

Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Ontwerpbestemmingsplan 'Habraken 1412'

1. Aanleiding bestemmingsplan

Het Hoveniersbedrijf Renders wil zich graag vestigen op bedrijventerrein Habraken. Door de groei van het bedrijf is de huidige locatie in Riethoven niet meer geschikt. Door de verplaatsing kan het hoveniersbedrijf op de locatie in Habraken alle bedrijfsactiviteiten concentreren: de hoveniersactiviteiten, de opslag van de materialen en goederen, de kantooractiviteiten, de boomkwekerij-activiteiten en de stalling en onderhoud van de machines.

Om de vestiging van het bedrijf mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht.

2. Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Habraken 1412' is op woensdag 21 april 2021 bekendgemaakt via een publicatie in de Staatscourant en het Gemeentenieuws in het Veldhovens Weekblad. In de publicatie is vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan vanaf 23 april 2021 tot en met 3 juni 2021 tevens raadpleegbaar is op www.ruimtelijskeplannen.nl en www.veldhoven.nl. Gedurende deze periode heeft het ontwerpbestemmingsplan ook ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Veldhoven. In de publicatie is verder aangegeven dat het college voornemens is om aan Gedeputeerde Staten te verzoeken om de begrenzing van het stedelijke gebied, zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening ruimte, te wijzigen. Tegen zowel het ontwerpbestemmingsplan als tegen het voornemen tot wijziging van het 'stedelijk gebied' is de mogelijkheid geboden om binnen de termijn van ter inzage ligging zienswijzen in te dienen.

3. Ingediende zienswijzen

In totaal zijn 2 zienswijzen ingediend. Ook waren er 2 pro-forma zienswijzen ingediend, waarvan er één is ingetrokken en één is aangevuld. Van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:

1. Reclamant 1, registratienummer [21.07517](#);
2. Reclamant 2, registratienummers [21.07699](#), [21.08463](#) en [21.09459](#).

4. Reactie op ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn(en) ontvangen en ontvankelijk. Reclamant 2 had in de zienswijze verzocht om de zienswijze aan te vullen. De aanvulling is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

In de volgende paragraaf wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen. De zienswijzen zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Onderstaand is de zienswijze cursief weergegeven gevolgd door een reactie van de gemeente.

4.1. Reclamant 1

a. Reclamant heeft bezwaar tegen de beschrijving van de voorgenomen herbestemming van het gebied. De beschrijving in de publicatie was 'Dit bestemmingsplan voorziet in de vestiging van een hoveniersbedrijf met

boomkwekerijactiviteiten aan de noordzijde van het bedrijventerrein Habraken.' Dit is niet in overeenstemming met de toekomstige gebruiksfunctie van het gebied, aangezien het in essentie een 'tuincentrum' zal zijn met veel klanten. Er wordt gesproken in de toelichting over arbeids- en bezoekersextensief karakter, maar in geval van drukke dagen is voorzien in extra parkeergelegenheid. De verwachting van drukke dagen is dus tegenstrijdig aan het bezoekersextensieve karakter. De conclusie is dus gerechtvaardigd dat er sprake zal zijn van een tuincentrum, anders waren er niet 128 parkeerplaatsen nodig.

Reactie gemeente:

In zowel de toelichting van het bestemmingsplan als in de regels volgt duidelijk dat het bestemmingsplan niet ziet op de realisering van een tuincentrum. Een tuincentrum is een bedrijf waarbij de verkoop van artikelen centraal staat. Het bestemmingsplan 'Habraken 1412' maakt dit in het geheel niet mogelijk. Zo is enkel ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten toegestaan. De vergelijking met een tuincentrum door reclamant wordt dan ook niet begrepen.

Uit het voornoemde komt naar voren dat wij van mening zijn dat een tuincentrum volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan. Ondanks dit kunnen enkele kleine aanpassingen in de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen om zo de gevraagde duidelijkheid te geven en de leesbaarheid te verbeteren.

Gelet hierop zal het volgende in het bestemmingsplan worden aangepast:

- In artikel 4.4.2. wordt toegevoegd dat een tuincentrum valt onder strijdig gebruik;
- In de begripsbepalingen (artikel 1) wordt het volgende voor een tuincentrum opgenomen: 'een bedrijf gericht op de verkoop van artikelen die met tuinbewerking en de inrichting van tuinen verband houden, zoals de verkoop van 'groene' producten (o.a. planten, bloembollen, bloemen en kamerplanten), de verkoop van attributen voor de inrichting, verfraaiing van het onderhoud van en het verblijf in tuinen en de daarbij nodige hulpmaterialen (o.a. vijvers, vijverartikelen, tuinmeubelen, potten, gereedschap en sfeerartikelen) en/of de verkoop van 'dier' gerelateerde producten (o.a. inheemse huisdieren, huisdiervoeders en -benodigdheden).

