

Datum raad	: 15 december 2009	Datum RB	: 26 november 2009
Agendapunt	: 23	Datum B&W	: 3 november 2009
Volgnummer	: 09.212	Programma begroting	: Stedelijke ontwikkeling
Gewijzigd voorstel	: nee	Productnummer	: 908500
Portefeuillehouder	: J.H.J. Tops		
E-mail steller	: Marjo.yucesan@veldhoven.nl/Lia.Meulenbroeks@veldhoven.nl		

Adviesnota

Vaststelling bestemmingsplan "De drie dorpen, fase 2 Zilverackers"

Samenvatting

De basis voor het ontwerp-bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers' is gelegen in het Masterplan Veldhoven-West, dat in mei 2007 door de raad is vastgesteld. Vervolgens is het Masterplan verfijnd in de Structuurvisie Zilverackers. Eén van de onderdelen van de Structuurvisie Zilverackers is de ontwikkeling van drie nieuwe dorpen in het groen in de Zonderwijkse Akkers.

Beslispunten

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren, de zienswijzen 2.2 (sub b), 2.3 (sub b en c), 2.6 (sub a), 2.7 (sub a), 2.9 (sub a, b en c), 2.11 (sub b), 2.18, 2.20 (sub b), 2.21 (sub b en c), 2.22 (sub c, d, e en g), 2.23 (sub b), 2.25 (sub b) en 2.30 (sub c en g) gegrond te verklaren en de zienswijzen 2.1, 2.2 (sub a), 2.3 (sub a), 2.4, 2.5, 2.6 (b en c), 2.7 (b en c), 2.8, 2.9 (sub d), 2.10, 2.11 (sub a), 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.19, 2.20 (sub a), 2.21 (sub a, d en e), 2.22 (sub a, b, f en h), 2.23 (sub a), 2.24, 2.25 (sub a), 2.26 (sub a t/m f), 2.27, 2.28, 2.29, 2.30 (sub a, b, d, e en f) en 2.31 ongegrond te verklaren, zoals nader bepaald in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers' (december 2009)";
2. In te stemmen met de ambtshalve aanpassingen zoals door ons opgenomen in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers' (december 2009)";
3. Het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de aanpassingen zoals nader bepaald in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers' (december 2009)".

Inleiding

Om de ontwikkeling van de drie dorpen in het groen planologisch mogelijk te maken, is het ontwerp-bestemmingsplan "De drie dorpen, fase 2 Zilverackers" opgesteld. Dit plan betreft een globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsverplichting voor de drie dorpen en het tussen de dorpen gelegen groen.

Het plangebied van dit ontwerp-bestemmingsplan is globaal als volgt begrensd:

- zuidzijde: Grote Kerkepad;
- westzijde: het voorziene tracé van de Westelijke OntsluitingsRoute (gelegen ten oosten van de bestaande weg Zittard);
- noordzijde: de rand van de bestaande bospercelen (gedeeltelijk gelegen aan de Eindhovensebaan), dan wel te ontwikkelen bospercelen volgens de Structuurvisie Zilverackers;
- oostzijde: de Sondervick. De begrenzing aan de oostzijde van het plangebied sluit aan bij de vigerende plangrenzen van de bestemmingsplannen 'Zonderwijk 2005' en 't Look 2004'. Door aansluiting te zoeken met deze bestemmingsplannen zijn onder andere een deel van bestaande achtertuinen van de Sondervick in het plangebied gelegen, evenals enkele percelen aan de Sondervick.

Beoogd effect

Het bieden van een planologisch-juridisch kader voor de verdere ontwikkeling (uitwerking) van de drie dorpen in het groen.

Argumenten

1.1. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn derhalve ontvankelijk.

Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerp-bestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken tot en met 1 oktober 2009 ter inzage gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid is geboden om schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. Hiervan is kennis gegeven in de Staatscourant en de Ahrenberger van 19 augustus 2009. Daarnaast was het ontwerp-bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website. Gedurende voornoemde periode zijn in totaal 31 zienswijzen ingediend.

Wij verwijzen u naar bijlage I "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers' (december 2009)" voor een samenvatting van de zienswijzen met de reactie van de gemeente.

2.1. Er is ambtshalve aanleiding om het plan aan te passen.

Wij verwijzen u naar bijlage I "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers' (december 2009)" voor een overzicht van de ambtelijke aanpassingen.

Kanttekeningen en risico's

3.1. Realisering Zilverbaan

Voor de realisering van de drie dorpen is het van belang dat er een goede ontsluiting wordt gemaakt. Op dit moment is nog niet gestart met de planologische procedure voor de realisering van de Zilverbaan. Voor het creëren van een goede ontsluitingsroute is het echter essentieel dat deze zo spoedig mogelijk wordt gerealiseerd. Een vertraging in de procedure voor de Zilverbaan kan tevens leiden tot vertraging in de realisering van de drie dorpen.

