

**Nota van zienswijzen
en
ambtshalve aanpassingen**

**Bestemmingsplan 'Zeelst, herziening Peter
Zuidlaan'**

1. Inleiding

Gelet op het gedane verzoek voor de hersituering van aannemingsbedrijf Hurkmans b.v. en vestiging van een elektronikabedrijf aan Peter Zuidlaan 22, dient voor deze activiteit een bestemmingsplanprocedure te worden gevoerd, op basis waarvan na inwerkingtreding een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de bebouwing op de aangepaste bouwvlakdelen en de medevestiging van een kantoor/bedrijfspan van Honeywell.

Op basis van de voorgeschreven procedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan "Zeelst, herziening Peter-Zuidlaan" gedurende 6 wekende ter inzage gelegen en is eveneens op de voorgeschreven wijze digitaal raadpleegbaar geweest.

Deze terinzagelegging hebben wij gepubliceerd in de Ahrenberger en de Staatscourant van woensdag 31 augustus 2016. Hierin is vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zou liggen van vrijdag 1 september 2016 tot en met donderdag 12 oktober 2016.

Na vaststelling van het bestemmingsplan is dit overeenkomstig de voorschriften digitale raadpleegbaarheid mogelijk via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn zes zienswijzen ingediend. In de volgende paragraaf wordt deze besproken en wordt aangegeven of deze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Ingediende zienswijzen

Van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:

- 2.1 [REDACTED] Veldhoven (brief d.d. 13 september 2016, ingekomen 13 september 2016, registratienummer 16.11116);
- 2.2 [REDACTED] Veldhoven (brief d.d. 7 oktober 2016, ingekomen 10 oktober 2016, registratienummer 16.12126);
- 2.3 [REDACTED] Veldhoven (brief d.d. 9 oktober 2016, ingekomen 10 oktober 2016, registratienummer 16.12127);
- 2.4 [REDACTED] Veldhoven (faxbericht d.d. 10 oktober 2016, ingekomen 10 oktober 2016, registratienummer 16.72267);
- 2.5 [REDACTED] Veldhoven (brief d.d. 10 oktober 2016, ingekomen 12 oktober 2016, registratienummer 16.12186);
- 2.6 [REDACTED] Veldhoven (brief d.d. 5 oktober 2016, ingekomen 7 oktober 2016, registratienummer 16.12079)

Ontvankelijkheid

Gelet op het feit dat de zienswijzen binnen de gestelde termijn is ontvangen ook voor het overige voldoen aan de eisen voor ontvankelijkheid, zijn de zienswijzen ontvankelijk.

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat, beantwoord en is aangegeven of de zienswijze op dat onderdeel leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1. Inhoud zienswijze

a. Er bestaat ernstig bezwaar tegen de vestiging van een tweede bedrijf aan de Peter Zuidlaan 22. Door die vestiging zullen de verkeersbewegingen drastisch toenemen met verdere toename van uitstoot CO2 en fijn stof en toename geluidsoverlast. De geluidsbelasting bij het pand Gareel 30 wordt nu al overschreden. De aan te brengen voorzieningen zijn er nog steeds niet zodat niet aan de wetsbepalingen wordt voldaan.

Reactie:

Inzake het aantal toegestane bedrijven is van belang, dat in het vorige bestemmingsplan "Zeelst" er geen limiet was gesteld. De regeling wordt nu in die zin aangepast dat er maximaal twee bedrijven op het door Hurkmans aangekochte terrein zijn toegestaan.

Inzake de toename van verkeersbewegingen wordt opgemerkt, dat de ter plaatse van de woning Gareel 30 in 2015 aangelegde rotonde juist is bedoeld voor het verkeer, dat vanuit de omgeving Kruisstraat via de N2 aansluiting zoekt op de A2 en andersom. Het was de laatste stap in de veranderde wegenstructuur in dit gebied, planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Aansluiting Kruisstraat' in 2013. Bij deze aanleg is uitgegaan – ook bij de geluidsberekeningen- van een verkeersdruk die de verkeerstoename ten gevolge van deze ontwikkeling ruimschoots aan kan. De voorzieningen aan de woning Gareel 30 hebben betrekking op c.q. komen voort uit deze wegenstructuur en er is daardoor geen relatie met het toevoegen van een extra bedrijf aan de Peter Zuidlaan. Verder is alleen de verhoogde uitstoot fijnstof door deze ontwikkeling van belang. Nu het aannemersbedrijf al eenmaal gevestigd is, is de toename ten gevolge van een enkel extra bedrijf verwaarloosbaar en in elk geval niet in betekenende mate.

b. De Peter Zuidlaan is in de huidige staat niet geschikt als ontsluitingsweg voor zwaar verkeer met gevaarlijke situaties als gevolg.