Verder zijn wij van mening dat het te vestigen bedrijf arbeids- en bezoekersextensief van karakter is. In totaal zullen er ongeveer 38 medewerkers werkzaam zijn en komen klanten gemiddeld 2 keer per opdracht bij het bedrijf op bezoek. Dit omdat de meeste afspraken niet plaatsvinden op het bedrijf, maar bij de klant op locatie. Het plangebied van het bestemmingsplan heeft een oppervlakte van circa 12,5 ha, waarvan 4 ha een bedrijfsbestemming heeft. Gelet op de verhouding tussen de grootte van het bedrijf en het aantal werknemers / te verwachten bezoekers zijn wij van mening dat sprake is van een bezoekers- en arbeidsextensief bedrijf.

b. Reclamant vreest voor ernstige overlast en aantasting van de privacy, aangezien het meest intensieve gedeelte van het bedrijf grenst aan het perceel van reclamanten. Hoewel er een landschappelijke inpassing is gepland grenzend aan het perceel, duurt het nog zeker 10 jaar voordat de bebouwing en bezoekers aan het zicht worden onttrokken en de overlast wordt beperkt.

Reactie gemeente:

Op de percelen van reclamanten zijn twee gebouwen als woning in gebruik, namelijk Strijpsebaan 1 en 3. De woningen Strijpsebaan 1 en 3 zijn op een afstand van circa 75 meter, respectievelijk meer dan 100 meter gelegen tot de bestemming 'Bedrijventerrein' met de functieaanduiding 'hovenier'. Binnen deze bestemming mag volgens het ontwerpbestemmingsplan uitsluitend een hoveniersbedrijf en een boomkwekerij gevestigd zijn.

Onder andere ter afscherming van de toekomstige bedrijfsactiviteiten en het perceel van reclamanten aan de Strijpsebaan 1-3 wordt een circa 25 meter brede hakhoutsingel gerealiseerd. Deze strook heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Voor deze strook is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat deze groene inpassing wordt gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden. In het landschappelijk inpassingsplan is bepaald dat de aanplant deels bestaat uit het verplanten van het bestaande bos. Juist door het verplanten van bestaande bomen duurt het minder lang voordat het zicht op de bedrijfsmatige activiteiten wordt verminderd.

Om te voorkomen dat er bij de vestiging van een nieuw bedrijf hinder ontstaat voor de omgeving, wordt er een ruimtelijke scheiding gehouden tussen de bedrijfsmatige activiteiten en de woningen. Hiertoe wordt de milieuzonering als opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' toegepast. In deze publicatie zijn richtafstanden opgenomen voor verschillende bedrijven. Een boomkwekerij heeft milieucategorie 2 en een hoveniersbedrijf met een bebouwd oppervlak groter dan 500 m² milieucategorie 3.1. De richtafstanden zijn gekoppeld aan het soort gebied waar de afstanden op van toepassing zijn. Zo maakt de VNG-publicatie onderscheid in een 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. In voorliggend geval is er sprake van een 'gemengd gebied'. In de VNG-publicatie wordt aangegeven dat een gemengd gebied een gebied is dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt. In voorliggend geval is er sprake van de ligging nabij de landingsbaan van de luchthaven, waardoor de gebiedstypering 'gemengd gebied' is.

Bij een gemengd gebied worden de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind ten opzichte van een 'rustige woonwijk'. Dit betekent dat tussen de boomkwekerij en de woningen een afstand van 10 meter en tussen het hoveniersbedrijf en de woningen een afstand van 30 meter dient te worden aangehouden. De afstand tussen de bestaande woningen aan de Strijpsebaan is echter veel groter, namelijk 75 meter tot Strijpsebaan 1 en meer dan 100 meter tot Strijpsebaan 3. Bij het toepassen van de zonering dient echter niet gemeten te worden vanaf de feitelijke situatie, maar vanaf de grens van de bestemming van het bedrijf en de bestemmingsgrens van de gevoelige functie. De betreffende in gebruik zijnde woningen zijn gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en zijn hierin bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden'. Op deze gronden is een bouwvlak opgenomen, met onder andere de aanduiding 'bedrijfswoning'. Binnen deze aanduiding is een bedrijfswoning toegestaan. De afstand van 30 meter tot het hoveniersbedrijf dient dus vanaf de aanduiding 'bedrijfswoning' te worden aangehouden. Omdat de afstand van het hoveniersbedrijf op enkele plaatsen in het bestemmingsplan net iets kleiner is, wordt de verbeelding van het bestemmingsplan hierop aangepast. Onderstaand is links de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan weergegeven en rechts de aanpassing.



