



Raadsvoorstel

Bevoegdheid
Raad

Vergadering: Gemeenteraad Oirschot
Vergaderdatum: 26 januari 2016
Registratienummer: 2016/3
Agendapunt nummer: 9A

Onderwerp

Bestemmingsplan Westfields Logistiek

Voorstel

1. In te stemmen met de bijgevoegde Nota beoordeling zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Bestemmingsplan Westfields Logistiek d.d. 15 december 2015;
2. Het bestemmingsplan Westfields Logistiek overeenkomstig artikel 3.8 Wro gewijzigd vast te stellen met de volgende planidentificatie: NL.IMRO.0823.BPBTWestfieldslog-VAST, zoals voorgesteld in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins geregeld is.

Inleiding/aanleiding

Zie hiervoor het Overkoepelend voorstel.

Wettelijk en/of beleidskader

Wro

Nadat door u een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld voor fase 1. en 2. van Westfields betekent dit, dat het oude bestemmingsplan niet meer als grondslag kan dienen voor het voorkeursrecht. Dit gegeven en het feit dat we overeenkomsten hebben gesloten was voor ons aanleiding om op 29 december jl. te besluiten het gevestigde voorkeursrecht in te trekken.

Argumenten

1.1. In de bijgevoegde Nota beoordeling zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Bestemmingsplan Westfields Logistiek d.d. 15 december 2015 hebben we de zienswijzen samengevat en beoordeeld en de ambtelijke wijzigingen opgenomen, hieruit volgen een aantal wijzigingen op het bestemmingsplan.

Voor de beantwoording van de ingediende zienswijzen hebben we een nota opgesteld. Hierin hebben we de zienswijzen samengevat en beoordeeld. Daarnaast zijn er in deze nota ambtelijke wijzigingen opgenomen Deze nota hebben we als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.



Ontvankelijkheid van de zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 oktober 2015 tot en met 25 november 2015 ter visie gelegen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daardoor ontvankelijk.

Gegrontheid zienswijzen

De zienswijzen zijn naar ons oordeel deels gegrond en deel ongegrond. Voor de uitgebreide motivering verwijzen wij naar de bijgevoegde Nota beoordeling zienswijze Bestemmingsplan Westfields Logistiek.

Gevolgen voor bestemmingsplan

1. In het bestemmingsplan nemen we het kwalitatief verdiepingsonderzoek bedrijventerreinen Noord-Brabant door de Stec-groep van april 2015 op;
2. In het bestemmingsplan nemen we het rapport Behoefteraming bedrijventerreinen Noord Brabant 2014-2020 door bureau Buiten van 14 oktober 2014 (nr 838) op;
3. In het bestemmingsplan nemen we het onder standpunt 1.1. genoemde besluit van de portefeuillehouders Werken Stedelijk Gebied Eindhoven (d.d. 4 november 2015) om op Westfields grootschalige logistiek toe te staan op;
4. In het bestemmingsplan nemen we het onder standpunt 1.1. genoemde besluit van het Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost-Brabant (d.d. 16 december 2015) om op Westfields grootschalige logistiek toe te staan op;
5. In het bestemmingsplan nemen we de aanwezige bedrijfswoning op het adres Eindhovensedijk 35 op in de toelichting van het bestemmingsplan;
6. In het bestemmingsplan nemen we het aanvullend akoestisch onderzoek ten behoeve van de bedrijfswoningen aan de Eindhovensedijk op.
7. In het bestemmingsplan nemen we het tekstueel aangepast luchtkwaliteitsonderzoek op (betreft tekstuele aanpassingen voor zowel de bedrijfswoningen aan de Eindhovensedijk als vakantiehuis De Sprinkhaan);
8. In het bestemmingsplan nemen we een voorwaardelijke verplichting op dat - indien bij de realisatie van het plan blijkt dat daartoe de noodzaak aanwezig is - wordt opgenomen om een geluidsscherm te plaatsen op de perceelsgrens of het realiseren van afscherpende bebouwing, er sprake zal zijn van een acceptabel geluidsniveau op de bestaande bedrijfswoning(en) binnen de horecabestemmingen aan de Eindhovensedijk;
9. De afwijkingsregels waardoor het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het onderhavige bestemmingsplan om a. een hogere milieucategorie toe te staan, b. een hogere bebouwingshoogte toe te staan (binnen een bepaalde zone gelegen direct achter Eindhovensedijk 35) en c. risicovolle bedrijven toe te staan worden uit het bestemmingsplan verwijderd;



10. In het bestemmingsplan wordt de staat van toegestane bedrijfsactiviteiten uitgesplitst in 1 lijst voor de bestemming Bedrijventerrein (algemene bedrijfsbestemming) en 1 voor de bestemming Bedrijventerrein - Logistiek (enkel logistieke bedrijven);
11. In het bestemmingsplan nemen we het aanvullend akoestisch onderzoek ten behoeve van vakantiehuis De Sprinkhaan op;
12. In het bestemmingsplan brengen we de verbeelding in overeenstemming met planregels voor wat betreft het noord-westelijke gedeelte met de bestemming 'Bedrijven';
13. De bestemmingsgrens van de bestemming 'Bedrijven' 15 meter opschuiven in zuid-oostelijke richting;
14. Verslag vooroverleg met omwonenden door initiatiefnemer opnemen in het bestemmingsplan;
15. Zakelijke samenvatting anterieure overeenkomst opnemen in het bestemmingsplan.

