



Datum besluitraad	: 21 december 2021	Datum oordeelraad	: 30 november 2021
Agendapunt	:	Datum B en W	: 2 november 2021
Volgnummer	: 21bs00146 / 21.116	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: A. van den Oever		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Habraken 1412'

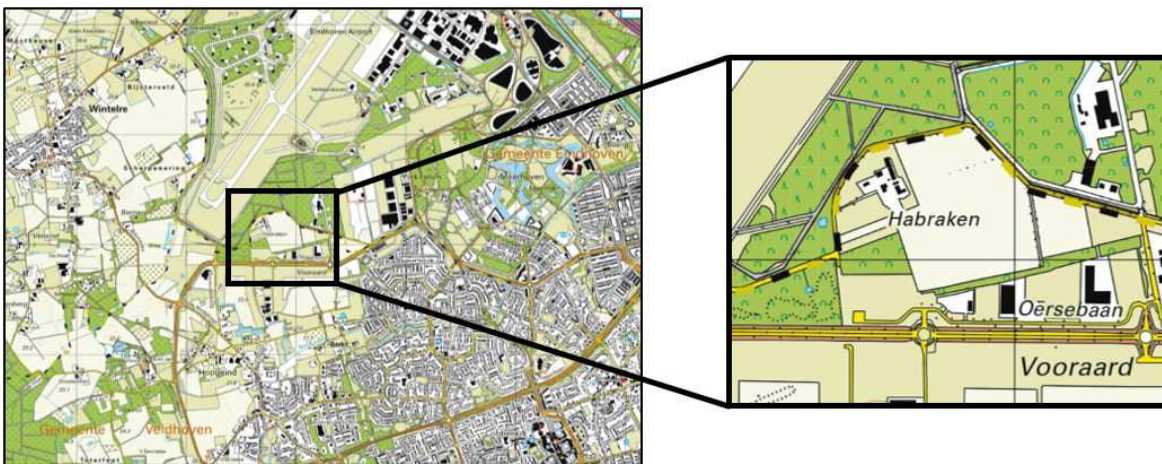
Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Habraken 1412' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00123-0401.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.BP00123-0401 gewijzigd vast te stellen.
2. De beantwoording op de ingekomen zienswijzen volgens de 'Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Habraken 1412'' vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Hoveniersbedrijf Renders is op dit moment gevestigd aan de Kapelstraat 2 in Riethoven. De hoveniersactiviteiten van het bedrijf bestaan hoofdzakelijk uit ontwerp, advies, realisatie en onderhoud van groenprojecten voor met name de particuliere markt. Graag willen zij daar een boomkwekerij aan toevoegen.

Het bedrijf is te groot geworden voor de huidige locatie in Riethoven en heeft op Habraken een locatie gevonden om zich te vestigen. Het betreffende perceel is gelegen aan de rand van het bedrijventerrein. De locatie is op onderstaande afbeelding weergegeven:



Bedrijventerrein Habraken biedt, samen met het aangrenzende stuk agrarisch gebied, voldoende mogelijkheden om de groeiplannen van het hoveniersbedrijf te kunnen realiseren. Habraken ligt immers op de rand van het stedelijk gebied en het buitengebied. Dit maakt de vestiging van een agrarisch verwant bedrijf ideaal: de hoveniersactiviteiten, de opslag van de materialen en goederen, de kantooractiviteiten



en de stalling en onderhoud van de machines passen goed op een bedrijventerrein; de boomkwekerij-activiteiten passen goed in het buitengebied.

Om de vestiging van het bedrijf op deze locatie mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied van dit bestemmingsplan weergegeven:



Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 april 2021 tot en met 3 juni 2021 ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Uw raad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen en te oordelen over de ingediende zienswijzen.

Beoogd effect

Het bieden van mogelijkheden voor bedrijfsmatige ontwikkelingen passend binnen de omgeving en regelgeving.

Argumenten

1.1. Bedrijf is goed in te passen op de grens van het bedrijventerrein Habraken en het buitengebied

De beoogde locatie ligt enerzijds aan de rand van bedrijventerrein Habraken dat geschikt is voor de bedrijfsmatige activiteiten van het hoveniersbedrijf en anderzijds in het buitengebied dat goed geschikt is voor de boomkwekerij. De bedrijfsmatige uitstraling richting Habraken zal met voldoende beeldkwaliteit worden vormgegeven. Dat deel maakt immers deel uit van het bedrijventerrein. De boomkwekerij krijgt een groene en landschappelijke uitstraling door de groene afscherming rondom het perceel.

