

Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Grote Vliet 19'

1. Inleiding

Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient een ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage te worden gelegd. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Grote Vliet 19' hebben wij gepubliceerd in de Ahrenberger en de Staatscourant van woensdag 9 september 2015. Hierin is vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zou liggen van vrijdag 11 september 2015 tot en met donderdag 22 oktober 2015.

Naast de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in het gemeentehuis was het ontwerpbestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de termijn van terinzagelegging is 1 zienswijze ingediend. In paragraaf 2 wordt de zienswijze besproken en wordt aangegeven of deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze en gemeentelijke reactie

Door mevrouw Slegers, woonachtig Grote Vliet 19a, is een zienswijze d.d. 26 september 2015, ingekomen 28 september 2015, ingediend. Deze zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen. In deze paragraaf wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijze. Deze zienswijze is samengevat, maar wel volledig beoordeeld.

2.1. Inhoud zienswijze

- a. Door de opgenomen zone waar niet gebouwd mag worden kan er nog tot achter het woonhuis bebouwing gerealiseerd worden. Het verzoek dan ook om een uitbreiding van de zone op te nemen (strook van 15 bij 15 meter) waar niet gebouwd mag worden.
- b. Bezwaar tegen de hinderwetvergunning in verband met het gebruik van zware voertuigen.
- c. Het is onbegrijpelijk dat geen medewerking wordt verleend aan de grondruil (20 meter opschuiven) wat de gemeente ook voorstelde. Dit is voor beide partijen een win-win-situatie.

2.2. Reactie gemeente

- a. In het ontwerpbestemmingsplan 'Grote Vliet 19' is een specifieke bouwaanduiding – onbebouwd' opgenomen op basis waarvan volgens het bepaalde in artikel 4.2, lid b geen gebouwen binnen deze aanduiding mogen worden opgericht. Deze aanduiding was geprojecteerd aan de oostzijde van de woning van het perceel Grote Vliet 19a, juist om zekerheid te bieden aan de bewoner van de woning Grote Vliet 19a dat geen bebouwing direct grenzend aan het perceel / de woning gerealiseerd kan worden. De ligging van de betreffende aanduiding betreft het gearceerde gedeelte in onderstaande afbeelding:



Afbeelding 1: ligging bouwvlak en specifieke bouwaanduiding – onbebouwd conform ontwerpbestemmingsplan

Door deze strook met een breedte van 15 bij 15 meter te vergroten, kan de gewenste loods (welke in bovenstaande afbeelding in het zwart is aangeduid) niet meer gerealiseerd worden. De realisering van de gewenste loods leidt, gelet op de afstand ten opzichte van de woning, niet tot een onaanvaardbare woonsituatie voor de woning Grote Vliet 19a.

In overleg met de initiatiefnemer van de herontwikkeling zijn er echter geen bezwaren om de specifieke bouwaanduiding – onbebouwd te verruimen, zodat enerzijds de gewenste plannen ten aanzien van de bouw van de loods uitgevoerd kunnen worden en anderzijds meer zekerheid aan reclamant kan worden gegeven dat naast de woning over een strook van 9,8 meter extra ook daadwerkelijk geen bebouwing wordt gerealiseerd.

Het voorstel is dan ook om de specifieke bouwaanduiding – onbebouwd (gearceerd gedeelte) conform afbeelding 2 te wijzigen op de verbeelding.



Afbeelding 2: ligging bouwvlak en specifieke bouwaanduiding – onbebouwd vastgesteld bestemmingsplan

Doordat de bebouwingsmogelijkheden hierdoor worden verminderd voor de initiatiefnemer, zijn er geen bezwaren om aan de oostzijde het bouwvlak iets te vergroten. In plaats van een strook van 5 meter van het bouwvlak ten opzichte

van de perceelsgrens aan te houden, zal deze worden verkleind naar 3 meter. Deze aanpassing heeft geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de omwonenden.