Financiën

Het bestemmingsplan "De drie dorpen, fase 2 Zilverackers" is op basis van het grondgebruik en de daaruit voortvloeiende kosten en opbrengsten onderzocht. Het plan kent een positief saldo. Gezien het stadium waarin de planontwikkeling zich momenteel bevindt kan gesteld worden dat de exploitatieopzet realistisch is. Omdat de gemeente nog niet alle betreffende gronden binnen het plangebied in eigendom heeft, is naast de gebruikelijke exploitatieberekening, ook een exploitatieplanberekening opgesteld. Dit is sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening inclusief de Grondexploitatiewet een verplichting. Ook deze berekening kent een positief saldo. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar het raadsvoorstel voor het vaststellen van het exploitatieplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers'.

Uitvoering

Na de inwerkingtreding van het voorliggende bestemmingsplan zullen de verschillende nog op te stellen uitwerkingsplannen, conform de in het bestemmingsplan opgenomen regels, in procedure worden gebracht.

Communicatie en participatie

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft gekregen zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Daarnaast is voor belangstellenden op 9 september 2009 een inloopavond georganiseerd, waarin desgewenst een nadere toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan werd gegeven en vragen gesteld konden worden.

Tevens is er overleg geweest met het Waterschap de Dommel, de inspectie VROM en de provincie Noord-Brabant.

Bijlagen

- Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers' (december 2009).

Ter inzage

- Exemplaar van het ontwerp-bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers (december 2009)'
- Kopie van de zienswijzen.

Resultaat van de behandeling in de raadsbijeenkomst 26 november 2009

In de Raadsbijeenkomst is ondermeer naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en het spreekrecht een divers aantal onderwerpen aan de orde gekomen.

De portefeuillehouder heeft toegezegd om schriftelijk antwoorden of verduidelijkingen te geven over onder andere de volgende onderwerpen:

- Sondervick 30-km weg;
- Geluidsbelasting bij Jupiter, Saturnus (die zijn aangeduid als bestaande 30 km straten).

Afhankelijk van deze schriftelijke beantwoording zijn discussiepunten voor de raad van 15 december 2009 in ieder geval:

- Casus perceel Van den Oever;
- Casus tuincentrum Coppelmans (parkeeroplossing);
- Verkeer

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

Tuincentrum Coppelmans (zienswijze nr. 22)

Met het Tuincentrum Coppelmans zal nader overlegd worden hoe (in de toekomst) om te gaan met het parkeren aan de overzijde van de Sondervick. Dit zal privaatrechtelijk worden vastgelegd.

Sondervick, Jupiter en Saturnus

De Sondervick, Jupiter en Saturnus zijn in het kader van het uitgevoerde akoestisch onderzoek aangeduid als zijnde 30-km wegen. Dit is gebaseerd op het Verkeerscirculatieplan Veldhoven (VCP), zoals dit op 3 april 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld.

In dit Verkeerscirculatieplan is aangegeven dat de Sondervick, Jupiter en Saturnus zijn gelegen in een 'verblijfsgebied'. Ten aanzien van de verblijfsgebieden wordt in het VCP opgemerkt dat deze gebieden niet aantrekkelijk mogen zijn voor het doorgaande verkeer, wat in de praktijk betekent dat de wegen worden ingericht als 30 km/uur-zone. Op basis van deze uitgangspunten is in het akoestisch onderzoek behorende bij het voorliggende bestemmingsplan als uitgangspunt aangenomen dat deze wegen zijn ingericht als 30 km/uur-zone.

Omdat deze wegen op dit moment nog niet zijn ingericht als 30 km/uur-zone, is de zinsnede in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan dat '*bestaande* 30 km/h wegen Jupiter en Saturnus' onjuist. Dit zal dan ook aangepast worden.

Overigens dient nog opgemerkt te worden dat per verblijfsgebied afwijkingen kunnen bestaan ten aanzien van de aangeduide wegen in het VCP, doordat ze bijvoorbeeld een hogere intensiteit hebben of als route voor het openbaar vervoer gelden. Een invulling als 30 km-zone zou voor deze wegen dan ook niet voor de hand liggen. Zo is het goed denkbaar dat niet de gehele Sondervick en de Jupiter als 30-km zone wordt ingericht.

Omdat in het eerdere akoestische onderzoek de geluidsbelasting van de 30 km-wegen niet in de berekeningen is meegenomen, is ervoor gekozen het akoestisch onderzoek aan te passen. Zo zal de Sondervick vanaf de Jupiter tot aan de Heerbaan en de Jupiter zelf als 50 km-zone worden aangeduid.

Getracht wordt om voor de raadsvergadering van 15 december het aangepaste akoestische onderzoek met bijbehorende resultaten te hebben afgerond.

Perceel Van den Oever (zienswijze nr. 1)

Gezien de discussie over deze zienswijze tijdens de raadsbijeenkomst blijft het college bij het reeds eerder ingenomen standpunt.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

Drs. K.J.P.A. Boonen
Secretaris

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