

Datum besluitraad	: 12 december 2023	Datum oordeelraad	: n.v.t.
Agendapunt	:	Datum B en W	: 12 december 2023
Volgnummer	: 23bs00128 / 23.115	Programma begroting	: 3
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 3.2
Portefeuillehouder	: C. van Brakel		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan Habraken, regulier

Beslispunten

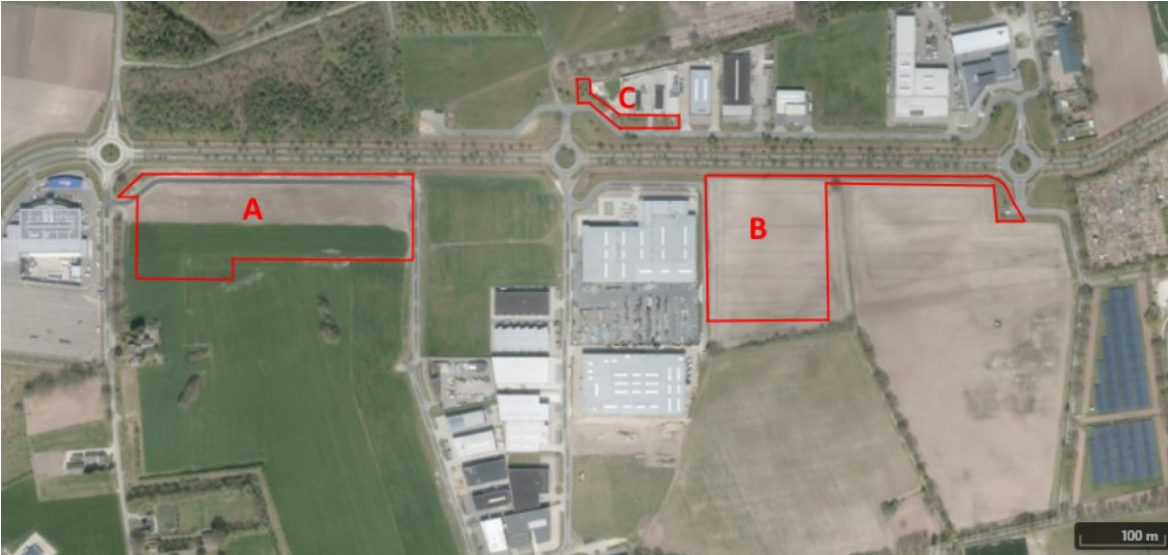
1. Het bestemmingsplan 'Habraken, regulier' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00178-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan het BTG en is opgeslagen onder nummer o-NL.IMRO.0861.BP00178-0401, gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het gehele terrein Habraken is ruim 50 ha. Daarvan is inmiddels circa 25 ha uitgegeven of in uitgifte. Een groot gedeelte is momenteel dus nog onbebouwd. Vanwege een overaanbod in 2016 aan bedrijfsterrein in de regio werd lange tijd de uitgifte van nieuwe bedrijfsterrein gronden niet toegestaan. Inmiddels zijn hierover nieuwe afspraken gemaakt in de regio en met de Provincie Noord-Brabant. In 2021 hebben de gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna: SGE) in de 'programmering nieuwe werklocaties' afgesproken dat Veldhoven de mogelijkheid krijgt om 5 ha op Habraken te ontwikkelen als functioneel grootschalig bedrijventerrein, mits hiervoor een bestemmingsplan wordt gemaakt. Dit bestemmingsplan ligt in deze adviesnota voor.

We verwachten (mede op basis van de provinciale bedrijventerreinenprognose van eind 2022) dat ook het resterende deel van Habraken in de nieuwe programmering werklocaties die begin 2024 wordt vastgesteld volledig mag worden ontwikkeld. Hiervoor start het college een aparte bestemmingsplanprocedure op, wat losstaat van het voorliggende bestemmingsplan 'Habraken, regulier'. Uw raad wordt hier apart over geïnformeerd.

Met het bestemmingsplan 'Habraken, regulier' kan Habraken met 5 ha worden uitgebreid. Dit gebeurt in de deelgebieden A en B. Deelgebied C staat los van de programmeringsafspraken. Deze strook is mede bedoeld als bufferzone in het kader van de brandveiligheid van het bedrijf Pe.Jo. De Graauw. De strook is niet bedoeld en ook niet geschikt voor bedrijfsmatige activiteiten. Hier is beplanting en verharding gerealiseerd in overeenstemming met de contractuele afspraken die met het bedrijf zijn gemaakt. Toen is ook afgesproken dat deze groenstrook zo snel mogelijk een groenbestemming moet krijgen.