1.2. Bedrijf wordt landschappelijk ingepast

Rondom het bedrijfsperceel, met uitzondering van de zuid- en westzijde, wordt een 25 meter brede hakhoutsingel gerealiseerd met een totale oppervlakte van ongeveer 2,0 ha. Deze hakhoutsingel zorgt niet alleen voor het verminderen van overlast en het landschappelijk inpassen van het perceel, maar doet tevens dienst als ecologische verbindingzone tussen de verschillende leefgebieden van diverse flora en fauna. De aanleg en de instandhouding van deze hakhoutsingel is in de regels van het bestemmingsplan geborgd.



1.3. Bedrijf is goede aanvulling op Habraken

De vestiging van het bedrijf betekent een goede aanvulling op de bestaande bedrijven op Habraken. Zo zijn er meerdere bedrijven gevestigd met een agrarisch verwante achtergrond.

2.1. Zienswijze is aanleiding bestemmingsplan aan te passen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is onder andere gericht op mogelijke overlast van de vestiging van het bedrijf voor de omgeving. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de verbeelding aangepast en zijn bedrijven met milieucategorie 4.2 niet direct meer toegestaan. Voor een goed en compleet beeld van de zienswijzen en de reacties hierop wordt verwezen naar de bijgevoegde Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen 'Habraken 1412'.

3.1. Afspraken over de kosten zijn vastgelegd

Met de initiatiefnemer is een koopovereenkomst gesloten waarin de gemeentelijke kosten voor de ontwikkeling van het plan in de grondprijs is verrekend. Gelet hierop hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Kanttekeningen en risico's

1.1. Enkele omwonenden vrezen voor overlast

Door de bewoners ten noorden van het bedrijf wordt gevreesd voor overlast door de vestiging van het bedrijf. Om de overlast echter zoveel mogelijk te beperken voor deze bewoners wordt er een circa 25 meter brede hakhoutsingel gerealiseerd tussen het perceel van de bewoners en het hoveniersbedrijf / boomkwekerij. Voor deze strook is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en is in het bestemmingsplan geborgd dat deze ook volgens het plan wordt aangelegd en in stand wordt gehouden. Verder wordt er voldoende afstand tussen het bedrijf en de woningen aangehouden zoals bepaald in de richtlijnen uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Juist door deze afstanden aan te houden is er geen sprake van aantasting van het woon- en leefklimaat voor de omwonenden door voorliggend plan. Om aan deze afstanden te voldoen is het ontwerpbestemmingsplan wel op een aantal punten aangepast. Voor een goed beeld van de aanpassingen zie de bijgevoegde Notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Habraken 1412'.

1.2. Omwonenden en bedrijf kunnen niet instemmen met herbegrenzing Stedelijk Gebied

In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant is aangegeven waar sprake is van Stedelijk Gebied. Een kleine strook van het gebied waar bebouwing van het hoveniersbedrijf is voorzien, is gelegen buiten de grenzen van het stedelijk gebied. Aangezien dergelijke bebouwing en voorzieningen in beginsel enkel binnen stedelijk gebied is toegestaan, is aan Gedeputeerde Staten verzocht de begrenzing te wijzigen om de plannen ten uitvoer te brengen.

Beide zienswijzen hebben (ook) betrekking op de herbegrenzing van het Stedelijk Gebied. Zo zijn de bewoners ten noorden van het bedrijf van mening dat hun perceel eveneens in het Stedelijk Gebied meegenomen moet worden. De bewoners willen graag een herbestemming van het perceel naar Wonen en vrezen procedurele problemen indien dit nu niet wordt meegenomen. In artikel 5.3 van de Interim Omgevingsverordening is bepaald wanneer het college van Gedeputeerde Staten kan besluiten tot herbegrenzing. Voor het meenemen van het woonperceel is geen grondslag zoals opgenomen in artikel 5.3.

In de zienswijze van het bedrijf gevestigd op Habraken wordt de vrees uitgesproken dat door de herbegrenzing het niet meer mogelijk is om een gedeelte van hun perceel te verharderen. Zoals uit de Notitie beantwoording zienswijzen volgt is de begrenzing



van het Stedelijk Gebied hiervoor niet bepalend, maar de bepalingen uit het geldende bestemmingsplan.

De zienswijzen gericht tegen de herbegrenzing zijn eveneens naar het college van Gedeputeerde Staten toegezonden. Zij zullen oordelen over de zienswijzen en nemen dit mee in de afweging omtrent het besluit om herbegrenzing.

1.3. De kans is aanwezig dat reclamanten beroep indienen bij de Raad van State

De kans bestaat dat reclamanten ook beroep indienen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Dit kan tot vertraging van de uitvoering van de plannen leiden.

Financiën

Het vaststellen van het bestemmingsplan brengt geen financiële consequenties met zich mee. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan is een koopovereenkomst gesloten met beoogd eigenaar. Na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning ontvangt de gemeente de koopsom. In de BGE is hier rekening mee gehouden.

Communicatie en samenspraak

Het uiteindelijk vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt 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.