- b. Voor de uitoefening van de gewenste bedrijfsmatige activiteiten op het perceel Grote Vliet 19 is geen hinderwetvergunning afgegeven. Wel is in het ontwerpbestemmingsplan geregeld dat er een technisch hulpbedrijf gevestigd mag worden. Zoals in paragraaf 4.7.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat beschreven bestaan de beoogde activiteiten uit het vertrekken en terugkomen van en naar het plangebied met machines en (kleinschalige) reparatie en onderhoud aan deze machines binnen de op te richten loods. In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat deze activiteiten zijn te karakteriseren als een categorie 2 bedrijf.

Naar aanleiding van de zienswijze is overwogen dat het gestelde in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' nog nadere onderbouwing behoeft. Hiertoe zal het volgende in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen:

'Om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan gebruik gemaakt worden van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zoals deze door de VNG is opgesteld. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven van welk milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht moet worden genomen.

Bij onderhavig technisch hulpbedrijf is echter alleen de milieu-invloed van geluid van belang. De beoogde activiteiten bestaan uit het vertrekken en terugkomen van en naar de locatie met motorvoertuigen ten behoeve van het gladheidsbestrijdingsbedrijf. Daarnaast worden in de op te richten loods kleinschalige onderhoudswerkzaamheden en reparaties aan machines en voertuigen uitgevoerd. Gezien de activiteiten en de kleinschaligheid van het bedrijf zal de uitstoot van geur en stof nauwelijks plaatsvinden waardoor geen gevolgen voor de omgeving ontstaan. Ten aanzien van het aspect geluid gelden de richtafstanden uit de voornoemde handreiking van de VNG. Een technisch hulpbedrijf is echter niet opgenomen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit deze handreiking. Gezien de activiteiten van het beoogde technische hulpbedrijf kunnen deze overeenkomstig met de activiteiten van de functie 'loonbedrijf, b.o. <=500 m' uit de Lijst van bedrijfsactiviteiten worden gezien. Deze activiteiten worden als een categorie 2-bedrijf ingedeeld. De richtafstand voor geluid die bij deze activiteiten behoren betreft 30 meter. Deze richtafstand geldt ten opzichte van een rustige woonwijk. Deze richtafstand kan, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied (van 30 naar 10 meter voor milieucategorie 2).

Het omgevingstype gemengd gebied wordt volgens de beschrijving uit de handreiking omschreven als: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen'.*

Hoewel het gebied niet direct is gelegen langs hoofdinfrastructuur, kan in voorliggend geval toch gesproken worden van gemengd gebied. Normaal

gesproken wordt met hoofdinfrastructuur bedoeld op een autosnelweg. In voorliggend geval is de aanvliegroute van het vliegveld hiermee zeker vergelijkbaar. Zo heeft dit gebied door deze ligging een geluidsbelasting van ruim 45 Ke, waardoor er zeker geen sprake is van rustige woonomgeving. De omgeving van het plangebied is dus te definiëren als een gemengd gebied conform de handreiking van de VNG. De richtafstand voor geluid kan derhalve worden verlaagd naar 10 meter. De beoogde loods wordt gebouwd op een afstand van 14 meter tot de achtergevel van de woning Grote Vliet 19a. De minimale afstand tot de gevel van de woning wordt geborgd door de bebouwingsvrije zone zoals opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan (zie reactie gemeente sub a). Hier dient tevens bij opgemerkt te worden dat de activiteiten hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden, waardoor er weinig geluidsuitstraling naar buiten zal gaan. Daarnaast zal de inrit ten behoeve van verkeersbewegingen van zware motorvoertuigen aan de oostzijde van het perceel worden gesitueerd. Hierdoor wordt een ruime afstand tussen de inrit van het bedrijf en de woning aan de Grote Vliet 19a gerealiseerd, wat een gunstig effect heeft voor de woning ten aanzien van het aspect geluid.