Luchtfoto van het plangebied met daarin weergegeven de deelgebieden

Om de uitgifte van 5 hectare extra bedrijfsgrond mogelijk te maken en om de groenbestemming ten zuidwesten van het bedrijf Pe.Jo. De Graauw vast te leggen, is een bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 augustus tot en met 21 september 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Op 31 augustus 2023 is er een informatieavond georganiseerd in de burgerhal van het gemeentehuis. Hier kwamen twee omwonenden, twee ondernemers die interesse hadden in een bedrijfskavel en één bestaande ondernemer op Habraken naar toe. De planvorming is nu zover dat het bestemmingsplan vastgesteld kan worden.

Beoogd effect

Het beschikbaar maken van bedrijfsruimte voor de groei van (lokale) bedrijven en het verkleinen van de schaarste aan bedrijfsruimte.

Argumenten

1.1 *De schaarste aan bedrijfsruimte wordt gedeeltelijk opgelost.*

De hele Brainport regio gaat gebukt onder een tekort aan bedrijfsruimte. In Veldhoven worden we nog eens extra geconfronteerd met een explosieve groei van ASML. Het mogelijk maken van 5 hectare aan extra bedrijfsgrond is een eerste stap in het oplossen van het tekort aan bedrijfsruimte.

1.2 *Er wordt invulling gegeven aan de programmeringsafspraken die binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven zijn gemaakt*

In de 'Programmering werklocaties SGE 2021' is voor Habraken 5 hectare regulier opgenomen. Voorwaarden is dat deze uitgeefbaar zijn als het gaat om specifieke vragen van aanpalende bedrijven en voor echt lokaal aan Veldhoven gebonden bedrijven. Onder echt aan Veldhoven gebonden bedrijven verstaan we bedrijven die nu al in Veldhoven gevestigd zijn. De noodzakelijke verplaatsing van bedrijven op de Run door de uitbreiding van ASML vallen hier tegenwoordig ook onder. Onder aanpalende bedrijven verstaan we bedrijven die op Habraken zijn gevestigd en willen uitbreiden. Incidenteel is er ook vraag van ondernemers die in Veldhoven wonen maar door het ontbreken van bedrijfsgrond uitgeweken zijn naar elders en willen terugkeren. In het nog te ontwikkelen uitgifteprotocol worden deze voorwaarden opgenomen. Om 5 hectare uit te kunnen geven is in eerste instantie een bestemmingsplan nodig. Dat is het bestemmingsplan 'Habraken, regulier' geworden.



1.3 We zijn een stapje dichterbij de afronding van Habraken

Al in de jaren negentig van de vorige eeuw is gestart met de planvorming voor het bedrijventerrein Habraken. De programmatische uitgangspunten zijn daarna meerdere keren veranderd, vanwege bijvoorbeeld de economische crisis. Het bedrijventerrein heeft nog steeds veel open vlaktes en de uitstraling is dat deze niet 'af' is. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het mogelijk om de strook aan de Oersebaan als zichtlocatie te ontwikkelen. Hierdoor ontstaat het aanzicht van een volwaardig/volwassen bedrijventerrein. Als op een later moment ook de rest van Habraken ontwikkeld wordt, kan Habraken (eindelijk) afgerond worden.

1.4 De oorspronkelijke uitgangspunten vormen een stevige basis

Het bestemmingsplan Habraken dat op 14 februari 2006 is vastgesteld vormt een belangrijke basis voor de verdere planontwikkeling. Voordat vergunningen verleend kunnen worden moet de bestemming "Bedrijfsdoeleinden (nader uit te werken)" eerst nader uitgewerkt worden in een zogeheten uitwerkingsplan. Ondanks dat er voor het plangebied al een uit te werken bestemming ligt, wordt er toch een nieuw bestemmingsplan opgesteld in plaats van een uitwerkingsplan. Dit omdat de gewenste regeling niet helemaal passend is binnen de uitwerkingsregels. Met een nieuw bestemmingsplan kunnen ook de meest recente inzichten en huidige gemeentelijke plansystematiek worden verwerkt. Daarnaast is een uitwerkingsplan ook niet mogelijk vanwege de groenstrook.

