

Datum raad	: 17 februari 2009	Datum RB	: 26 januari 2009
Agendapunt	: 9	Datum B&W	: 13 januari 2009
Volgnummer	: 09.004	Programma begroting	: stedelijke ontwikkeling
Gewijzigd voorstel	: ja	Productnummer	: 650140
Portefeuillehouder	: J.H.J. Tops		
E-mail steller	: Rob Smits@veldhoven.nl/Lia.Meulenbroeks@veldhoven.nl		

Onderwerp

Vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan "De Run 2164, Bouw Educatie Groep"

Samenvatting

Op 31 juni 2008 is het bestemmingsplan "De Run 2008" vastgesteld. De verplaatsing van het technologiecentrum voor Bouw en Infra (hierna te noemen BEG) is een nieuwe ontwikkeling en is daarom niet meegenomen in het bestemmingsplan "De Run 2008". De nieuwe ontwikkeling omtrent het technologiecentrum voor Bouw en Infra past binnen het Masterplan De Run. De beoogde locatie voor de nieuwe BEG is momenteel in gebruik als parkeer- en opslagterrein. De bouw van het nieuwe technologiecentrum Bouw en Infra voor het technologiecentrum voor Bouw en Infra op deze locatie is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan "Kempenbaan-oost". Door middel van de betreffende partiële herziening wordt de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Beslispunten

1. Alle zienswijzen ontvankelijk te verklaren. De ingediende zienswijze van het Waterschap de Dommel gegrond te verklaren en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen onder punt 2 van het kopje Argumenten;
3. Het bestemmingsplan "De Run 2164, Bouw Educatie Groep" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden;
4. Het beeldkwaliteitsplan "De Run 2164, Bouw Educatie Groep" vast te stellen als onderdeel van de "Welstandsnota 2008" overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden.

Inleiding

Het technologiecentrum voor Bouw en Infra (hierna te noemen BEG), thans gevestigd op De Run 6630, is een verzamelnaam voor verschillende opleidingsdisciplines en huisvest meerdere organisaties in de Bouw- en Infrastructuur. Het technologiecentrum voor Bouw en Infra is voornemens van de huidige locatie te verhuizen naar de locatie aan de Kempenbaan, te weten De Run 2164. De reden voor de ontwikkeling is tweeledig. Enerzijds wil ASML, welk nabij het technologiecentrum voor Bouw en Infra is gelegen, uitbreiden en daarvoor is het terrein van het technologiecentrum voor Bouw en Infra nodig. Verplaatsing van BEG naar de nieuwe locatie is belangrijk voor de gemeente omdat een dergelijk instituut op de nieuwe locatie meer tot zijn recht kan komen gezien de gewijzigde insteek van het instituut. Daarnaast wordt het door de

verplaatsing mogelijk dat ASML kan uitbreiden op de vrijgekomen plaats. Gezien het belang van de verplaatsing is het dan ook noodzakelijk dat het technologiecentrum voor Bouw en Infra zo spoedig mogelijk verplaatst kan worden, met andere woorden het planologisch en juridisch mogelijk wordt gemaakt. Anderzijds was het technologiecentrum voor Bouw en Infra zelf ook voornemens om uit te breiden. Deze uitbreidingen zijn niet mogelijk op de huidige locatie en om deze redenen wenst het technologiecentrum voor Bouw en Infra mee te werken aan de verplaatsing als gevolg van de uitbreiding van ASML. Zodra het technologiecentrum voor Bouw en Infra verplaatst is kan ASML zijn uitbreidingsplannen voortzetten.

Beoogd effect

De partiële herziening heeft als doel de realisatie van een nieuw technologiecentrum voor Bouw en Infra (voormalig BEG), juridisch en planologisch mogelijk te maken. Het bestemmingsplan bevat een bepaalde flexibiliteit waardoor eventuele ontwikkelingen in de toekomst mogelijk zijn. De beoogde bouwplannen van het technologiecentrum voor Bouw en Infra passen binnen voorliggend bestemmingsplan.

Argumenten

1.1. t/m 1.5. : ingediende zienswijzen

1.2. de zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn derhalve ontvankelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan De Run 2164 heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro gedurende 6 weken ter inzage gelegen met ingang van 26 september 2008. Er zijn vier zienswijzen binnen de gestelde termijn ontvangen. Deze zijn derhalve ontvankelijk

1.2. Op grond van de onderstaande argumenten achten wij de zienswijze van S. Damoiseaux ongegrond en geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing het bestemmingsplan.