Linker afbeelding: uitsnede ontwerpbestemmingsplan

Rechter afbeelding: uitsnede vastgesteld bestemmingsplan

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het zuidelijk gedeelte van de bestemming 'Bedrijventerrein' een functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2'. Binnen deze aanduiding zijn bedrijven met milieucategorie 3.1 tot en met 4.2 toegestaan. Omdat deze mogelijkheden al in het geldende bestemmingsplan voor deze gronden was opgenomen, is dit overgenomen. Voor bedrijven met een milieucategorie 4.2 geldt een richtafstand tot gevoelige bestemmingen in gemengd gebied van 200 meter. Omdat de afstand tot de aanduiding 'bedrijfswoning' kleiner is, wordt het bestemmingsplan hierop aangepast. Zo worden in het zuidelijk deel van deze bestemming geen bedrijven meer tot milieucategorie 4.2 direct toegestaan, maar enkel bedrijven t/m milieucategorie 4.1. De aan te houden richtafstand van bedrijven met milieucategorie 4.1 in gemengd gebied bedraagt immers 100 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden en wordt hinder voorkomen.

Door voornoemde aanpassingen in het bestemmingsplan wordt voorkomen dat er hinder ontstaat voor de woningen aan de Strijpsebaan 1 en 3.

c. Reclamant heeft bezwaar tegen de voorgenomen herbegrenzing van het stedelijk gebied. De voorwaarde van de provincie is dat er dan een duurzame afronding van het stedelijk gebied dient plaats te vinden. Echter de voorgestelde herbegrenzing zorgt volgens reclamant niet voor een duurzame afronding. Reclamant heeft een verzoek ingediend tot herbestemming van de bestaande voormalige agarische bedrijfswoning tot 'Wonen' evenals de bestemming van het pand Strijpsebaan 3 tot woning.

Reclamant is van mening dat de herbestemming van deze woningen mee moeten worden genomen in onderhavig plan. Enkel dan is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Mocht de herbestemming van deze twee woningen niet alsnog worden opgepakt, dan voorziet reclamant ernstige procedurele problemen. Ten opzichte van het bedrijventerrein ontstaat een geïsoleerde planologische situatie door de aanwezigheid van 2 woningen, waaruit blijkt dat het volstrekt logisch is volgens reclamant dat beide woningen in de herziening worden betrokken.

Reactie gemeente:

Voorliggend bestemmingsplan staat los van het verzoek dat reclamanten hebben ingediend om de woningen aan de Strijpsebaan 1 en 3 te bestemmen tot 'Wonen'. Voorliggend bestemmingsplan is immers dusdanig vormgegeven dat als gevolg van dit bestemmingsplan geen hinder ontstaat voor het gebruik van de panden als woning. Dit geheel los van het feit of deze woningen uiteindelijk bestemd worden tot 'Wonen'. Voorliggend plan sluit dus niet uit dat in de toekomst de woningen Strijpsebaan 1 en 3 bestemd kunnen worden tot 'Wonen'. Een dergelijke planologische wijziging dient op eigen merites beoordeeld te worden en is afhankelijk van andere factoren, zoals de

nabije ligging tot de luchthaven en de voorwaarden gesteld in de provinciale Verordening ten aanzien van bijvoorbeeld sloop van overtollige bebouwing. Over deze aspecten vindt op dit moment nog overleg plaats met het ministerie van Defensie en de provincie. De planbegrenzing van voorliggend bestemmingsplan is dusdanig gekozen dat deze gelijk loopt met de beoogde vestiging van het hoveniersbedrijf en de boomkwekerij. Gelet op het voornoemde bestaat er niet een zodanige samenhang tussen de gronden van het plangebied en het perceel Strijpsebaan 1-3 dat deze in één bestemmingsplan opgenomen moeten worden.

Ook staat de herbegrenzing van het stedelijk gebied los van een mogelijke bestemmingswijziging naar Wonen. De herbegrenzing van het Stedelijk gebied is gebaseerd op artikel 5.3 van de Interim Omgevingsverordening, waarin is bepaald dat de grenzen van de werkingsgebieden gewijzigd kunnen worden als dit noodzakelijk is voor een doelmatige uitvoering. Voor de realisering van het hoveniersbedrijf is hier sprake van. Ook bij een bestemmingswijziging naar de bestemming 'Wonen' van de panden Strijpsebaan 1 en 3 zien wij geen grondslag voor een herbegrenzing van het stedelijk gebied. De in artikel 5.3 genoemde grondslagen voor herbegrenzing zijn hier immers bij een dergelijke bestemmingswijziging naar 'Wonen' niet van toepassing. De door reclamant genoemde 'ernstige procedurele problemen' worden dan ook niet gezien.

