

Technische vragen Senioren Veldhoven inzake bestemmingsplan ASML

t.b.v. oordeelsvormende raadsvergadering op 29 november, agendapunt 6.02

Algemeen

Tijdens bouwwerkzaamheden zou door trillingen, wateronttrekking, schade aan de particuliere gebouwen kunnen ontstaan. Uiteraard zijn er schadevergoedingsregelingen. Echter hoe aantoonbaar zijn eventuele schades? Worden eventuele nulmetingen door ASML vergoed?

ASML doet voorafgaand aan de start van de bouw onderzoek naar gevolgen van bijvoorbeeld eventuele grondwateronttrekkingen. De verwachting is dat gezien de afstand tussen de woningen en ASML-bebouwing het technisch mogelijk is om ASML-bebouwing te realiseren zonder dat schade aan woningen ontstaat. Indien de realisatie van ASML-bebouwing oorzaak is van schade aan eigendommen van derden is ASML hiervoor aansprakelijk alsmede hiervoor verzekerd.

Voor zover parkeren plaats vind in de open lucht, wordt dan parkeerplekken overdekt met zonnepanelen?

Het bestemmingsplan laat het binnen de bedrijfsbestemming toe om 'bouwwerken geen gebouw zijnde' te realiseren, zonnepanelen op een constructie vallen hieronder. Binnen het bouwvlak mogen deze bouwwerken 3 m hoog zijn, daarbuiten 1 m. Of er daadwerkelijk zonnepanelen komen is uiteindelijk aan ASML.

ASML moet maatregelen nemen voor waterberging. Dat lijkt me van toepassing als het plan gerealiseerd is. De normale neerslag en dergelijke. Daarnaast zal tijdens de bouw ook overtollig water weggepompt worden. Worden daar ook voorwaarden aan gesteld? Indien opgepompt water op de Run geloosd wordt zal dat gevolgen voor de ecologie in de Run. Daarnaast verdwijnt water uit het gebied. Voorafgaand aan het in procedure brengen van dit bestemmingsplan is een watertoets doorlopen en is het plan voorgelegd aan het waterschap. Hierbij zijn t.a.v. dit onderwerp geen belemmeringen geconstateerd. De watertoets is als bijlage 7 opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan.

College heeft een afwijkingsbevoegdheid van 10%. Bij een gebouw van 4 meter goothoogte is er sprake van maximaal 40cm en valt de afwijking maar amper op. In het geval van ASML kan een gebouw door die afwijkingsbevoegdheid met een complete woning verhoogd worden. Kan die afwijkingsbevoegdheid beperkt worden tot 1%?

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen t.a.v. de bouwhoogte wordt in de 'Notitie van beantwoording zienswijzen' voorgesteld om de bepaling met betrekking tot het afwijken van maten met ten hoogste 10% niet van toepassing te laten zijn op de bouwhoogte van gebouwen. Hierdoor kan de afwijking dus niet meer worden toegepast op de bouwhoogte van gebouwen.

Er is een anterieure overeenkomst afgesloten zodat gemeentelijke kosten op ASML verhaald kunnen worden. Indien de gemeente kosten moet maken na vaststelling bestemmingsplan, bijvoorbeeld wegens gerechtelijke procedures vanwege zienswijzen, kunnen die kosten dan ook middels deze overeenkomst verrekend worden?

Deze kosten voor gerechtelijke procedures kunnen niet middels de anterieure overeenkomst worden verrekend. Het staat de gemeente en ASML echter vrij hier nadere afspraken over te maken. Hier is reeds over gesproken tussen de gemeente en ASML, de verwachting is dat deze afspraken er zo nodig komen.

Vragen naar aanleiding beantwoording zienswijzen 2022 ASML

Pagina 10 onderaan en 11 bovenaan;

Er is een voorwaardelijke verplichting groenvoorziening opgenomen. Waarom is er sprake van voorwaardelijke verplichting en wat zijn de voorwaarden?