Reactie:

Dit argument is onterecht. Een nieuwe aansluiting op de N2 was noodzakelijk om de bereikbaarheid van Veldhoven-Midden en westelijk Eindhoven op langere termijn te garanderen. De Peter Zuidlaan is daarom in (2010) hernieuwd, juist omdat deze beter geschikt was dan de Kruisstraat om verkeersstromen op te vangen en overbelasting te voorkomen.

2.2. Inhoud zienswijze

a. De bebouwingsmogelijkheden worden te groot en wijken teveel af van de geldende bouw-mogelijkheden. Achter de woningen Borghoutspark 31 t/m 41 mag nu niet gebouwd worden. Er mag alleen buitenopslag zijn. Dat is anders in het nieuwe bestemmingsplan, waar tot 8 m hoog gebouwd mag worden in dat gebied. Hierdoor wordt het woongenot aangetast. Er vindt waardevermindering van de woning plaats. De mogelijke bouwwerken in het achtergebied passen verder niet in het plangebied dat aangeduid is als 'dorpsstructuur'.

Reactie:

Het vergroten van de bouw-mogelijkheden is weliswaar juist, maar er wordt een strook van 25 meter diepte aangehouden tot de perceelsgrenzen waarbinnen geen bebouwing is toegestaan. Hierdoor is er zeker geen sprake van onevenredige aantasting van het woongenot, want de dichtsbij zijnde afstand, waar volgens het geldende bestemmingsplan nog bebouwing is toegestaan, is het hoekpunt van het perceel Borghoutspark 39 tot het bouwvlak met een afstand van 19 meter.

Waardevermindering door een planologische ontwikkeling kent een eigen juridisch traject waarbij planschade kan worden verhaald.

b. De aanwezige bomen wordt door de mogelijke bebouwing aan het zicht onttrokken, gezien vanuit de Peter Zuidlaan, nu er bebouwing tussenin gepland is. Het plaatsen van bedrijfshallen doet afbreuk aan deze historische houtopstand die nu open terrein staat.

Reactie:

De beschermde bomen worden door het respecteren van de kroonprojectie en de aangehouden bouwafstand van 25 meter ruim voldoende beschermd. Het is geen vereiste om een open terrein aan te houden voor het respecteren van de gezondheid van de bomen.

c. Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de effecten voor vleermuizen. De genoemde monumentale bomen zijn fourageerplaatsen voor vleermuizen

Reactie:

Er heeft wel onderzoek plaatsgevonden. Er zijn geen negatieve effecten op het punt van fourageerplaats of begeleidingshulp voor vliegroutes van vleermuizen. In de bomeneffectenanalyse is een quick-scan natuurwaarden m.b.t. de bomen opgenomen, waarbij is geconcludeerd dat er geen vliegverbindingzone tussen verblijfslocatie en jachtgebied voor vleermuizen zichtbaar is.

2.3 Inhoud zienswijze

a. Door de aangepaste situering van het aannemersbedrijf en de vestiging van een tweede bedrijf wordt gevreesd voor de gevolgen daarvan vanwege de korte woonafstand van de diverse bewoners. Het gaat vooral om de vrees voor geluidsoverlast. Het bouwplan leidt tot een toename de activiteiten en een verschuiving van geluidsbronnen met alle overlast van dien.

Reactie:

De geluidsbelasting is ten tijde van vestiging onderzocht op basis van maatgevende bedrijfsvoering. De nieuwe herinrichtingsmogelijkheden van het perceel brengen geen veranderingen met zich mee op dat punt. Het tweede te vestigen bedrijf heeft milieucategorie 2 en is qua locatie verder van de woningen aan Borghoutspark af gelegen dan het al gevestigde bedrijf.

b. Het gehanteerde akoestisch model klopt niet meer, nu dat is gebruikt voor de eerste vestiging in 2014, terwijl er nu meer bebouwing komt dan destijds en de opslaglocatie en de geluidsbronnen anders worden gesitueerd. Er is een nieuw akoestisch rapport nodig.

Reactie:

De akoestische rapportage is opnieuw uitgevoerd op basis van de bouwmogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt. In een bijlage is deze rapportage aangegeven. De uitkomst is dat er geen wijzigingen ten opzichte van de eerder berekende maatgevende bedrijfsvoering optreden. Het gaat zodoende om een bedrijfsmodel, met inbegrip van alle bijbehorende activiteiten, ongeacht de situering daarvan op de bedrijfslocatie, met inbegrip van toegangswegen en opslag op het bedrijfsterrein.

c. Niet duidelijk is wat wordt bedoeld met kleinschalige handmontage en welke negatieve gevolgen dat met zich mee kan brengen.

Reactie:

Onder kleinschalige handmontage wordt verstaan het ter plaatse verrichten van reparatiewerkzaamheden , zoals kleine lasactiviteiten en voorbereidingen van kabelaansluitingen. Dit is allemaal ondergeschikt aan de eigenlijke werkzaamheden van af- en aanvoer van materialen.

d. Er moeten alternatieve locaties worden onderzocht en de huidige locatie is niet de meest gunstige van dit nieuwe bedrijf.

