



Datum besluitraad	: 18 april 2023	Datum oordeelraad	: 28 maart 2023
Agendapunt	:	Datum B en W	: 7 maart 2023
Volgnummer	: 22bs00175/23.021	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: C. van Brakel		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Schooterweg-Zilverbaan tuincentrum'

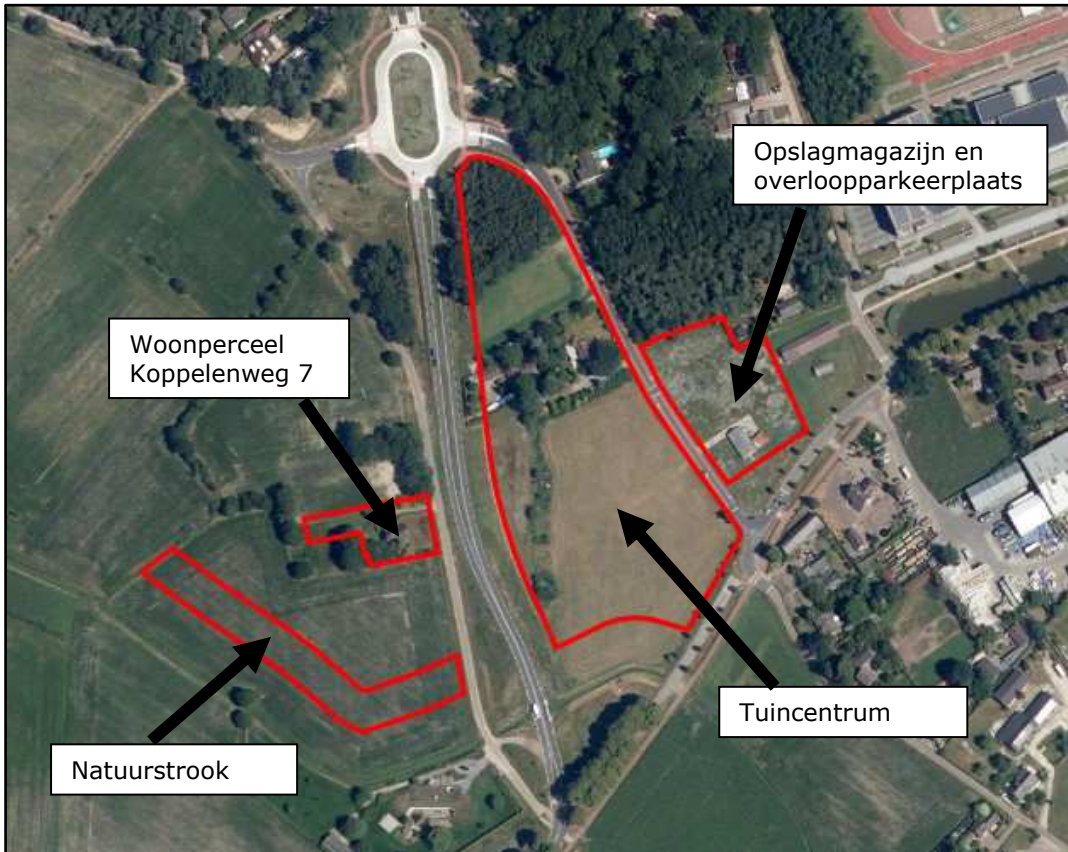
Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Schooterweg-Zilverbaan tuincentrum' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00147-0401.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.BP00147-0401, gewijzigd vast te stellen.
2. De 'Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Schooterweg-Zilverbaan tuincentrum'' vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
4. De provincie te verzoeken in te stemmen met versnelde publicatie van het bestemmingsplan 'Schooterweg-Zilverbaan tuincentrum'.

Inleiding

Sinds 1969 is op de locatie Sondervick 19 tuincentrum Coppelmans gevestigd. De afgelopen decennia is het tuincentrum al meerdere malen aangepast, verbouwd en uitgebreid. Het bedrijf is inmiddels verouderd, waardoor kostbare investeringen nodig zijn. Maar ook door veranderingen op de markt is het voor het tuincentrum noodzakelijk om het bedrijf een kwaliteitsimpuls te geven. Ook zorgt de druk op de omgeving én de verkeers- en parkeersituatie voor een onwenselijke situatie.