Deze voorwaardelijke verplichting heeft tot doel meer zekerheid te geven over het behoud van een volwaardige groenstructuur op deze locatie. Zie artikel 3.4.2 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

Is hiermee de groenvoorziening aan Dreefzijde op gemeentegrond bedoeld ?

Ja

Pagina 11 midden

Verharding langs Kempenbaan wordt niet gebruikt voor parkeren motorvoertuigen. Hoe is het gesteld met bijvoorbeeld niet zelf rijdende voertuigen zoals aanhangers?

Deze vallen in de huidige bewoording niet onder dit verbod.

Pagina 14

Belangenafweging. Geconstateerd wordt dat sommige omwonenden last kunnen krijgen van schaduw. Hebben zij recht op compensatie, mochten zij in het verleden in zonnepanelen geïnvesteerd hebben? Mochten zij recht op compensatie, worden zij dan geconfronteerd met een vereist minimaal schadebedrag? Kan voor betrokken eigenaar net het verschil zijn tussen een economisch rendabele investering of verliesgevend.

Indien omwonenden van mening zijn dat het bestemmingsplan zal leiden tot schade op wat voor wijze dan ook, dan kunnen ze na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen.

Pagina 14 onderaan

Er is een afwijkingsbevoegdheid waardoor na toestemming toch gebouwd kan worden tot 30 meter hoogte. Is dat enkel een beslissing van het College of heeft de omgeving indien dat aan de orde komt om zienswijzen bij de Raad in te dienen?

Het besluit wordt genomen door het college, de omgeving kan vooraf een zienswijze indienen bij het college. Uiteraard kan de omgeving zich -buiten de formele procedure om- ook tot de raad wenden, bijvoorbeeld met een brief.

Pagina 17 bovenaan

Gezien de gevoeligheid van de machines kunnen ze enkel op gelijke hoogte vervoerd te worden en is ondergronds bouwen geen optie. Op het moment dat ze verpakt zijn in speciale containers is dat probleem niet meer aan de orde. Is het een optie om de machines in een eerder moment in een container te verpakken zodat intern het hoogteverschil overbrugd kan worden?

Nee, dat is niet mogelijk. Dat zou alleen kunnen wanneer direct naast de cleanrooms een logistiek centrum zou worden gebouwd voor het verpakken van de machines. Daarvoor is te weinig ruimte in het plangebied, daarnaast zou dit betekenen dat in het noordelijk gebied bebouwing nodig is die hoger is dan 20 m. Een logistiek centrum vraagt namelijk om bebouwing die hoger is dan 20 m.

Pagina 170 bovenaan

Wat is de relevantie van de schaduwwerking op de Heikant(se)straat?

Op deze plaats in de Notitie van Beantwoording Zienswijzen wordt ingegaan op de specifieke schaduwwerking ter plaatse van de woning van deze reclamant (indiener zienswijze). Met als doel deze zienswijze te beantwoorden.

4.2 Thematische reactie zienswijzen

4.2.1. Hoogtematen

Doordat ASML aangeeft in het noordelijk plandeel in beginsel vooruit te kunnen met een bouwmogelijkheid van 20 meter, is deze bouwhoogte als uitgangspunt genomen. Het kan hierbij echter zijn dat deze 20 meter op termijn iets hoger zou moeten worden. In het bestemmingsplan staat daarom een strikt omschreven afwijkingsmogelijkheid (die hierna wordt besproken in paragraaf "De afwijkingsregels in artikel 3 regels"), waardoor tot 30 meter kan worden gebouwd.

Hiermee is sprake van een vorm van "zelfbinding". Door juist voor deze hogere bebouwing heldere voorwaarden te benoemen in het bestemmingsplan, ontstaat voor iedereen een duidelijk afwegingskader. Alternatief is een op grond van de wet toepasbare "buitenplanse afwijking", waardoor hogere bebouwing mogelijk zou zijn zonder dat vooraf de spelregels hiervoor duidelijk zijn. **Het opnemen in het bestemmingsplan van de diverse voorwaarden is dus een extra waarborg dat niet zonder hele goede redenen, en zonder afweging van alle concreet genoemde belangen van derden Z omwonenden, wordt afgeweken van de basishoogte van 20 meter in dit plandeel.**

Vraag: om discussie te voorkomen: graag een volledige opsomming van de expliciete belangen van derden / omwonenden waarmee rekening is gehouden.