Zoals uit het voornoemde naar voren komt, is het aspect geluid in onderhavige situatie mogelijk van invloed op het woon- en leefklimaat. Naar aanleiding hiervan is in het kader van een zorgvuldige besluitvorming besloten een nader akoestisch onderzoek uit te voeren om meer duidelijkheid richting de reclamanten te geven ten aanzien van de te verwachten geluidsbelasting als gevolg van de vestiging van het gewenste bedrijf op het perceel Grote Vliet 19. Uit dit akoestisch onderzoek volgt dat voldaan wordt aan de richtwaarden voor het maximaal geluidsdrukkniveau en eveneens aan de richtwaarden van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als gevolg van de gehele inrichting ter plaatse van de woning Grote Vliet 19a.

Op basis van het voornoemde en de uitkomsten van het akoestisch onderzoek kan geoordeeld worden dat als gevolg van voorliggende ontwikkeling er geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor reclamant.' Hierbij dient vermeld te worden dat bij medewerking aan het verzoek tot herontwikkeling van het perceel de overweging heeft meegespeeld dat in het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid bestond op het perceel Grote Vliet 19 een dierenverzorging te realiseren met een bestemmingsvlak van ongeveer 4.497 m². In het voorliggende bestemmingsplan zal het bestemmingsvlak verkleind worden, waardoor het achterste gedeelte van het perceel niet meer gebruikt mag worden voor bedrijfsmatige doeleinden.

Dit alles in overweging nemende zijn wij van mening dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor reclamant en dat voorliggend bestemmingsplan juist een verbetering geeft ten opzichte van de mogelijkheden welke het hiervoor geldende bestemmingsplan bood.

Om de rechtszekerheid voor reclamanten ten aanzien van de aard van de te vestigen bedrijfsactiviteiten te vergroten zal het bestemmingsplan worden aangepast, zodat enkel bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 2 zijn toegestaan. Hiertoe zal artikel 4.1, sub a, van de regels als volgt worden aangepast:

- a. een technisch hulpbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – technisch hulpbedrijf', voorzover deze naar aard en invloed op het milieu en woon- en leefklimaat vergelijkbaar is met bedrijfsactiviteiten welke maximaal behoren tot de categorie 2 als opgenomen in bijlage 1 'Lijst van bedrijfsactiviteiten';

In het bestemmingsplan zal het akoestisch onderzoek als bijlage bij de toelichting worden opgenomen en zal in de regels bijlage 1 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' worden toegevoegd.

- c. De ligging van de eigendommen van de percelen Grote Vliet 19 en Grote Vliet 19a zijn niet logisch. Zo zijn de gronden in een strook rondom het perceel Grote Vliet 19 in eigendom van reclamant. Mede naar aanleiding van de initiatieven tot herontwikkeling van het perceel Grote Vliet 19 is getracht te komen tot een grondruil waardoor de ligging van de gronden logischer zou worden en de eigendommen meer aaneengesloten zouden komen te liggen.

In dit kader hebben, mede op initiatief van de gemeente, gesprekken plaatsgevonden. Helaas is niet tot overeenstemming gekomen een grondruil mogelijk te maken. Dat deze grondruil niet plaats heeft gevonden, betekent niet dat de herontwikkeling van het perceel Grote Vliet 19 geen doorgang kan vinden. Een grondruil had bijgedragen tot een verbetering van de ruimtelijke situatie, maar is geen reden om voorliggend bestemmingsplan nu gewijzigd dan wel niet vast te stellen.

2.3. Advies

De zienswijze gedeeltelijk overnemen door de toelichting, regels en verbeelding conform het gestelde onder 2.2 aan te passen.

Memo

aan : Raadsleden
onderwerp : Memo bestemmingsplan 'Grote Vliet 19'
cc :

van : M. Yucesan afdeling : Regie & Ontwikkeling
datum : 10 december 2015 aantal bijlagen : 2
reactie voor : 10 december 2015

Toelichting memo

Tijdens de oordeelsvormende raadsvergadering op 24 november 2015 is gesproken over de afstanden van het bedrijfsgebouw op het perceel Grote Vliet 19 tot de woning Grote Vliet 19a.