De procedure is gestart voordat de tijdelijke kaders op 13 juli door de raad zijn vastgesteld. Met reclamanten is gesproken, maar weerstand is echter nooit geheel te voorkomen.

Uitvoering / planning

Zoals aangegeven onder kanttekening 1.2 is een verzoek om herbegrenzing van het Stedelijk Gebied bij het college van Gedeputeerde Staten ingediend. Dit besluit dient het college van Gedeputeerde Staten te nemen, voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Ondanks dat dit verzoek tijdig is ingediend, is ambtelijk door de provincie aangegeven dat de kans bestaat dat niet voor 21 december een besluit door Gedeputeerde Staten is genomen. Als niet voor deze datum een besluit is genomen, kan het bestemmingsplan op dat moment niet worden vastgesteld. Dit betekent concreet dat de vaststelling van het bestemmingsplan niet tijdens de besluitvormende raadsvergadering op 21 december wordt behandeld, maar een cyclus later. Omdat dit nog niet zeker is en om vertraging van het plan te voorkomen, wordt de vaststelling van het bestemmingsplan toch geagendeerd voor de oordeelsvormende vergadering van 30 november.

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

Bijlagen

- Link [ontwerpbestemmingsplan 'Habraken 1412'](#)
- Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Habraken 1412'.



Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

Toezegging. Wethouder Van den Oever zegt toe een gesprek aan te willen gaan met de eigenaar van het bedrijf over het aantal benodigde parkeerplaatsen en de verharding van de parkeerplaatsen.

Naar verwachting neemt GS op 14 december een besluit over de (her-)begrenzing van het stedelijk gebied.

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

Naar aanleiding van de behandeling in de oordeelsvormende raad en technische vragen wil het college op een aantal onderwerpen het volgende opmerken.

Tuincentrum

Naar aanleiding van een technische vraag volgt dat er onduidelijkheid is over de mogelijkheid om binnen de regels van het bestemmingsplan een tuincentrum te vestigen. Zoals uit onze beantwoording op de zienswijzen en de technische vragen naar voren komt zijn wij van mening dat een tuincentrum volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan en ook via de afwijkingsbevoegdheid in artikel 4.5 niet kan worden toegestaan. Ondanks dit kunnen enkele kleine aanpassingen in de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen om zo de gevraagde duidelijkheid te geven en de leesbaarheid te verbeteren.

Gelet hierop stellen wij voor de volgende aanpassingen voor:

- In de begripsbepalingen (artikel 1) wordt het volgende voor een tuincentrum opgenomen: 'een bedrijf gericht op de verkoop van artikelen die met tuinbewerking en de inrichting van tuinen verband houden, zoals de verkoop van 'groene' producten (o.a. planten, bloembollen, bloemen en kamerplanten), de verkoop van attributen voor de inrichting, verfraaiing van het onderhoud van en het verblijf in tuinen en de daarbij nodige hulpmaterialen (o.a. vijvers, vijverartikelen, tuinmeubelen, potten, gereedschap en sfeerartikelen) danwel de verkoop van 'dier' gerelateerde producten (o.a. inheemse huisdieren, huisdiervoeders en -benodigdheden);
- In artikel 4.4.2. wordt toegevoegd dat een tuincentrum valt onder strijdig gebruik;
- In artikel 4.5.5 wordt toegevoegd dat de afwijkingsbevoegdheid niet geldt voor de vestiging van een tuincentrum;
- In artikel 4.5.5 worden via een afwijkingsbevoegdheid bepaalde vormen van perifere detailhandel toegestaan. Om over de vormen van perifere detailhandel geen verwarring te laten ontstaan, wordt in de begripsbepaling (artikel 1) het volgende voor perifere detailhandel opgenomen: 'detailhandel in boten, motoren, caravans en tenten, aanhangwagens, landbouwmachines en -werktuigen en grove bouwmaterialen'.

De nota van zienswijzen wordt naar aanleiding van het bovenstaande aangepast.

Parkeren

Het college wil de volgende nuancering maken. Het benodigd aantal parkeerplaatsen voor het bedrijf is gebaseerd op de normen uit het CROW. Aan deze normen moet volgens het bepaalde in de regels worden voldaan. Deze normen gaan uit van een minimale en maximale parkeernorm. De realisering van 128 parkeerplaatsen is nog niet de minimale parkeernorm, waardoor deze (passend binnen de bandbreedte van de CROW-normen) nog iets naar beneden bijgesteld zou kunnen worden. Mocht dit aantal parkeerplaatsen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuiten, dan heeft ons college op basis van het bestemmingsplan de bevoegdheid hiervan af te wijken. Wij gaan hierover in overleg met het bedrijf, waarbij we ook de verharding van de parkeerplaatsen bespreken.



Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

A.J.G. Bex
secretaris

M.J.A. Delhez
burgemeester