2.1. De gemeenteraad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen

Artikel 3.8 Wro geeft hiervoor de wettelijke basis. Hierin staat dat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt.

2.2. De ontwikkeling van Westfields als terrein van grootschalige logistiek is stedenbouwkundig aanvaardbaar en geregeld in dit bestemmingsplan.

Zoals verwoord in de toelichting op het bestemmingsplan is de profielwijziging stedenbouwkundig aanvaardbaar. Dit plan past ook binnen de gestelde ruimtelijke kaders van de stadsregio. Het vaststellen van het bestemmingsplan is nodig om de bouw van logistiek bedrijven (waaronder een vestiging van DPD) mogelijk te maken.

2.3. Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar.

Het plan is getoetst aan relevante, actuele wet- en regelgeving. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling geen milieuhygiënische of ruimtelijke belemmeringen opwerpt.

2.4. Het plan past binnen het regionale bedrijventerreinenbeleid.

Het portefeuillehoudersoverleg Werken van het Stedelijk Gebied heeft op 4 november 2015 besloten dat gezien de (acute) logistieke behoefte uit de markt en ligging van het terrein het van belang is om Westfields beschikbaar te stellen voor (zeer) grootschalige logistiek. Zij zijn dan ook akkoord gegaan met het segment logistiek en het extra op groen zetten van 5,7 ha. Westfield blijft onderdeel uitmaken van de totale programmeringsafspraken en de financiële afwikkeling die daar onderdeel van uitmaakt.

Tijdens het Regionaal Ruimtelijk Overleg van 16 december 2015 is eveneens met deze ontwikkeling ingestemd.



In het bestemmingsplan is aangegeven waarom dit bestemmingsplan voldoet aan de Ladder Duurzame Verstedelijking.

3.1. Het kostenverhaal is geregeld via een met de initiatiefnemer van fase 2. gesloten anterieure overeenkomst.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is kostenverhaal verplicht. Dit moet via een exploitatieplan, tenzij er vooraf een overeenkomst is gesloten met de ontwikkelaar van het gebied waarin de kosten worden verhaald. Om de te maken kosten voor de realisatie van de ontwikkeling op deze locatie te kunnen verhalen op de initiatiefnemer hebben wij met DPD (Nederland) B.V. op 29 december 2015 besloten een overeenkomst aan te gaan.

Alternatieven

N.v.t.

Risico's

Met het vaststelling van dit bestemmingsplan zijn geen risico's gemoeid. Dit neemt niet weg dat de mogelijkheid bestaat dat er tegen dit besluit beroep wordt ingesteld en een uitspraak van de Raad van State gevolgen kan hebben.

Financieel

Met de initiatiefnemer van fase 2. hebben wij een overeenkomst gesloten waarin we alle kosten (waaronder planschade, procedure, onderzoek e.d.) die samenhangen met de ontwikkeling verhalen.

Voor fase 1. hebt u een grondexploitatie vastgesteld waarin de kosten en baten zijn opgenomen.

Planning

De dag na publicatie van het besluit gaat een beroepstermijn in van zes weken. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepstermijn in werking.



Bijlagen

1. Nota beoordeling zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Bestemmingsplan Westfields Logistiek d.d. 15 december 2015;
2. Zienswijzen;
3. Ontwerpbestemmingsplan Westfields Logistiek
4. Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst

Oirschot, 29 december 2015

burgemeester en wethouders,

Joost Michels,
secretaris

Ruud Severijns,
burgemeester



Raadsbesluit

Vergadering: Gemeenteraad Oirschot
Vergaderdatum: 26 januari 2015
Registratienummer: 2016/3

De raad der gemeente Oirschot;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 december 2015;
gegeven de agendering door het Presidium d.d. 5 januari 2015;

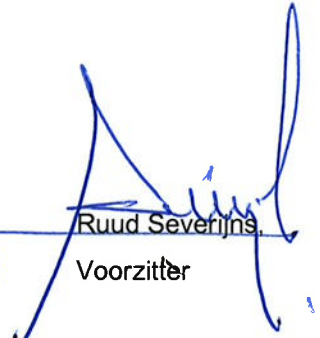
besluit:

1. In te stemmen met de bijgevoegde Nota beoordeling zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Bestemmingsplan Westfields Logistiek d.d. 15 december 2015;
2. Het bestemmingsplan Westfields Logistiek overeenkomstig artikel 3.8 Wro gewijzigd vast te stellen met de volgende planidentificatie: NL.IMRO.0823.BPBTWestfieldslog-VAST, zoals voorgesteld in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins geregeld is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot
van 26 januari 2015,

De gemeenteraad,


Han Struijs,
griffier


Ruud Severijns,
Voorzitter