Naar aanleiding hiervan is in de bijgevoegde nota van zienswijzen een nadere motivering ten aanzien van de afstanden tussen de bedrijfsontwikkeling en de woning Grote Vliet 19a opgenomen. Ook is voor de zorgvuldigheid een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidshinder van de ontwikkeling op de woning Grote Vliet 19a inzichtelijk te maken, welke eveneens is bijgevoegd. Uit deze nadere motivering en onderzoek volgt dat de ontwikkeling niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van de bewoners van de woning Grote Vliet 19a. Om ervoor te zorgen dat op het perceel Grote Vliet 19 geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden van bedrijven behorende bij een milieucategorie hoger dan 2, wordt in de nota van zienswijzen een nadere aanscherping van de regels voorgesteld.

Voor een goed beeld wordt verwezen naar het gestelde in de bijgevoegde nota van zienswijzen.



Datum besluitraad	: 15 december 2015	Datum oordeelraad	: 24 november 2015
Agendapunt	:	Datum B en W	: 3 november 2015
Volgnummer	: 15bs00815/15.148	Programma begroting	: 1
Gewijzigd voorstel	: nee	Productnummer	: 6501
Portefeuillehouder	: N.H.C. Ramaekers		
E-mail steller	: Marjo.Yucesan@veldhoven.nl		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Grote Vliet 19'

Samenvatting

De eigenaar van het perceel Grote Vliet 19 is voornemens het perceel te herontwikkelen. De plannen zijn erop gericht om de bestaande woning te herbouwen en op een andere locatie van het perceel te situeren en een loods van 300 m² ten behoeve van een technisch hulpbedrijf te realiseren. Om hier medewerking aan te verlenen is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Grote Vliet 19' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00028-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan het GBKN en is opgeslagen onder nummer o_NL.IMRO.0861.BP00028-0401, gewijzigd vast te stellen;
2. De beantwoording op de ingekomen zienswijze zoals verwoord in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Grote Vliet 19' (december 2015)' vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Het perceel Grote Vliet 19 is volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' bestemd als 'Bedrijf-1', waarbinnen een bedrijf ten behoeve van dierenverzorging is toegestaan. Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 5.000 m², waar in totaal (dus inclusief bedrijfswoning en bijgebouwen) maximaal 300 m² aan bebouwing mag worden opgericht.

Door de eigenaar is een principeverzoek ingediend om herbouw en nieuwe situering van de bedrijfswoning met bijgebouw mogelijk te maken, evenals het realiseren van een loods van 300 m² ten behoeve van een bedrijf dat gericht is op gladheidsbestrijding. De loods zal gebruikt worden voor opslag en stalling van de machines en voor een klein deel als werkplaats.

Omdat dit verzoek niet passend is binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is het ontwerpbestemmingsplan 'Grote Vliet 19' opgesteld en in procedure gebracht. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend.

Relevante (wettelijke) beleidskaders

- ♦ artikel 3.1, lid 1 Wro: vaststellen bestemmingsplan
- ♦ artikel 6.12, lid 1 Wro: vaststellen exploitatieplan
- ♦ Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven



♦ Verordening ruimte 2014

Beoogd effect

Het bieden van mogelijkheden voor herontwikkeling in het buitengebied passend binnen de omgeving.

Argumenten

1.1. Bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Het perceel heeft volgens het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf – 1' met een grootte van 5000 m². Deze gronden mogen dus geheel gebruikt worden voor bedrijfsdoeleinden. Een herontwikkeling van het perceel biedt mogelijkheden om ook een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te realiseren. Zo wordt het bestemmingsvlak verkleind, waardoor het achterste gedeelte van het perceel niet meer gebruikt mag worden voor bedrijfsmatige doeleinden. Daarnaast wordt voorzien in een landschappelijke inpassing. De uitvoering van deze landschappelijke inpassing is verzekerd, aangezien hieraan een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is gekoppeld en dit vastgelegd is in de overeengekomen anterieure overeenkomst.