Wanneer een aanvraag binnen komt om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid om hoger te bouwen dan 20 meter wordt gekeken naar alle belangen die daarbij spelen, dus zowel de belangen van de omwonenden als van ASML (noodzaak voor doelmatige bedrijfsvoering). Ten aanzien van de belangen van omwonenden gaat het daarbij om belangen als lichthinder, schaduwwerking, uitzicht en het behoud van een goed woon- en leefklimaat.

Vraag: graag ook hier een volledige opsomming van de 'diverse voorwaarden'

In de regels van het bestemmingsplan zijn de volgende regels van toepassing wanneer een aanvraag wordt gedaan om gebruik te maken van deze afwijkingsbevoegdheid om hoger te bouwen dan 20 meter:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 30 meter;
- b. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang;
- c. de hogere bouwhoogte is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering of een doelmatig gebruik van het erf;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- e. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. ten aanzien van woningen van derden wordt voldaan aan de TNO normen betreffende zonlichtinval;
- g. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving.

4.2.10 Verkeer

....Vanuit diverse zienswijzen wordt de vrees uitgesproken voor een parkeergarage direct aan de Kempenbaan in combinatie met een nieuwe uitrit hiervoor direct tegenover de woningen aan de Kempenbaan. De regels in het bestemmingsplan zijn daarom aangepast naar aanleiding van de zienswijzen. In het bestemmingsplan "De Run 7000 ASML" is (in artikel 11) een regel opgenomen, waarin staat dat de parkeerplaatsen ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling op De Run 7000 niet rechtstreeks op de Kempenbaan mogen worden ontsloten.

Dit betekent dat er geen nieuwe in/uitrit op de Kempenbaan wordt gemaakt **ten behoeve van een mogelijke parkeergarage**

vraag: waarom geen punt achtergemaakt?

In de hier bedoelde zienswijzen wordt de zorg uitgesproken over de gevolgen van een nieuwe in- en uitrit van een parkeergarage aan de Kempenbaan. Het voorstel is dan ook om in de regels van het bestemmingsplan een nieuwe bepaling op te nemen om deze zorg weg te nemen.

Kempenbaan (oost en west) zijn toch recent ontworpen rekening houdend met de ontwikkelingen op de Run? Is dat juist?

Dit is juist.

Vraag: ASML heeft in de tweede presentatie voor de omwonenden duidelijk aangegeven dat op haar terreinen niet meer parkeerplaatsen zouden worden aangelegd. Waarom dan nu toch een parkeergarage?

Uitgangspunt is dat het parkeren plaatsvindt in externe parkeervoorzieningen. Deze parkeergarage is in het bestemmingsplan opgenomen om de parkeerbehoefte op te vangen als de realisatie van deze externe parkeervoorzieningen niet snel genoeg gaat. Hiermee wordt voorkomen dat werknemers en bezoekers van ASML in de omgeving gaan parkeren

Reclamant 39 p 131 onder n:

n. Reclamant is van mening dat de uitzonderingsregels en daarbij behorende voorwaarden een nadere omschrijving behoeven en SMART geformuleerd moeten worden.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar paragraaf 4.2.4. 'De afwijkingsmogelijkheden in artikel 10'.

De afweging of door de gemeente medewerking wordt verleend aan een afwijkingsbevoegdheid wordt mede bepaald door een beoordeling vanuit de aspecten stedenbouw en ruimtelijke ordening. Er moet namelijk een ruimtelijke afweging worden gemaakt en deze afweging moet goed worden gemotiveerd in het besluit. Bij de afweging of sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en of belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, spelen behalve ruimtelijke aspecten ook privaatrechtelijke zaken een

rol, zoals eigendom van de betreffende grond of beperkingen van de mogelijkheden van anderzans grond. Bij de voorwaarde dat er geen bezwaren bestaan vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving vindt afstemming plaats met de gemeentelijke stedenbouwkundige.

