



Datum besluitraad	: 5 oktober 2021	Datum oordeelraad	: 14 september 2021
Agendapunt	:	Datum B en W	: 20 juli 2021
Volgnummer	: 21.087 / 21bs00086	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.3
Portefeuillehouder	: A. van den Oever		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan Oude Kerkstraat 35 / Grote Aard 31-33

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Oude Kerkstraat 35 / Grote Aard 31-33' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00129-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan het BTG en is opgeslagen onder nummer o-NL.IMRO.0861.BP00129-0401 gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het cumelabedrijf De Crom is al sinds 1913 gevestigd op de percelen Oude Kerkstraat 35 en Grote Aard 31/33. Een cumelabedrijf is een bedrijf dat lid is van de brancheorganisatie voor ondernemers in groen, grond en infra. Het is een agrarisch bedrijf dat werkzaamheden voor derden uitvoert in de regio van Veldhoven met behulp van gemechaniseerd materieel en werktuigen. Al bijna 20 jaar is het bedrijf in overleg met de gemeente vanwege de aanhoudende behoefte om een grond(stoffen)depot op te richten. Een gronddepot is nodig voor een goede bedrijfsvoering. Op de locatie Oude Kerkstraat heeft het bedrijf daarom al geruimere tijd een locatie in gebruik genomen voor de opslag van grond, terwijl dit op basis van het huidige bestemmingsplan niet mag.

In het kader van het bestemmingsplan Oerle 2016 heeft het bedrijf een zienswijze ingediend en verzocht om de bedrijfsbestemming aan de Oude Kerkstraat 35 uit te breiden. Dan zou hier (legaal) een gronddepot kunnen komen en het bedrijf goed kunnen functioneren. Het doel van het bestemmingsplan Oerle 2016 was echter om de bestaande situatie opnieuw vast te leggen en geen grote ontwikkelingen mogelijk te maken. Het verzoek is daarom buiten dit bestemmingsplan om verder behandeld.

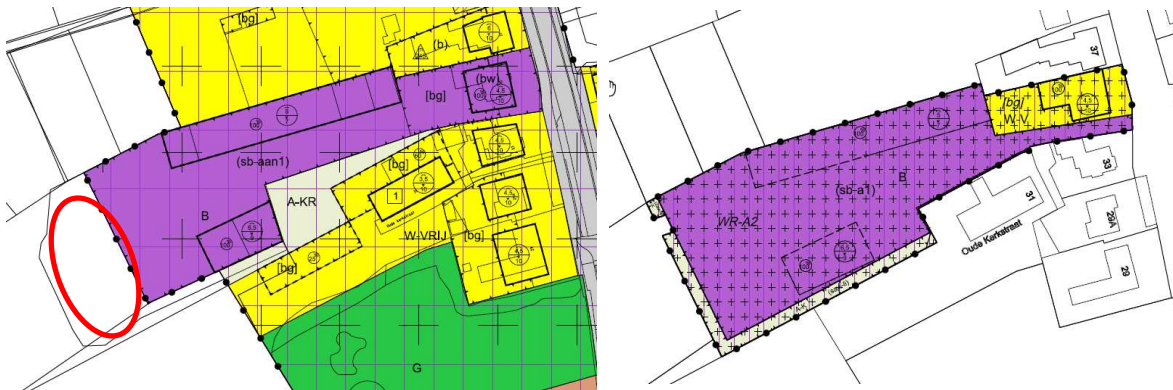
Het bedrijf is gevraagd om in de vorm van een principeverzoek te beschrijven wat exact de wensen zijn. Dit heeft uiteindelijk op 12 juni 2017 geresulteerd in een officieel ingediend principeverzoek dat nog uitging van het uitbreiden van de bedrijfsbestemming aan de Oude Kerkstraat 35. Er zijn daarna diverse gesprekken gevoerd, zowel ambtelijk als bestuurlijk, waarin de gemeente steeds heeft aangegeven dat het intensiveren van een bedrijfsbestemming in de woonkern Oerle niet gepast en wenselijk is om milieuredenen. Omdat we toch willen meedenken is met het bedrijf gekeken hoe het bedrijf toekomstbestendig kan worden gemaakt.