2.1. Zienswijze leidt tot aanpassingen in de verbeelding van het bestemmingsplan.

Door mevrouw Slegers, Grote Vliet 19a, is een zienswijze ingediend. In de zienswijze verzoekt mevrouw Slegers een aanduiding op te nemen van 15 bij 15 meter zodat niet achter haar woonhuis bebouwing gerealiseerd kan worden. Daarnaast maakt ze bezwaar tegen de hinderwetvergunning in verband met het gebruik van zware voertuigen. Ook geeft ze in de zienswijze aan dat ze het onbegrijpelijk vindt dat er geen medewerking wordt verleend om mee te werken aan een grondruil, wat zou leiden tot een verbetering van de situatie.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld de aanduiding van de zone waar geen bebouwing mag worden gerealiseerd te vergroten, waardoor er geen mogelijkheden zijn voor het realiseren van bebouwing nabij de woning van mevrouw Slegers. De overige aspecten van de zienswijze leiden niet voorstellen om te komen tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor een beter beeld van de zienswijze en de gemeentelijke reactie hierop wordt verwezen naar bijgevoegde adviesnota.

3.1. Geen exploitatieplan vaststellen

Met de eigenaren is een overeenkomst gesloten, op basis waarvan het verhaal van kosten van het plan is verzekerd. Conform het gestelde in artikel 6.12, lid 2 Wro hoeft er dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Kanttekeningen en risico's

1.1. Kans aanwezig dat beroep wordt ingediend tegen het bestemmingsplan

Tijdens de inzagetermijn van het vastgestelde bestemmingsplan kan door een indiener van een zienswijze beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Over het besluit van de gemeenteraad kan dan ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierdoor zou de inwerkingtreding van het bestemmingsplan vertraagd worden.



Financiën

Ten behoeve van de ontwikkeling van voorliggende locatie is al overeenstemming bereikt over een anterieure exploitatieovereenkomst waarbij de te maken kosten ten behoeve van de ontwikkeling volledig worden verhaald op de initiatiefnemer. Medewerking verlenen aan voorliggende ontwikkeling is dus budgettair neutraal. Eventuele planschadekosten worden bij de initiatiefnemer verhaald via een planschade-overeenkomst.

Communicatie en samenspraak

Het bestemmingsplan zal op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven, wijze bekend worden gemaakt in de Staatscourant en het Veldhoven Weekblad.

Uitvoering / planning

Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad op 15 december 2015 zal het bestemmingsplan vanaf 29 januari 2016 gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode mogen enkel belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, dan wel belanghebbenden die aan kunnen tonen dat ze redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen, een beroep indienen bij de Raad van State.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Grote Vliet 19'
- Zienswijze
- Nota van zienwijzen bestemmingsplan 'Grote Vliet 19' (december 2015)

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

De oordeelsvormende raad adviseert het besluit ongewijzigd ter bespreking te agenderen voor de besluitraad op 15 december 2015.
De portefeuillehouder zal nagaan waar de 25 m. afstand tot bedrijfsgebouwen vandaan komt, en zal omschrijven wat binnen cat.II bedrijven mogelijk is.

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

Naar aanleiding van de vragen over de afstand van de bedrijfsgebouwen tot het naastgelegen perceel Grote Vliet 19a zal er een memo worden opgesteld, waarin de afstanden in relatie tot de gewenste bedrijfsvoering nader zullen worden aangescherpt. Ook zal in deze memo een aanscherping van de regels van het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen, zodat deze zorgen voor een nog betere waarborging van de rechten van de bewoonster op het perceel Grote Vliet 19a. De memo zal voor de besluitvormende raadsvergadering van het bestemmingsplan worden toegezonden, zodat het gestelde in deze memo mee kan worden genomen in de besluitvorming.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
secretaris

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