gesloten. Na vaststelling van het bestemmingsplan ontvangt de gemeente het tweede deel van de exploitatiebijdrage ter hoogte van €42.503,-.

Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, vind juridische levering van de grond plaats bij de notaris. De opbrengst van de grond is circa €898.569,- exclusief omzetbelasting. Hiermee is in de grondexploitatie rekening gehouden.

## **Communicatie en samenspraak**

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt via DROP (het elektronisch gemeenteblad voor officiële bekendmakingen) en er wordt een verkorte melding geplaatst in het Veldhovens Weekblad. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt digitaal via de gemeentelijke website en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) raadpleegbaar en is tijdens de beroepsprocedure analoog in te zien op het gemeentehuis. De indieners van zienswijzen ontvangen een brief over de beroepsmogelijkheden.

Zoals gezegd, is de samenspraak niet goed verlopen. Met de kennis van nu zouden we hier anders vorm aan geven, een plan voor opstellen en er ook als gemeente meer regie op houden. We hebben er wel op toegezien dat alle inbreng die is gegeven voorafgaand aan de formele inspraak, is besproken. Dit heeft onder andere geleid tot aanvullende onderzoeken op het gebied van verkeer en tot aanpassingen in het plan zoals de hoogte van de geluidswal.

## **Uitvoering / planning**

De planning is om het bestemmingsplan te agenderen voor de oordeelsvormende raadsvergadering op 30 november 2021 en de besluitvormende raadsvergadering op 21 december 2021.

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het deze voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan beroep worden ingediend bij de Raad van State.

Afspraken over zwerfvuil worden op een later moment vastgelegd in een schoonmaakconvenant. De initiatiefnemer is hiervoor verantwoordelijk en geeft deze samen met omwonenden (die hiervoor openstaan) en de gemeente vorm.

## **Bijlagen**

- Notitie van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkellocatie Heistraat-Zoom'
- Memo ruimtelijke randvoorwaarden



- Behoefteteonderzoek (ladder voor duurzame verstedelijking)
- Ontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkellocatie Heistraat-Zoom' (externe [link](#) [ruimtelijke plannen](#))

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

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

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

A.J.G. Bex  
secretaris

M.J.A. Delhez  
burgemeester