Deze formulering van de uitzonderingsregels is niet afwijkend van hetgeen gebruikelijk is in bestemmingsplannen. In geval van toepassing van deze regels staat hiertegen de gebruikelijke rechtsbescherming open, waarmee de juistheid van de toepassing door de rechter kan worden getoetst.

Vraag: reclamant vraagt een SMART formulering van de voorwaarden etc. De formulering als ' geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving ' voldoet hieraan niet.

Zonder nadere onderbouwing lijkt 'afstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige' niet goed mogelijk en ook niet toetsbaar door de rechter.

Senioren Veldhoven vindt de beantwoording onvoldoende en verwacht een uitgebreide en specifiek voor dit bestemmingsplan geldende toelichting.

Deze formulering van de uitzonderingsregels is gebruikelijk in bestemmingsplannen. De formulering geeft het bestemmingsplan flexibiliteit om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen gedurende de geldingsduur van het bestemmingsplan. Bestemmingsplannen zijn immers doorgaans meerdere jaren van kracht en vooraf is niet te voorzien welke ontwikkelingen zich in die periode voordoen. De formulering biedt de mogelijkheid om bij ieder verzoek tot afwijking een zorgvuldige afweging te maken over de stedenbouwkundige en ruimtelijke aspecten.

Zoals hiervoor bij een eerdere vraag aangegeven geven de in het plan opgenomen bepalingen tevens ruimte om bij een concrete aanvraag alle betrokken belangen goed af te wegen. Er is immers uitdrukkelijk in het plan bepaald dat de belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad. Dat betekent dat nadrukkelijk ook gevolgen voor andere partijen dan ASML in de besluitvorming over een verzoek tot afwijking moeten worden betrokken.

4.1.3. Vormgeving toekomstige bebouwing

Deze paragraaf lijkt geschreven om invulling te geven aan de bouwvlakken zoals die in het bestemmingsplan zijn. Door de Dreefbuurt en anderen is de vrees uitgesproken van inderdaad een 30 meter hoge grijze doos.

Dit schrikbeeld is getemperd door de trapsgewijze bebouwing, de hoogtebeperking van 20 meter in het noordelijk deel aan de Kempenbaan en een groenstrook van 10 meter tussen Kempenbaan en bebouwing.

De impressies van de toekomstige bebouwing aan de Kempenbaan wekken de indruk dat groenstrook vele malen breder is dan 10 meter.

Vraag: hoe breed is de groenstrook op de afbeeldingen?

De betreffende afbeelding is een impressie. In het bestemmingsplan is een groenstrook voorzien van minimaal 11 meter breed. Daar waar mogelijk wordt de strook breder.

4.3.63 reclamant 63 kenmerk MB22.05114

Bij de beantwoording van de zienswijze staat: passages tekst zonder vragen worden voor kennisgeving aangenomen.

Dit is begrijpelijk vanuit ambtelijk beantwoordingsperspectief. Echter de zienswijze is geschreven aan de raad die vervolgens dit aan het college ter advisering in behandeling geeft.

De betreffende zienswijze is echter niet direct opvraagbaar.

Slechts via een deel van de naam van de advocaat 'Weerd't kan de zienswijze worden gevonden. Hier blijkt overigens op de zienswijze geen enkel kenmerk van de gemeente of de griffie te staan terwijl ook de datum niet klopt.

De registratie zou van 27/7 zijn terwijl op de brief 1 augustus staat.

Vraag: graag een uitleg hierover .



Bedankt voor uw opmerzaamheid in deze. Zekerheidshalve is een controle uitgevoerd, waaruit is gebleken dat deze zienswijze inhoudelijk is beantwoord. Het is gebruikelijk om passages in een zienswijze waarin geen stelling wordt ingenomen of vraag wordt gesteld voor kennisgeving aan te nemen. Bij deze passages verzoekt de indiener van de zienswijze immers ook niet om een reactie van college en raad.