Op 16 juli 2016 heeft het college principemedewerking verleend voor de verplaatsing en uitbreiding van tuincentrum Coppelmans naar de locatie tussen de Zilverbaan en Schooterweg. Vervolgens heeft het college op 6 oktober 2020 in principe ingestemd met het realiseren van een opslagmagazijn en overloopparkerterrein ten oosten van de Schooterweg. Bij de verdere planuitwerking zijn ook het woonperceel aan de Koppelenweg 7 en een natuurstrook langs de Poelenloop aan het plangebied toegevoegd. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven en op afbeelding 2 is een impressie van het nieuwe tuincentrum te zien. Het plangebied heeft op dit moment overwegend een agrarische bestemming. Daarnaast liggen er in de huidige situatie twee woonpercelen in het plangebied en deze zullen door de komst van het nieuwe tuincentrum verdwijnen.



Afbeelding 1 Ligging plangebied



Afbeelding 2 Impressie nieuwe tuincentrum

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 oktober 2022 tot en met 8 december 2022 ter inzage gelegen. In deze periode zijn drie zienswijzen ontvangen. Uw raad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen en te oordelen over de ingediende zienswijzen.



Beoogd effect

Het bieden van reële ontwikkelingsmogelijkheden voor een bedrijf en het oplossen van knelpunten op de huidige situatie.

Argumenten

1.1 *Verplaatsing van het tuincentrum zorgt voor een verbetering van de huidige locatie en haar directe omgeving.*

De huidige locatie van het tuincentrum aan de Sondervick kent een aantal knelpunten, waardoor verplaatsing naar een andere locatie wenselijk is. Zo is de huidige verkeers- en parkeersituatie en verkeers- en parkeerdruk op de omgeving niet ideaal voor de direct omwonenden. Maar ook de ontsluiting aan de achterzijde van het laad- en losverkeer is niet wenselijk. Door het verplaatsen van het tuincentrum kunnen deze knelpunten worden opgelost. Maar door verplaatsing van het tuincentrum ontstaat er ook een verkeersveiligere situatie doordat de oversteek van de Sondervick van het tuincentrum naar het openbare (overloop)parkeerterrein komt te vervallen. Ook wordt er een verkeersveiligere situatie gecreëerd voor het fietsverkeer van en naar de Kempen Campus.

1.2 *De huidige locatie van het tuincentrum zal in de toekomst plek maken voor woningbouw.*

Er is een verzoek ingediend om in de toekomst woningen te realiseren op de huidige locatie van het tuincentrum aan de Sondervick. De druk op de huidige woningmarkt vraagt om (een versnelling van) de bouw van woningen. Het realiseren van woningen op de vrijkomende locatie aan de Sondervick zal dan ook een belangrijke bijdrage gaan leveren aan de woningbouwproductie en de invulling van de woningbehoefte in Veldhoven. Deze woningbouwontwikkeling zal medio 2023 vanuit de Woningbouwversnellingsaanpak opgepakt gaan worden en volgt daarmee dus een eigen traject. Het ontwikkelen van deze woningbouwlocatie biedt ook direct kansen voor het realiseren van een hoogwaardige groenstructuur in deze omgeving. Dit is de zogenaamde groene vinger ter hoogte van de Europalaan richting het westen naar het Kempenlandschap.

1.3 *De locatie aan de Schooterweg is de meest passende locatie voor het tuincentrum.*

In 2012 heeft de initiatiefnemer een locatiestudie uitgevoerd waarbij vijf locaties zijn onderzocht: Hoogackers, Heerbaan, Schooterweg, Sondervick (huidige locatie) en Peter Zuidlaan 22. In de locatiestudie zijn onder andere maatschappelijke, cultuurhistorische, ruimtelijke, landschappelijke, ecologische, economische en beleidsmatige waarden gewogen. De locatiestudie wees toen de Schooterweg aan als meest geschikt en meest kansrijk. Later is ook een marktanalyse uitgevoerd. Daarbij is beoordeeld of er binnen het stedelijk gebied in het primaire verzorgingsgebied van het nieuwe tuincentrum alternatieve locaties beschikbaar zijn waar deze ontwikkeling gerealiseerd kan worden. Het primaire verzorgingsgebied zijn de gemeenten Veldhoven, Waalre, Eersel, Bladel en Zuidwest-Eindhoven. De leegstand in het primaire verzorgingsgebied is ongeschikt om de ruimtevraag te bedienen. Ook zijn er in het primaire verzorgingsgebied geen locaties waar een tuincentrum planologisch mogelijk is van een omvang als het nieuwe tuincentrum, anders dan plekken waar al winkels zijn gevestigd. Qua omvang en kostenstructuur is vestiging in een winkelcentrum, woonboulevard of anderszins onaantrekkelijk. In de marktanalyse is dan ook geconcludeerd dat er voor dit nieuwe



tuincentrum geen alternatieve locaties zijn in het primaire verzorgingsgebied. Daarmee is de locatie aan de Schooterweg de meest passende locatie voor het tuincentrum.