Mevrouw S. Damoiseaux, Provincialeweg 134, 5503 HK Veldhoven, registratienummer 08.17227, brief d.d. 6 november 2008, ingekomen 6 november 2008.

De achterzijde van de woning van appellante sluit nagenoeg aan op de Kempenbaan. Door de realisatie van de plannen aan De Run 2164 vreest appellante grote gevolgen voor de leefbaarheid. Dit betreft de volgende zaken:

- 1.2.a. De verkeersdrukte, verkeersoverlast en de slechte bereikbaarheid nemen toe.
- 1.2.b. De geluidsoverlast en stankoverlast nemen toe.
- 1.2.c. Vermindering van het woongenot door afname van het uitzicht en een verlies van privacy door inkijk in verband met de hoogte van het gebouw.
- 1.2.d. Toename van horizonvervuiling.
- 1.2.e. Appellante is van mening dat te weinig aandacht is geweest voor haar belangen.
- 1.2.f. Tevens geeft appellante aan dat sprake zal zijn van waardevermindering van de woning.

Reactie:

In zijn algemeenheid geldt dat een visie is ontwikkeld voor het bedrijventerrein De Run. Dit is het Masterplan De Run. In dit Masterplan hebben gemeente, de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij en het bedrijfsleven de ambities geformuleerd. De partijen ambiëren om van De Run een modern en dynamisch

bedrijventerrein te maken. De Run 2000, waar het bestemmingsplan De Run 2164 deel van uitmaakt, ligt aan de entree van De Run vanaf de A2 (randweg Eindhoven). De Run 2000 is ook een herstructureringsgebied. Het gaat om revitalisering, herprofilering en deels transformatie van onder andere het terrein dat nu in gebruik is als parkeerterrein (De Run 2164). De entree van de Run zal sterker geaccentueerd worden. Daarnaast zal mede in het kader van dit deelproject ook onderzocht worden hoe de ontsluiting van De Run 2000 in relatie tot de doorstroming op de Kempenbaan aangepast of afgekoppeld moet worden.

Het is vanuit het functioneren van het totale bedrijventerrein dus gewenst dat het parkeerterrein ontwikkeld gaat worden. Met de realisatie van het technologiecentrum voor Bouw en Infra wordt bereikt dat hier een aantrekkelijke entree wordt gecreëerd. Dit past binnen de doelstellingen die voor De Run zijn opgesteld.

Hieronder zal verder worden ingegaan op leefbaarheidsaspecten voor de woningen aan de Provinciale weg.

Ad. 1.2.a.

De constatering dat de verkeersdrukke toeneemt is juist. Zoals reeds aangegeven in het Masterplan is de doorstroming reeds een bestaand probleem, waarvoor op dit moment onderzoek wordt uitgevoerd. Wel is het zo dat de bijdrage aan de 'piekbelasting' tijdens de spits beperkt is, doordat de bezoekers aan het technologiecentrum voor Bouw en Infra gedurende de gehele dag komen en gaan. De lesroosters en cursustijden lopen de gehele dag door, waardoor de verkeersbewegingen samenhangend met het technologiecentrum voor Bouw en Infra in beperkte mate gelijktijdig samenvallen met de piekbelasting tijdens de spits.

Verder zijn op dit moment plannen in voorbereiding om een rotonde en een tunnelbak voor het doorgaande verkeer op de Kempenbaan te realiseren, waardoor de doorstroming sterk verbeterd zal worden. Naast de ontwikkeling van De Run 2164 staan ook ontwikkelingen gepland op zowel De Run 1000 als De Run 2000. Vooruitlopend op de totaalontwikkeling van dit deel van de Run wordt De Run 2164 gerealiseerd. Een oplossing voor het probleem van de doorstroming zal echter uitgevoerd worden op afzienbare termijn mede in relatie tot de andere ontwikkelingen die staan gepland. Op korte termijn is het reeds bestaande probleem van de doorstroming niet opgelost. Het toevoegen van een nieuw bedrijf leidt tot nog meer verkeersbewegingen. Gelet echter op het belang van de herontwikkeling van De Run 2000 en het verplaatsen van het technologiecentrum voor Bouw en Infra is besloten het project voor De Run 2164 te realiseren vooruitlopend op de totaalontwikkeling van de Run 2000. Door al deze maatregelen wordt derhalve voorkomen dat er voor betrokkenen een onevenredig nadeel zal ontstaan.