De opmerking van reclamant dat een herbegrenzing dient bij te dragen aan een duurzame afronding van het stedelijk gebied is niet als zodanig opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Ruimte. In het ontwerpbestemmingsplan wordt hier inderdaad wel naar verwezen. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

d. Reclamant vreest voor ernstige geluidsoverlast van het plaatsen en weghalen van containers die kort grenzend aan hun percelen worden gesitueerd. Ook vrezen zij overlast bij het opstarten van het bedrijf in de ochtend. Het gebruik van de waterput, die op 25 meter van hun perceel is gelegen, leidt tot verdroging van het perceel met moestuin en (fruit)bomen.

Reactie gemeente:

Voor de vermeende overlast wordt verwezen naar de reactie van de gemeente als gesteld onder sub b.

De waterput waar reclamanten naar verwijzen betreft een put welke al langer aanwezig is. Voor het gebruik van deze waterput is door het Waterschap De Dommel in het verleden een watervergunning verleend. Deze vergunning, en de door reclamanten gevreesde gevolgen hiervan, staan verder los van voorliggend bestemmingsplan. Indien reclamanten zich niet kunnen vinden in deze vergunning, dient hierover contact opgenomen te worden met het Waterschap de Dommel.

Conclusie

De zienswijze van reclamant is aanleiding:

- de regels aan te passen door in artikel 4.4.2 toe te voegen dat een tuincentrum valt onder strijdig gebruik;
- de regels aan te passen door een begripsbepaling (in artikel 1) op te nemen voor een tuincentrum, zoals aangegeven onder de gemeentelijke reactie sub a;
- de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen zoals opgenomen in de afbeelding onder gemeentelijke reactie sub b;
- het verzoek om herbegrenzing overeenkomstig de aanpassing van de verbeelding voor de bestemming bedrijventerrein aan te passen;
- de verbeelding en regels van het bestemmingsplan aan te passen zodat in het zuidelijk deel van de bestemming 'Bedrijventerreinen' geen bedrijven meer tot

milieucategorie 4.2 direct zijn toegestaan, maar enkel bedrijven t/m milieucategorie 4.1;

- de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen door paragraaf 3.3.3 te verduidelijken en niet meer op te nemen dat bij een herbegrenzing van het stedelijk gebied sprake dient te zijn van een duurzame afronding van het stedelijk gebied;
- de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen door paragraaf 4.9 aan te passen aan het gestelde onder de gemeentelijke reactie 4.2, sub b.

4.2. Reclamant 2

a. Het bedrijf van reclamant is gelegen aan de Habraken. Reclamant heeft geen bezwaar tegen de vestiging van het bedrijf. Wel heeft reclamant bezwaar dat het beoogde bedrijfsperceel gedeeltelijk buiten het bestaand Stedelijk Gebied is geprojecteerd en dat het college voornemens is de grenzen van het Stedelijk Gebied te wijzigen zodat het bedrijfsperceel geheel binnen het Stedelijk Gebied komt te liggen. Hiervoor is volgens reclamant immers nodig dat de begrenzing van het Stedelijk Gebied wordt gewijzigd door een strook Stedelijk Gebied bij reclamant 'weg te halen' en toe te voegen aan het perceel van het hoveniersbedrijf. Dit terwijl de aanduiding Stedelijk Gebied voor reclamant en de bedrijfsvoering van groot belang is. Reclamant heeft achter het bedrijfsgebouw een sproeiveld. Dit sproeiveld wil reclamant gedeeltelijk (half)verharden. Hierbij wordt gedacht aan tenminste 1.000 m². Dit is enkel mogelijk indien de aanduiding Stedelijk Gebied gehandhaafd blijft.

Reactie gemeente

In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat aan het college van Gedeputeerde Staten verzocht wordt om een strook ten oosten van het perceel Habraken 1412, gelegen op de percelen van reclamant, buiten het Stedelijk Gebied te brengen zoals opgenomen in de provinciale Interim Omgevingsverordening. De reden hiervoor is dat er sprake is van een kennelijke onjuistheid in het kaartbeeld. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Habraken 1412 is gebleken dat de ligging van het Stedelijk Gebied zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening niet geheel overeen kwam met de begrenzing van het bestemmingsplan Habraken en Buitengebied. Omdat ten behoeve van de vestiging van het hoveniersbedrijf aan de Habraken 1412 een herbegrenzing plaats moet vinden op basis van de 'doelmatige uitvoering' is ook de onjuiste begrenzing ten oosten van de percelen meegenomen.