- 1.4 *Er is behoefte aan en marktruimte voor een vergroting van het tuincentrum.*
In de uitgevoerde marktanalyse is niet alleen naar de beschikbaarheid van locaties in het primaire verzorgingsgebied gekeken. Ook is onderzoek gedaan naar trends en ontwikkelingen in de tuinentra-branche. Tuinentra worden groter, het aanbod steeds meer divers en ook gemak en beleving spelen een steeds grotere rol bij consumenten om een tuincentrum te bezoeken. Daarnaast is in de marktanalyse gekeken naar het al bestaande aanbod in het primaire verzorgingsgebied voor een zogenaamd type IV-tuinentra. Bij dit type tuinentra gaat het om grootschalige vestigingen, waarbij het tuincentrum een dagje uit is geworden. Vervolgens is in de uitgevoerde marktanalyse een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd dat aantoont dat er marktruimte is voor een vergroting van het tuincentrum in het primaire verzorgingsgebied.
- 1.5 *Een stedelijke ontwikkeling is op deze locatie aanvaardbaar.*
Het nieuwe tuincentrum ligt in een overgangsgebied tussen het westelijke buitengebied van Veldhoven en de wijken Veldhoven-dorp (oostelijk) en Zilverackers (noordelijk). De term kernrandgebied is ook een passende benaming voor dit gebied. Door de aanleg van de Zilverbaan in 2018 is in dit kernrandgebied een harde grens ontstaan. Met deze grens zijn toekomstige stedelijke ontwikkelingen ten oosten van de Zilverbaan voorstelbaar. Het nieuwe tuincentrum met bijbehorende opslagruimten en overloopparkerplaats is een stedelijke ontwikkeling in dit kernrandgebied. Het provinciaal beleid staat verstedelijking op deze locatie onder voorwaarden toe en aan deze voorwaarden wordt voldaan.
- 1.6 *Het nieuwe tuincentrum wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast.*
De locatie van het nieuwe tuincentrum is de entree vanaf de snelweg A67 naar Veldhoven. Het nieuwe tuincentrum biedt dan ook de kans om hier een aantrekkelijke entree te realiseren, passend in het beekdallandschap. Dit begint met een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De bebouwing van het tuincentrum en het opslagmagazijn wordt gebouwd aan de zijde waar het landschap al verdicht is door de aanwezige bebouwing. De bebouwing van het tuincentrum krijgt drie voorgevels en wordt met een geleding gebouwd zodat het gebouw niet massaal oogt. Er wordt voor het tuincentrum gekozen voor materialen zoals hout en glas. Er komen geen (visueel) gesloten erfafscheidingen rondom het tuincentrum en het tuincentrum wordt groen ingepast in de omgeving. Daarnaast is rekening gehouden met openheid op het perceel richting het zuidelijke gelegen beekdal. Op het zuidelijk deel van het perceel wordt om die reden geen gesloten bebouwing toegevoegd maar wordt het parkeren gerealiseerd. Het is daarbij niet de verwachting dat daar hele dagen auto's geparkeerd staan en ook de bomen zullen het open zicht niet belemmeren. Het opslagmagazijn wordt gebouwd in de vorm van een veldschuur (één bouwlaag met kap) en wordt in het uiterste noorden van het perceel ten oosten van de Schooterweg tegen de bosrand gesitueerd. Het onverharde overloopparkerterrein ten zuiden van het opslagmagazijn wordt alleen gebruikt op drukke dagen, denk aan (periode voorafgaand aan) feestdagen. De rest van het jaar oogt het als een weiland/boomgaard met bomen.



1.7 De natuurstrook langs de Poelenloop zorgt voor een versterking van het landschap.

Naast een zorgvuldige landschappelijke inpassing, eist de provincie bij een dergelijke ontwikkeling om een kwaliteitsverbetering van het omliggende landschap. Dit gaat dus verder dan alleen een landschappelijke inpassing van de gebouwen. Op basis van normbedragen is in afstemming met de provincie vastgesteld dat de initiatiefnemer € 69.500,00 moet investeren in het landschap. Deze investering wordt onder andere gedaan ten noorden van de Poelenloop, ten westen van de Zilverbaan (zie de natuurstrook op afbeelding a). De 25 meter brede natuurstrook direct ten noorden van de Poelenloop wordt door de gemeente ingericht. Door deze strook met nog eens 20 meter te verbreden ontstaat er een versterking van het landschap. De strook wordt ingericht met een kruiden- en faunarijk grasland met bosplantsoen (heesters).