Het resultaat is dat samen met het bedrijf een oplossing is gevonden in de vorm van een 'package deal'. De zwaardere milieubelastende bedrijfsactiviteiten aan de Oude Kerkstraat worden afgewaardeerd en aan de Grote Aard wordt meer toegestaan, met als voorwaarde dat beide locaties landschappelijk worden ingepast. Er is hiermee tevens een oplossing voor de huidige met het bestemmingsplan strijdige activiteiten op de locatie Oude Kerkstraat 35 gevonden. Dit betreft naast een gronddepot, ook een



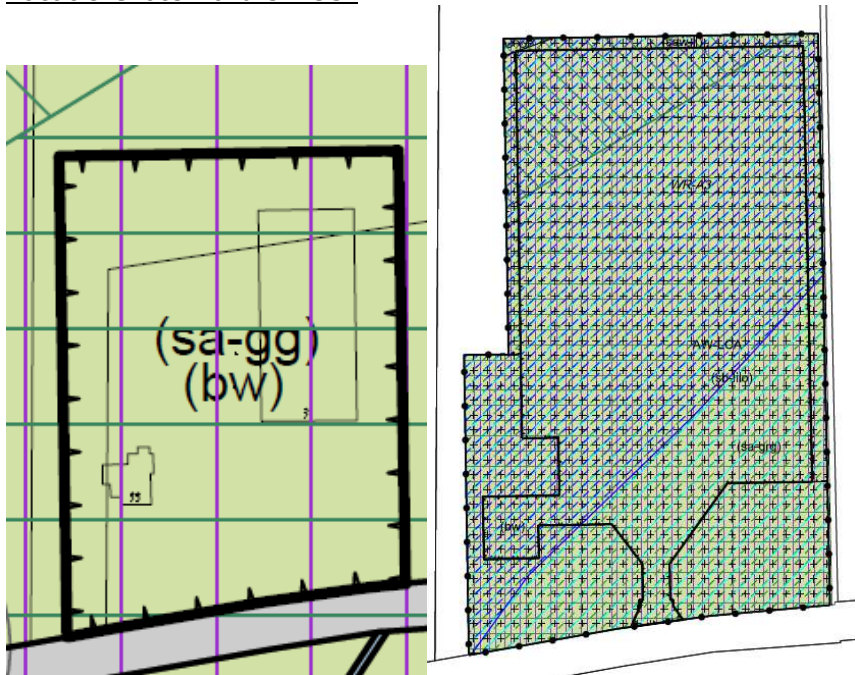
te hoge erfafscheiding en een bedrijfswoning die niet als zodanig wordt gebruikt. Een (langlopend) handavingsdossier kan straks worden gesloten.

Locatie Oude Kerkstraat 35:



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan 'Oerle 2016' met in rood omcirkeld de globale locatie van de huidige met het geldende bestemmingsplan strijdige activiteit grondopslag (links) en verbeelding nieuw bestemmingsplan (rechts) (niet op schaal)

Locatie Grote Aard 31-33:



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan Buitengebied 2009 (links) en verbeelding nieuw bestemmingsplan (rechts) (niet op schaal)

Om alles goed te kunnen regelen, is een nieuw bestemmingsplan nodig. In juni 2020 is er een concept-ontwerpbestemmingsplan voor vooroverleg gestuurd naar o.a. de provincie. De provincie heeft op 9 juli 2020 gereageerd dat zij op het bepaalde onderdelen niet eens waren met het bestemmingsplan omdat deze op onderdelen strijdig zou zijn de Interim omgevingsverordening. Dit had te maken met de juridische interpretatie van regels. In goed en nauw overleg met de provincie, die zelfs op de locatie is gaan kijken, heeft een aanscherping van de regels plaatsgevonden. De provincie heeft uiteindelijk ingestemd met de nieuwe regeling.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft daarna van vrijdag 21 mei 2021 tot en met donderdag 1 juli 2021 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. De raad is bevoegd om bestemmingsplannen vast te stellen. De



planvorming is nu zover dat het bestemmingsplan aan uw raad kan worden aangeboden om deze te laten vaststellen.

Beoogd effect

Het verbeteren van het woon- en leefklimaat van Oerle en het toekomstbestendig maken van een Veldhovens bedrijf.

Argumenten

1.1 Het woon- en leefklimaat van Oerle verbetert

Het bedrijf heeft voor de locatie Oude Kerkstraat 35 een vergunning om 2.200 m³ aan grond te mogen opslaan. Hiervan wordt 2.000 m³ planologisch 'verplaatst' naar de Grote Aard 31/33. De activiteiten aan de Oude Kerkstraat 35 vallen momenteel binnen milieucategorie 3.2 en vallen dan binnen milieucategorie 3.1. Per saldo wordt voor Oerle als woonkern een forse milieuwinst gerealiseerd. De intensiteit van bedrijfsactiviteiten zal in de praktijk ook (aanzienlijk) afnemen, vanwege het verminderen van het 'zwaar' verkeer, het beëindigen van de grootschalige opslag van grond en zand en daarmee ook de invloed van geluid, stof, zicht etc. Daarbovenop wordt de nu aanwezige hoge erfafscheiding in de vorm van betonnen elementen aan het zicht onttrokken doordat deze wordt vervangen door een open hekwerk en/of met groen wordt afgeschermd.