Door het verwijderen van de aanduiding 'Stedelijk Gebied' betekent dit overigens nog niet dat daardoor in het geheel geen verharding meer plaats mag vinden. Bepalend of hier verharding gerealiseerd mag worden, is het bepaalde in het geldende bestemmingsplan. Het bedrijfsperceel van reclamant is gelegen in het bestemmingsplan 'Habraken 2016'. Ten noorden van dit bedrijfsperceel is het sproeiveld van reclamant gelegen. Dit perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1^e herziening' en is hierin bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' met de functie-aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – sproeiveld'. Binnen deze functie-aanduiding is een sproeiveld toegestaan. Daarnaast is het aanleggen van verhardingen toegestaan indien hiervoor een omgevingsvergunning aanlegactiviteiten wordt verleend. Indien aan de gestelde voorwaarden in het geldende bestemmingsplan wordt voldaan, kunnen de verhardingen worden aangelegd. De opmerking van reclamant dat het noodzakelijk is dat het Stedelijk Gebied op deze gronden gehandhaafd blijft, wordt dan ook niet begrepen.

b. De gemeenteraad en/of het college van B&W zijn niet bevoegd de begrenzing van het Stedelijk Gebied te wijzigen. Dit is een bevoegdheid die ligt bij de provincie. Indien

een verzoek tot wijziging wordt ingediend bij de provincie, dan verzoekt reclamant ook om uitdrukkelijk aan te geven dat reclamant het niet eens is met deze wijziging.

Reactie gemeente

Het is correct dat het Stedelijk Gebied niet door het college of de gemeenteraad van Veldhoven gewijzigd kan worden. Vandaar dat wij ook richting het college van Gedeputeerde Staten een verzoek indienen voor de herbegrenzing. Alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld, dient het besluit door het college genomen te zijn. Bij het indienen van het verzoek overleggen wij alle ingediende zienswijzen. Het is vervolgens aan het college van Gedeputeerde Staten om hierover te oordelen.

c. Er is geen rekening gehouden met de belangen van reclamant. Graag wil reclamant dan ook overleg met de gemeente.

Reactie gemeente:

Met reclamant heeft overleg plaatsgevonden over de herbegrenzing van het Stedelijk Gebied en de gevolgen voor hun perceel. In dit overleg en vervolgens per mail is er richting reclamant op gewezen dat juist de bepalingen uit het bestemmingsplan bepalend zijn voor de gewenste halfverharding op het perceel van reclamanten. Hierbij is aangegeven dat er wel mogelijkheden zijn, maar dat een goede onderbouwing van de gevolgen van de aanleg voor mogelijke verstoring van de leefgebieden overlegd moet worden. Hiertoe dient allereerst een quickscan flora en fauna uitgevoerd te worden en dient een landschappelijk inpassingsplan hierop afgestemd te worden. Dit kan vervolgens leiden tot een verbetering van de (potentieel) aanwezige natuursoorten en een goede landschappelijke inpassing waardoor het landschapstype wordt versterkt. Indien dit wordt overlegd wordt beoordeeld of de benodigde omgevingsvergunning aanlegactiviteiten wordt verleend.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Ambtshalve aanpassingen

Naast de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze zijn er nog enkele ambtshalve aanpassingen, namelijk:

Herbegrenzing Stedelijk Gebied

Na instemming van het college van Gedeputeerde Staten met de herbegrenzing van het Stedelijk Gebied kunnen de verbeelding en de regels uit het ontwerpbestemmingsplan hier overeenkomstig op worden aangepast. Zo wordt artikel 9.7 geschrapt en worden de aanduidingen op de verbeelding gericht op het toe voegen of verwijderen van aanduidingen in de Interim Omgevingsverordening niet meer opgenomen.

Afwijkingsbevoegdheid artikel 4.5.5.

Om ervoor te zorgen dat duidelijk is dat bij gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid voor perifere detailhandel een tuincentrum niet is toegestaan, wordt aan dit artikel toegevoegd dat een tuincentrum niet is toegestaan. Omdat in artikel 4.5.5. een aantal vormen van perifere detailhandel worden toegestaan, wordt ter verduidelijking de begripsbepaling (artikel 1) overeenkomstig hierop aangepast. Voor perifere detailhandel wordt de volgende begripsbepaling opgenomen: 'detailhandel in boten, motoren, caravans en tenten, aanhangwagens, landbouwmachines en -werktuigen en grove bouwmaterialen'.