Reactie:

Het bedrijf is al rechtens gevestigd op de huidige locatie. Het gaat om een bestaand bedrijventerrein, met daarin een passende invulling.

2.4 Inhoud zienswijze

a. De betrokkenen wonen dichtbij het terrein van het plangebied, en vrezen overlast door de realisatie van het plan. De komst van het bouwplan leidt tot toename van activiteiten en verschuiving van geluidsbronnen met alle geluidsoverlast van dien. Het akoestisch onderzoek uit 2014 is te oud en ziet niet op de toekomstige situatie. Er zal meer gebouwd worden en geluidsbronnen komen anders te liggen. Er is voor een goede ruimtelijke ordening een nieuw akoestisch onderzoek nodig.

Reactie:

Zie beantwoording onder 2.3.b inzake de actualisatie van de maatgevende bedrijfsvoering. Daar komt bij dat de betrokkenen allen in het pand van de vroegere woning Borghoutspark 29. wonen. De dichtstbijzijnde mogelijke bedrijfsbebouwing is op ca. 30 meter afstand vanuit het hoekpunt van dit pand. Gezien deze situering is het ook vanuit dit gezichtspunt uit niet aannemelijk, dat enige verschuiving van activiteiten op het terrein -passend binnen de maatgevende bedrijvigheid- een merkbaar gevolg zal hebben.

b. Onduidelijk is wat er onder kleinschalige handmontage moet worden verstaan

Reactie:

Zie beantwoording onder 2.3.c.

c. De gemeente hoort alternatieve locaties te onderzoeken voor de meest gunstige vestiging en het bestemmingsplan hoort niet te worden vastgesteld.

Reactie:

De onderhavige locatie betreft een bedrijventerrein, met het daar gevestigde aannemersbedrijf Hurkmans. als uitgangssituatie. Nu het om een bestaand bedrijventerrein gaat, waar tot nu toe geen limitering aan het aantal bedrijven is gesteld, is er geen aanleiding een andere locatie te zoeken. Ook het tweede bedrijf past hier, gericht op de N2. Dat is voldoende reden om het bestemmingsplan vast te stellen.

2.5 Inhoud zienswijze

De zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de in 2.4 behandelde zienswijze.

Reactie:

zie de in punt 2.4. a, b en c gegeven reactie

2.6. Inhoud zienswijze:

a. Het perceel is niet geschikt voor bedrijfsvestiging. Het bedrijfsgebouw is veel te hoog en belemmert het uitzicht.

Reactie:

De bebouwing in de hoofdbouwzone mag 12 hoog zijn, die in de overige zones maximaal 8 meter. Deze hoogten zijn niet onevenredig hoog voor bedrijfsbebouwing, zeker nu een bouwvrije strook langs de woningen aan Borghoutspark wordt aangehouden van 25 meter.

b. De werkzaamheden gaan gepaard met teveel lawaai, wat overlast betekent. Dit is al eerder met een e-mailbericht doorgegeven.

Reactie:

Voor zover er in de nachtelijke uren al sprake is geweest van rumoer of overmatige geluidsproductie is dat als hoogst incidenteel aan te merken. Het bedrijf hanteert gebruikelijke begin- en eindtijden voor het personeel. Binnen de werktijd is het geluidsniveau gemeten op basis van de maatgevende bedrijfsvoering en daardoor niet onevenredig overlast veroorzakend.

c. De verkeerstoename is te groot, wat de veiligheid in deze 30 km zone in gevaar brengt

Reactie:

De verkeerstoename is bekend. De aanleg van de N2 en de aansluiting daarop vanaf de Peter Zuidlaan zijn zodanig uitgevoerd dat de verkeersbewegingen van aanliggende bedrijven geen gevaren of risico's met zich meebrengen.

d. Er is op deze locatie al een verhoogde uitstoot van fijnstof door de nieuwe inrit en afrit op de A2 en dat in combinatie met de afsluiting van de op- en afrit aan de Noord-Brabantlaan. Dat wordt alleen maar meer.

Reactie:

Alleen de verhoogde uitstoot fijnstof door deze ontwikkeling is van belang, die met het onderhavige bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Zie ook de beantwoording aan het einde van de reactie onder 2.1. sub a.

e. De waarde van het onroerend goed zal afnemen door de komst van de firma Hurkmans.

Reactie:

De firma Hurkmans is al rechtens gevestigd op het perceel. Als ten gevolge van de gewijzigde situering op het terrein door de gewijzigde mogelijkheden van het bestemmingsplan er planschade mocht ontstaan, is daarvoor een specifiek juridisch traject voor verhaal van planschade in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen.

3. Ambtshalve aanpassingen

Er worden geen aanvullingen of aanpassingen voorgesteld.

Advies:

1. De zienswijzen in alle onderdelen ongegrond verklaren.