Omwonenden en bestaande bedrijven weten al langer dat het terrein verder wordt ontwikkeld. Stedenbouwkundig gezien is het plan in de basis hetzelfde gebleven. Ook zijn de beeldkwaliteitseisen nog steeds hetzelfde. Een uitgebreide vorm van participatie is daarom niet toegepast. Wel is een informatieavond gehouden. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.5 De ontwikkeling geeft invulling aan ruimtelijke ambities

In de Omgevingsvisie staat dat de uitbreiding van Habraken gedeeltelijk is gericht op (middel)grote bedrijven met een lage arbeidsdichtheid. Het terrein biedt hier voornamelijk mogelijkheden voor vestiging van bestaande lokale bedrijven en schuifruimte voor bedrijven die elders niet meer aansluiten aan het profiel van de locatie. Een royale landschappelijke inpassing is een essentieel onderdeel van de toekomstbestendigheid van Habraken. Voorliggende ontwikkeling geeft hier een goede invulling voor door de kavelgrootte geschikt te maken voor middelgrote bedrijven en de milieucategorieën die worden toegestaan. Hiermee past het voornemen binnen de kaders die de raad voor de toekomst van Veldhoven heeft vastgesteld.

Daarnaast ligt het plangebied in de zichtlocatie vanaf de Oersebaan. Bedrijfsgebouwen in die zichtzone moeten volgens het beeldkwaliteitsplan een representatieve uitstraling hebben. De ruimtelijke uitstraling en beeldkwaliteit zijn belangrijk want daarmee wordt de profilering van het bedrijventerrein ondersteund en beschikt de gemeente ook op termijn over een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven. De beeldkwaliteitseisen, die zijn vastgesteld in het beeldkwaliteitsplan, worden opgevolgd.

1.6 Vanwege de gewijzigde vaststelling hoeven er geen onnodige ontheffingen verleend te worden

Het is inmiddels wenselijk gebleken om het westelijke bouwvlak te verruimen. Er is concreet zicht op welk bedrijf zich in de oostelijke helft hiervan gaat vestigen. Dit bedrijf heeft aan de zuidkant extra ruimte nodig vanwege het stramien van hun nieuwe gebouw. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet bezwaarlijk om die ruimte te bieden. In het verlengde hiervan is het logisch om het gehele bouwvlak te verruimen. Als het bestemmingsplan gewijzigd wordt voorgesteld past het bouwplan direct binnen het nieuwe bestemmingsplan. De aanpassing gebeurt volgens de als



bijlage opgenomen 'Kaart ambtshalve aanpassing bestemmingsplan Habraken, regulier'.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiën

Het vaststellen van het bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties.

Habraken betreft een bouwgrondexploitatie (BGE). Door vaststelling van het bestemmingsplan kan de gemeente meer grond uitgeven wat positief is voor het resultaat van de BGE.

Communicatie en samenspraak

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze via DROP (het elektronisch gemeentebblad voor officiële bekendmakingen) bekend gemaakt in het Gemeentebblad. Hiervan wordt een verkorte melding geplaatst in het Veldhovens Weekblad. Het vastgestelde bestemmingsplan is digitaal via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar en analoog in te zien op het gemeentehuis.

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Op 31 augustus 2023 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden waarin informatie werd gegeven over de bestemmingsplanprocedure en waar geïnteresseerden vragen konden stellen. De bijeenkomst was bezocht door vijf personen, waarvan twee omwonenden, twee ondernemers met interesse voor een bedrijfskavel en één bestaande ondernemer. Zij kwam uit interesse en niet omdat ze bezwaar hadden tegen het bestemmingsplan. Er heeft geen uitgebreid participatietraject plaatsgevonden, want de ontwikkeling is weinig complex en de te verwachten impact klein. Al in de jaren negentig van de vorige eeuw is gestart met de planvorming voor het bedrijventerrein Habraken, dus al langere tijd is bekend dat Habraken wordt ontwikkeld. Wat er mogelijk wordt gemaakt wijkt slechts op ondergeschikte punten af van de basis die in 14 februari 2006 is gelegd toen de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Habraken' vaststelde.

Uitvoering / planning

De planning is om het bestemmingsplan te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering op 12 december 2023. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend hoeft het bestemmingsplan niet eerst in de oordeelsvormende raadsvergadering besproken te worden.

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt deze voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De planning is dat de kavels in Q1 en Q2 verkocht kunnen worden. Deze planning is onder voorbehoud omdat we op dit moment de gevolgen vanwege onder andere de energiecongestie nog niet in beeld hebben.

Parallel aan dit traject wordt momenteel een bestemmingsplan voorbereid om de overige gronden van Habraken te kunnen ontwikkelen. Vanwege de inwerkingtreding



van de Omgevingswet is de planning hiervoor in 2023 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Bijlage

- Ontwerpbestemmingsplan 'Habraken, regulier' (zie volgende link: <http://ruimtelijkeplannen.veldhoven.nl/NL.IMRO.0861.BP00178-0301/index.html>);
- Kaart 'ambtshalve aanpassing bestemmingsplan Habraken, regulier'



Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

J.H.J. Sanders
gemeentesecretaris/algemeen directeur

M.J.A. Delhez
burgemeester