

Datum raad	: 27 maart 2012	Datum RC	: 5 maart 2012
Agendapunt	: 9	Datum B&W	: 31 januari 2012
Volgnummer	: 12.012	Programma begroting	: 1/10
Gewijzigd voorstel	: nee	Productnummer	: 712906
Portefeuillehouder	: J.H.J. Tops		
E-mail steller	: Jeroen.Ijff@veldhoven.nl		

Adviesnota

Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan MFA Midden

Samenvatting

Om de multifunctionele accommodatie Midden (MFA Midden) te kunnen realiseren is een gedeeltelijke herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan MFA Midden voorziet hier in. Tevens is een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de gewenste beeldkwaliteit te borgen.

Beslispunten

1. De zienswijzen onder 1. en 6. in bijgevoegde 'nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen' gedeeltelijk gegrond te verklaren en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan vast te stellen met in achtneming van de in de 'nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen' opgenomen wijzigingen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. De provincie te verzoeken in te stemmen met versnelde publicatie van het bestemmingsplan;
5. Het beeldkwaliteitsplan "MFA-Midden, oktober 2011" vast te stellen als onderdeel van de "Welstandsnota 2008" overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden.

Inleiding

Uw raad heeft op 5 juli 2011 middelen beschikbaar gesteld voor de realisatie van de MFA's Midden en Zuid. Om beide MFA's te realiseren moeten de ter plaatse geldende bestemmingsplannen worden herzien.

Voor de locatie van de MFA Midden, gelegen in de groenzone ten oosten van de Sterrenlaan, houdt dit een herziening van het nu ter plaatse van het plangebied geldende bestemmingsplan "d'Ekker" in.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 november 2011 tot en met 12 januari 2011 ter inzage gelegen met voor een ieder de mogelijkheid om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Hier op zijn negen reacties ingekomen, waarvan één niet ontvankelijk is.

De zienswijzen zijn beoordeeld in bijgevoegde 'nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen'. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt geadviseerd enkele begrippen met betrekking tot water en waterhuishoudkundige voorzieningen toe te voegen, de quickscan archeologie toe te voegen en de bouwmogelijkheden binnen de aanduiding "parkeerterrein te beperken".

Het beeldkwaliteitsplan heeft 22 december 2011 tot en met 19 januari 2012 ter inzage gelegen. Hier is één reacties op ingekomen. Deze reactie is beoordeeld in het bijgevoegde "eindverslag inspraak bestemmingsplan MFA Midden". Het beeldkwaliteitsplan wordt u aangeboden als wijziging van de welstandsnota 2008, zodat een titel ontstaat om de uiteindelijke bouwaanvraag te toetsen aan het beeldkwaliteitsplan.

Beoogd effect

Goede ruimtelijke ordening, realisatie van multifunctionele accommodatie.

Argumenten

1.1. Zienswijzen slechts gedeeltelijk gegrond.

De ingekomen zienswijzen zijn in de nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen beoordeeld. Twee zienswijzen zijn als gedeeltelijk gegrond beoordeeld, de overige zijn als ongegrond beoordeeld.

2.1. Zienswijzen geven aanleiding tot enkele kleine wijzigingen.

De zienswijze van het waterschap geeft aanleiding om enkele begrippen toe te voegen aan het plan en om de waterparagraaf in de toelichting iets aan te passen. Daarnaast geven de ingediende zienswijzen aanleiding tot het toevoegen van de quickscan archeologie en het toevoegen van een nadere onderbouwing t.a.v. luchtkwaliteit. Tevens wordt geadviseerd de rechtstreekse bouw mogelijkheden ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" te beperken.

3.1. Geen kostenverhaal noodzakelijk

De gemeente is zelf initiatiefnemer. Er is daarom geen noodzaak tot het verhalen van kosten op derden door middel van een anterieure exploitatieovereenkomst en/of een exploitatieplan.

4.1 Voorgestelde wijzigingen hebben geen betrekking op provinciaal beleid.

Normaliter mag een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas na 6 weken worden gepubliceerd. De provincie kan echter toestemming verlenen om toch 'versneld' te publiceren. Gezien de belangen die spelen bij dit plan, wordt geadviseerd een dergelijk verzoek te doen.

5.1 Slechts een zienswijze ingediend tegen beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan heeft gedurende vier weken ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend. Deze heeft echter geen betrekking op aspecten die worden geregeld in het beeldkwaliteitsplan.

Kanttelingen en risico's

2.1. Plan is gehanteerd als kader voor de aanbesteding

Om de multifunctionele accommodatie tijdig te kunnen realiseren was het noodzakelijk om de aanbestedingsprocedure al te starten. Het ontwerpbestemmingsplan is dan ook onderdeel van het aanbestedingsdocument. Indien door uw raad of door beroepsprocedures wijzigingen worden aangebracht in met name maatvoering en situering van het bouwvlak, dan kan dit gevolgen hebben voor deze aanbesteding (denk aan meerwerk).