2.1 In deze notitie reageren we op de ingediende zienswijzen.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Schooterweg-Zilverbaan tuincentrum' is iedereen in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. In de 'Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Schooterweg-Zilverbaan tuincentrum'' (hierna: 'de notitie') wordt een reactie op de ingediende zienswijzen gegeven. Ook wordt aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen en zijn er ambtshalve aanpassingen genoemd.

Er zijn uiteindelijk drie zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze door de provincie Noord-Brabant. In deze zienswijze verzoekt de provincie om in de noordelijke natuurbestemming (gelegen tussen het nieuwe tuincentrum en de ovotonde bij de Zilverbaan) geen nieuwe wandel- en fietspaden toe te staan. Ook merkt de provincie op dat in het bestemmingsplan niet inzichtelijk is gemaakt dat de kosten voor de realisatie en instandhouding van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap overeenkomen met de berekende € 69.500,00. Deze berekening en uitwerking is in voorbereidingsfase van het bestemmingsplan al zorgvuldig met de provincie afgestemd en deze informatie zal daarom aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

De overige twee zienswijzen, waarvan één gezamenlijke zienswijze namens vier eigenaren, hebben onder andere betrekking op de mogelijk nadelige (milieu)effecten van het nieuwe tuincentrum. Denk hierbij aan geluid, natuur en schaduwwerking. Ook maken deze eigenaren zich zorgen over de toekomstige verkeerssituatie op de Schooterweg.

Er hebben ambtelijk gesprekken met de indieners van de twee zienswijzen plaatsgevonden. Naar aanleiding van de zienswijzen en de gevoerde gesprekken, zijn er een aantal onderzoeken uitgevoerd. Zo is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen welke geluidsbelasting het nieuwe tuincentrum in de omgeving veroorzaakt. Dit heeft er toe geleid dat er een geluidscherm tussen het opslagmagazijn en het woonperceel aan het Grote Kerkepad 25 wordt gerealiseerd. Ook zijn er schaduwmodellen gemaakt op basis van de maximale bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan. Op deze manier wordt duidelijk of er sprake is van onevenredige schaduwwerking op de omgeving.

Voor een goed beeld van de drie zienswijzen en de reactie hierop, wordt verwezen de notitie. Naar aanleiding van zienswijzen zijn de toelichting, verbeelding en regels van het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast.

Tot slot worden in de notitie een aantal ambtshalve aanpassingen voorgesteld. Zo heeft er een herberekening van de stikstofdepositie voor de aanlegfase plaatsgevonden. Daarnaast zijn de regels voor het overloopparkerterrein aangepast, waardoor nu expliciet alleen onverharde parkeerplaatsen zijn



toegestaan. Voor een goed beeld van deze ambtshalve aanpassingen, wordt verwezen naar de notitie.

3.1 Afspraken over de kosten zijn vastgelegd.

Sinds juli 2008 zijn gemeenten wettelijk verplicht om haar kosten te verhalen. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst en addendum gesloten waarin onder andere financiële afspraken zijn vastgelegd. Omdat deze overeenkomst en dit addendum zijn gesloten, hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Wettelijk is het verplicht dat een gemeenteraad hierover expliciet beslist.

4.1 Versnelde publicatie voorkomt onnodige vertraging van de bestemmingsplan-procedure.

Als een bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, dient het volgens wettelijke bepalingen eerst naar de provincie te worden toegestuurd. De provincie krijgt dan een termijn van 6 weken om op de wijzigingen te reageren. Een deel van de wijzigingen hebben betrekking op provinciale belangen. Deze voorgestelde wijzigingen, naar aanleiding van de ingediende zienswijze van de provincie (zie argument 2.1), worden in het bestemmingsplan doorgevoerd. Om die reden kan aan de provincie worden verzocht tot versnelde publicatie. Hierdoor hoeft de termijn van 6 weken niet te worden afgewacht en kan vertraging worden voorkomen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Beroep tegen het bestemmingsplan is mogelijk.

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan de uitvoering van het plan vertragen. Hierdoor duurt het mogelijk ook langer voordat de huidige locatie aan de Sondervick beschikbaar komt voor woningbouw (zie argument 1.2).