1.2 De ruimtelijke kwaliteit verbetert

Beide locaties grenzen aan of liggen in het buitengebied dat (deels) toegankelijk of zichtbaar is vanaf de openbare weg of wandel- en fietspaden. Doordat de locaties groen worden ingepast, worden de aanwezige bedrijfsactiviteiten grotendeels aan het zicht onttrokken. Daarbij wordt de opslaghoogte begrensd op vijf meter en zal nauwelijks zichtbaar zijn vanwege de groene inpassing.

1.3 Het bedrijf wordt toekomstbestendig

Met de voorziene bestemmingsplanwijziging voor beide locaties kan een optimalisatie plaatsvinden van bedrijfsactiviteiten. Firma de Crom heeft al lange tijd de wens om lokaal een grond(stoffen)depot op te kunnen richten. Het bestaande bestemmings-/bouwvlak aan de Grote Aard heeft een oppervlakte van 1,5 hectare, maar is door de vormgeving en de situering van de bedrijfswoning en de bebouwing redelijkerwijs voor de helft functioneel bruikbaar. Door een vormverandering van het bouwvlak, waarbij de oppervlakte niet wijzigt, is een grond(stoffen)depot van circa 1 ha fysiek realiseerbaar. De resterende 0,5 hectare is nodig voor de overige bedrijfsactiviteiten en als manoeuvreerruimte.

1.4 Door het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen worden de waterschapsbelangen goed geborgd

Het waterschap heeft telefonisch contact gezocht tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag. Ze hebben gevraagd of bepaalde aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd kunnen worden zodat hun belangen beter geborgd zijn bij het vervolgtraject (de vergunningfase). Als ambtshalve aanpassing wordt daarom meegenomen dat de teksten in de toelichting over de Keur en het verbreed rioleringsplan (VGRP) worden aangepast omdat deze inhoudelijk zijn vernieuwd. Ook de regeling voor de waterbergingsopgave in de regels van het bestemmingsplan moet worden geherformuleerd zodat deze duidelijker en concreter is. De inhoudelijke aanpassingen zijn afgestemd met het waterschap en zij zijn akkoord hiermee.



Kanttekeningen en risico's

1.1 Men vreest voor stof- en verkeersoverlast

Enkele bewoners uit Oerle hebben tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag vragen gesteld. Er loopt parallel aan het bestemmingsplantraject een traject om de wandelpadenstructuur in het buitengebied, ten westen van het bedrijfsperceel aan de Oude Kerkstraat (voorheen locatie Hoogackers) te verbeteren. In dit kader vragen bewoners aandacht voor stof- en verkeersoverlast, die nu op bepaalde momenten wordt ervaren. Het 'wandelpadentraject' staat echter volledig los van dit bestemmingsplan en dit hebben we de betreffende bewoners kunnen uitleggen. Ook hebben we ze kunnen uitleggen dat de situatie rondom stof- en verkeersoverlast vanwege dit bestemmingsplan juist verbetert. Er wordt namelijk minder grond opgeslagen en het aantal verkeersbewegingen wordt minder. De bewoners zijn zich hiervan bewust en hebben geen zienswijzen ingediend. Dit betekent echter niet dat ze geen aandacht vragen bij het 'wandelpadentraject' voor de overlast die ze nu ervaren.

Financiën

Het vaststellen van het bestemmingsplan brengt geen financiële consequenties met zich mee. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten, waarbij de te maken kosten ten behoeve van de ontwikkeling volledig worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele planschadekosten worden bij de initiatiefnemer verhaald via een planschadeovereenkomst.

Communicatie en samenspraak

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in de Staatscourant, via DROP (het elektronisch gemeentebblad voor officiële bekendmakingen) en er wordt een verkorte melding geplaatst in het Veldhovens Weekblad. Het vastgestelde bestemmingsplan is digitaal via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar en analoog in te zien op het gemeentehuis.

Uitvoering / planning

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

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Oude Kerkstraat 35 / Grote Aard 31-33' (zie volgende link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0861.BP00129-0301>)



Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

Alle fracties spreken hun instemming uit en zodoende kan dit agendapunt als hamerstuk naar de besluitvormende raadsvergadering van 5 oktober 2021.

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

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

A.J.G. Bex
secretaris

M.J.A. Delhez
burgemeester