Financiën

Voor de realisatie van de MFA Midden is budget beschikbaar gesteld door uw raad.

Uitvoering

Indien de bestemmingsplanwijziging niet leidt tot procedurele vertraging, zal naar verwachting de MFA Midden in de tweede helft van 2014 worden opgeleverd.

Communicatie en participatie

Tijdens de termijn waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend is een informatiebijeenkomst gehouden waar omwonenden zijn geïnformeerd over onderhavig bestemmingsplan.

Voor het vervolg van het project (bestemmingsplan en realisatie) is een communicatieplan opgesteld.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan:
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0861.101100MFAmidden-0305>
2. Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen
3. Zienswijzen
4. Beeldkwaliteitsplan MFA Midden
5. Eindverslag inspraak beeldkwaliteitsplan MFA Midden

Resultaat van de behandeling in de raadscommissie

De commissie adviseert het voorstel en besluit ter bespreking te agenderen voor de raad van 27 maart 2012.

De discussie gaat met name over de parkeerplaatsen (ligging, aantal, ruimtebeslag, sociale veiligheid), over wat er precies met het beeldkwaliteitsplan wordt afgedwongen, en over de communicatie over de inrichting.

De portefeuillehouder zal verkeerstechnisch laten kijken naar een invulling van de 'kiss&ride' plaatsen, en daarmee naar de mogelijkheid tot verminderen aantal parkeerplaatsen van – op dit moment – 97 (volgens CROW-normen).

Zo spoedig mogelijk zal een brief met de collegereactie op de zienswijze worden verstuurd aan de indieners van een zienswijze.

Reactie college n.a.v. behandeling in de raadscommissie

Het aantal benodigde parkeerplaatsen is volgens de laatste berekening, die ook uitgangspunt is voor geweest voor het aanbestedingstraject **113** parkeerplaatsen, inclusief **10** parkeerplaatsen voor busjes. Aangezien voor de busjes aan de noordzijde van de MFA een parkeergelegenheid zal worden gecreëerd, zullen er nog **103** parkeerplaatsen in de omgeving moeten worden gerealiseerd.

Uitgangspunt is en blijft dat personeel en bezoekers van de MFA via de Sterrenlaan zullen rijden. Ten aanzien van het personeel kunnen hier afspraken over worden gemaakt. Ten aanzien van verkeer vanuit de wijken

Cobbeek/Zonderwijk/'t Look is het ondenkbaar dat deze géén gebruik zouden maken van de ontsluiting via de Sterrenlaan.

Rest het verkeer vanuit de wijk d'Ekker. Voor zover dit verkeer niet gestimuleerd kan worden om te voet of met de fiets te komen, is het reëel te veronderstellen dat dit verkeer via de Van Aelstlaan blijft rijden. Dit zal echter vrijwel uitsluitend haal/breng verkeer zijn. Hiervoor zijn nu in totaal 50 parkeerplaatsen gereserveerd. Het aandeel leerlingen/bezoekers van d'Ekker is grofweg 1/3 van het totaal aantal leerlingen/bezoekers van de MFA, maar, door de kortere afstand van deze wijk tot aan de MFA, mag er vanuit worden gegaan dat er relatief meer bezoekers/leerlingen vanuit deze wijk te voet of per fiets komen. Wij verwachten dat van betreffende 50 parkeerplaatsen ca. 25% kan worden toegerekend aan bezoekers vanuit de wijk d'Ekker.

Wij stellen dan ook voor om in eerste instantie conform de berekeningen **53** parkeerplaatsen t.b.v. personeel en de overige voorzieningen aan te leggen op het middenterrein. Ten behoeve van halen en brengen wordt voorgesteld in eerste instantie slechts **37** (75% van 50) parkeerplaatsen, danwel een equivalent daarvan, aan te leggen op het middenterrein. Bij de inrichting zal vervolgens nog kunnen worden gezien (in samenspraak met de burgerparticipatie-werkgroep) op welke wijze de parkeerplaatsen vorm worden gegeven. Het is daarbij goed denkbaar dat de oplossing voor het langere parkeren (o.a. voor personeel) afwijkt van de oplossing voor het halen en brengen (denk aan een kiss&ride-zone of een plein).

Wij willen nu echter geen uitspraak doen over de te kiezen oplossing hiervoor. Daardoor zouden de ontwerpers (in samenspraak met de burgerparticipatiewerkgroep) naar onze mening te veel beperkt worden in het ontwerpen van een goede inrichting. Er zal bovendien goed naar de verschillende verkeersstromen en ook met name naar de verkeersveiligheid moeten worden gekeken. Het signaal vanuit de commissie is echter duidelijk en zal dan ook moeten dienen als input voor het ontwerpproces.

Ten slotte wordt wel voorgesteld om ruimte te reserveren voor een eventuele uitbreiding van het aantal plaatsen, mocht in de toekomst blijken dat er toch een knelpunt ontstaat.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

G. Brinkman MBA
secretaris

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