Financiën

Het vaststellen van het bestemmingsplan brengt geen financiële consequenties met zich mee. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan is in 2019 een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin zijn óók afspraken vastgelegd over de herontwikkeling van de huidige locatie aan de Sondervick voor woningbouw. Later is er voor gekozen om de huidige locatie niet mee te nemen in de procedure van het nieuwe tuincentrum op de locatie Schooterweg (zie ook argument 1.2). Mede hierdoor is het wenselijk om tussen de gemeente en de initiatiefnemer nadere afspraken met elkaar vast te leggen. Deze afspraken zijn in een addendum op de anterieure exploitatieovereenkomst bekrachtigd. In de anterieure exploitatieovereenkomst en het addendum is ook vastgelegd dat eventuele planschadetekosten en overige te maken kosten door de gemeente (zoals ambtelijke uren en kosten voor het bestemmingsplan) voor rekening van de initiatiefnemer komen.

Communicatie en samenspraak

Uw raad heeft in juli 2021 'Tijdelijke kaders voor participatie bij ruimtelijke initiatieven' vastgesteld. Het doel daarvan is dat initiatiefnemers de omgeving tijdig bij een plan betrekken. Hierdoor worden plannen beter en wordt eventuele weerstand beperkt. Voor het voorliggende plan heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden.



Diverse individuele gesprekken:

In het najaar van 2019 heeft de initiatiefnemer diverse eigenaren van aangrenzende percelen persoonlijk geïnformeerd over de plannen voor het nieuwe tuincentrum. Ook in 2021 en 2022, toen het plan meer vorm kreeg, hebben er diverse individuele gesprekken plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de eigenaren van aangrenzende percelen. Naar aanleiding van de inbreng van de omgeving is toen besloten het plan aan te passen. Zo is het opslagmagazijn verkleind en er is een groene buffer ingetekend tussen het opslagmagazijn en het woonperceel van het Grote Kerkepad 25.

Twee informatiebijeenkomsten:

In het najaar van 2021 heeft de initiatiefnemer het plan in de omgeving per brief toegelicht en ook uitgenodigd voor een eerste informatiebijeenkomst. Deze (inloop)informatiebijeenkomst vond plaats op de huidige locatie van tuincentrum Coppelmans (Sondervick 19) op 20 oktober 2021. 13 Eigenaren van omliggende (woon)percelen waren hierbij aanwezig. De reacties waren overwegend positief, maar er werden wel kanttekeningen geplaatst bij de verkeersafwikkeling op de Schooterweg, het wegprofiel van de Schooterweg, huidig en toekomstig sluijverkeer en de hoeveelheid fietsers. Vervolgens heeft op 8 november 2022 een tweede (inloop)informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Dit was tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Hierbij hebben eigenaren van omliggende (woon)percelen de mogelijkheid gekregen om vragen te stellen en voorlichting te krijgen over het (bestemmings)plan. Ook nu kwam de verkeersafwikkeling op de Schooterweg ter sprake. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen op het plan.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze via DROP (het elektronisch gemeenteblad voor officiële bekendmakingen) bekend gemaakt in het Gemeenteblad. Hiervan 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 indieners van de zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gebracht van de besluitvorming.

Uitvoering / planning

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

Afhankelijk of een verzoek om voorlopige voorziening en/of beroep wordt ingediend, kan de bouw van het tuincentrum ongeveer starten in het vierde kwartaal van 2023 (in het gunstigste geval) of in het vierde kwartaal van 2024 (na uitspraak Raad van State).

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Schooterweg-Zilverbaan tuincentrum' (zie volgende link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0861.BP00147-0301>);
- Notitie van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Schooterweg-Zilverbaan tuincentrum' (april 2023).



Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

Dit onderwerp wordt geagendeerd als hamerstuk voor de besluitvormende raadsvergadering van 18 april a.s.

De gemeente gaat nog in gesprek met de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze (indiener 3a in de nota van zienswijzen) over het geluid(scherm). De resultaten hiervan worden vastgelegd in een gespreksverslag.

Op 6 april 2023 heeft dit gesprek plaatsgevonden. Tijdens dit gesprek is tussen de initiatiefnemer en indiener 3a overeenstemming bereikt over een aantal planaanpassingen bij het opslagmagazijn/overloopparkerterrein. Deze aanpassingen zijn vastgelegd in een gespreksverslag en vervolgens verwerkt in hoofdstuk 6 van de 'Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Schooterweg-Zilverbaan tuincentrum''

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

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

Eric Bergmeester
loco-secretaris

M.J.A. Delhez
burgemeester