

Datum raad	: 26 februari 2013	Datum RC	: 22 januari 2013
Agendapunt	:	Datum B&W	: 8 januari 2013
Volgnummer	: 13.004	Programma begroting	: stedelijke ontwikkeling
Gewijzigd voorstel	:	Productnummer	: 650150
Portefeuillehouder	: N.H.C. Ramaekers		
E-mail steller	: Marjo.yucesan@veldhoven.nl		

Adviesnota

Vaststelling bestemmingsplan 'Sondervick 19'

Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Sondervick 19' is opgesteld om een herinrichting van het terrein van Tuincentrum Coppelmans mogelijk te maken. Zo wordt ingezet op een beperkte sloop van de aan de voorzijde gelegen gebouwen, het realiseren van een gewijzigde entree, een verbetering van de bevoorradingsmogelijkheden door vrachtwagens aan de achterzijde van het bedrijf en het realiseren van een passende bestemming ten behoeve van parkeren aan de overzijde van het bedrijf.

Beslispunten

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren, de zienswijzen 2.1.1, sub a en 2.2.1, sub e gegrond te verklaren en de zienswijzen 2.1.1, sub b en 2.2.1, sub a t/m d en sub f t/m i en 2.3 ongegrond te verklaren, zoals nader bepaald in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Sondervick 19' (februari 2013)';
2. In te stemmen met de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Sondervick 19' (februari 2013)';
3. Het bestemmingsplan 'Sondervick 19' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Sondervick 19' (februari 2013)';
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen, aangezien kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inleiding

Het Tuincentrum Coppelmans is positief bestemd in het bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers'. Een klein gedeelte van de bedrijfsperven heeft niet een bedrijfsbestemming maar de bestemming 'Groen – uit werken' gekregen. Het bedrijf wil na beperkte sloop van de aan de voorzijde gelegen gebouwen, een gewijzigde entree realiseren buiten het vigerende bouwvlak. Hierdoor ontstaat gelijktijdig een betere bereikbaarheid van het parkeerterrein aan de zijkant en de bevoorrading door vrachtwagens wordt aan de achterkant verbeterd. Ook wordt de wegaansluiting aan het Grote Kerkepad in het kader van een betere verkeersveiligheid aangepakt. Tevens is de wens uitgesproken om een passende bestemming van het huidige parkeerterrein aan de overzijde van het bedrijf mogelijk te maken. Dit verharde terrein ligt grotendeels binnen het bestemmingsplan 'Zonderwijk 2005' en voor een gedeelte in het plan

'Fietspad langs de Europalaan'. Daarnaast wil het bedrijf het naastgelegen groen eveneens voor parkeren op piekmomenten (maximaal 10 maal per jaar) gebruiken.

De gemeente Veldhoven is bereid aan dit initiatief mee te werken. Onderhavig bestemmingsplan wordt opgesteld om deze ontwikkelingen planologisch vast te leggen.

Beoogd effect

Het voorliggende bestemmingsplan biedt een planologisch-juridisch kader om de herinrichting van het terrein van Tuincentrum Coppelmans en het parkeren aan de overzijde mogelijk te maken.

Argumenten

1.1. De zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk, gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan van 21 september 2012 tot en met 1 november 2012 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 september 2012. Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende voornoemde periode zijn drie zienswijzen ingediend.

Wij verwijzen u naar bijlage I 'Nota van Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Sondervick 19' (februari 2013)' 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 Sondervick 19 (februari 2013)' voor een overzicht van de ambtelijke aanpassingen.

4.1. Geen exploitatieplan vaststellen

Met de initiatiefnemer is een anterieure exploitatie-overeenkomst gesloten, op basis waarvan het verhaal van kosten van het plan is verzekerd. Conform het gestelde in artikel 6.12, lid 2 Wro hoeft er dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Kanttekeningen en risico's

-

Financiën

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de nieuwe entree van het tuincentrum aan de Sondervick 19 en extra parkeercapaciteit ten behoeve van het tuincentrum en het verlengen van het Grote Kerkepad beoogd. Conform artikel 6.12 Wro, artikel 6.2.1. Bro hoeft niet voldaan te worden aan de beginselplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Voor het onderhavige bestemmingsplan is gekozen voor een anterieure en koop/koopovereenkomst. Er vinden over en weer grondtransacties plaats en over de kosten voor bestemmingsplanherziening zijn in 2011 afspraken gemaakt. Verder is in het nazorgbudget Kempen Campus geld gereserveerd voor het verlengen van het Grote Kerkepad. De financiële haalbaarheid is hiermee vastgelegd.

Uitvoering

Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan met de uitvoering van het plan gestart worden.

Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft gekregen zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. De omwonenden zijn door middel van een schriftelijke kennisgeving op de hoogte gesteld. Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

- 'Nota van Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Sondervick 19' (februari 2013)'

Ter inzage

- Ontwerpbestemmingsplan 'Sondervick 19'
- Zienswijzen

Resultaat van de behandeling bij de oordeelsvorming

De commissie adviseert het voorstel ter bespreking te agenderen voor de besluitvormende raadsavond van 26 februari 2013. In de besluitvormende raad zal het legaliseren/faciliteren van het parkeren centraal staan. De portefeuillehouder zegt toe om de berekening van de CROW-norm toe te lichten, en de onderliggende cijfers te verstrekken. Ook zal worden ingegaan op de inbreng van de insprekers aangaande het aantal parkeerplaatsen.

Reactie college n.a.v. behandeling bij de oordeelsvorming

Parkeren

Op dit moment heeft het Tuincentrum Coppelmans 60 parkeerplaatsen op eigen terrein. Volgens de huidige plannen van Coppelmans (sloop uitstekend gedeelte aan de voorgevel, realiseren nieuwe entree en het gebruik van de gronden aan de westzijde van het perceel ten behoeve van parkeren) zal het Tuincentrum na de verbouwing 98 parkeerplaatsen op eigen terrein hebben. In totaal zijn er 23 verharde parkeerplaatsen aan de overzijde van de Sondervick en levert het parkeren op piekmomenten op het grasveld aan de overzijde ongeveer 60-70 parkeerplaatsen op.

Op de verbeelding in het bestemmingsplan Sondervick 19 is een bouwvlak opgenomen waardoor de mogelijkheid wordt geboden om 2 bedrijfswoningen te realiseren op het perceel. Het betreffende bouwvlak met 2 bedrijfswoningen is één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers'. Indien een tweede bedrijfswoning wordt gerealiseerd kan

het inderdaad voorkomen dat hierdoor een aantal parkeerplaatsen komt te vervallen. Om dit tegen te gaan wordt geadviseerd het bestemmingsplan dusdanig aan te passen dat Tuincentrum Coppelmans op eigen terrein minimaal 98 parkeerplaatsen dient te realiseren. De Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen is naar aanleiding hiervan gewijzigd (toevoeging sub g ambtshalve aanpassingen).

Volgens de meest recente parkeerkencijfers van het CROW (oktober 2012) geldt voor een tuincentrum per 100 m² bvo een minimum van 2,3 parkeerplaatsen en een maximum van 2,8. Bij het berekenen van het gewenste aantal parkeerplaatsen bij een tuincentrum dient eveneens de buitenruimte (verkoopruimte), welke voor klanten toegankelijk is, meegerekend te worden. Het bouwvlak van Tuincentrum Coppelmans inclusief de buitenruimte heeft een oppervlakte van ongeveer 7150 m². Dit betekent dat volgens het bepaalde in het CROW geadviseerd wordt minimaal 164 en maximaal 200 parkeerplaatsen te realiseren.

Begripsbepaling tuincentrum

In de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen voor het vaststellen van het bestemmingsplan 'Sondervick 19' wordt voorgesteld om de volgende begripsbepaling van tuincentrum op te nemen:

'een bedrijfsvestiging, waar bedrijfsmatig boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen en kamerplanten en attributen voor de inrichting, verfraaiing en het onderhoud van en het verblijf in tuinen en alle daarbij nodige hulpmaterialen, waaronder vijvers en vijverartikelen alsmede inheemse huisdieren, huisdiervoeders en -benodigdheden, ten verkoop worden aangeboden'.

In deze begripsbepaling is abusievelijk vergeten de opslag en verkoop van vuurwerk tot maximaal 10.000 kg mogelijk te maken. Dit terwijl:

- Tuincentrum Coppelmans afgelopen december, conform de daartoe gestelde regels al vuurwerk heeft verkocht;
- Er vanuit het Vuurwerkbesluit door Coppelmans al een melding is ingediend en goedgekeurd;
- Ten behoeve van de verkoop en opslag van het vuurwerk door Tuincentrum Coppelmans een vuurwerkbunker is gerealiseerd en vergund;
- De verkoop en opslag van vuurwerk bij Coppelmans volgens het bepaalde in het vigerende bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers' al mogelijk was.

Gelet hierop wordt voorgesteld om bij de begripsbepaling het volgende toe te voegen:

'alsmede de verkoop van consumentenvuurwerk en de opslag hiervan tot maximaal 10.000 kg, met dien verstande dat wordt voldaan aan de wettelijke normen in verband met de externe veiligheid.'

Met de toevoeging wordt aansluiting gezocht met het bepaalde in het bestemmingsplan 'De Run 2008' wat gebruikt is voor Tuincentrum Veldhoven.

In de nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen is de begripsbepaling aangepast (zie sub a ambtshalve aanpassingen).

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

G. Brinkman MBA
secretaris

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