Ad. 1.2.b.

Zoals reeds aangegeven onder 1.2.a. zullen de verkeersbewegingen met de daarbij samenhangende geluidsbelasting en stankoverlast toenemen. Uit het onderzoek luchtkwaliteit blijkt dat bij een worst-case scenario de toename van het verkeer ten gevolge van het technologiecentrum voor Bouw en Infra slechts een beperkte invloed heeft op de totale waarden van de luchtkwaliteit van het plangebied. De verwachte maximale (worst-case scenario verdubbeld) toename is 900 lichte voertuigen en 8 zware voertuigen per dag. Het kruispunt waar al deze voertuigen komen ligt op afstand van 300 meter van de woning. Dit betekent dat ten gevolge hiervan de geluidsbelasting op de woning met ongeveer 0,75dB toeneemt. Dit is marginaal. Bij een reconstructie van een weg (artikel 99 Wet geluidhinder) zijn maatregelen vereist vanaf een toename van 2 dB. Verder is deze woning met de achterzijde gesitueerd naar de Kempenbaan.

De afstand tussen de woning (hoofdgebouw) en de Kempenbaan bedraagt ruim 40 meter. De gevolgen van de toename van het verkeer zijn op een dusdanig grote afstand minimaal en veroorzaken zeker geen onaanvaardbare situatie.

Ad. 1.2.c.

De afstand tussen de achterzijde van de woning (hoofdgebouw) van de Provinciale weg 134 en het perceel van het technologiecentrum voor Bouw en Infra (De Run 2164) bedraagt ca. 100 meter. Tussen de woning en het bouwvlak ligt groen, een waterpartij en de Kempenbaan. Voor het directe uitzicht aan de voorzijde heeft dit geen gevolg. Het uitzicht aan de achterzijde zal wijzigen door de bouw mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt, qua hoogte en bouw massa. Gelet op de ruime afstand tussen de woning en het bouwvlak veroorzaken de bouw mogelijkheden geen onaanvaardbare situaties voor de woningen aan de Provinciale weg. Qua schaduwwerking zal de nieuwbouw beperkt zijn, gelet op de afstand tussen de bebouwing en de woning. Op een dergelijke afstand is directe inkijk in de woning aan de Provincialeweg vrijwel onmogelijk en vindt derhalve geen inbreuk op de privacy plaats.

Ad. 1.2.d.

Zoals reeds aangegeven in het algemene deel van deze reactie, is het juist gewenst om te komen tot bebouwing van enige omvang om de entree van De Run versterkt.

Ad. 1.2.e.

Zoals bij een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk en verplicht is zijn alle belangen bij de beoordeling van het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan gewogen, zowel de belangen van de aanvrager als van de omwonenden. Dit geldt ook voor het belang van appellant. Zoals reeds in onze reacties hiervoor werd gesteld zijn de gevolgen van de ontwikkeling van de bouw van het technologiecentrum voor Bouw en Infra door de afstand tussen de woning en de geplande bebouwing niet zodanig dat een onaanvaardbare situatie ontstaat of appellant onevenredig nadeel zal leiden. Gelet op de afstand tussen de woning en de bebouwing zijn de gevolgen van de ontwikkeling van het technologiecentrum voor Bouw en Infra beperkt.

Voor wat betreft de toename van het verkeer op de Kempenbaan geldt hetzelfde gezien de verdeling van het verkeer over de dag en het feit dat er op lange termijn een totaaloplossing zal komen voor de doorstroming op de Kempenbaan.

Ad.1.2.f.

Voor wat betreft een mogelijke waardevermindering van de woning kan appellante na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een verzoek om planschade, zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening indienen.

1.3. *Op grond van de onderstaande argumenten achten wij de zienswijze van P.J.T. Neggers ongegrond en geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing het bestemmingsplan.*

Stichting Achmea Rechtsbijstand, mr. L.M.A. Schrieder, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, namens P.J.T. Neggers, Provincialeweg 130B, 5503 HK Veldhoven, registratienummer 08.65645, brief d.d. 6 november 2008, ingekomen 6 november 2008.

Appellant is woonachtig aan de Provincialeweg 130b. De woning grenst nagenoeg direct aan het plangebied. Het huis staat circa 40 meter van de

Provincialeweg. Als enige woning aan de Provincialeweg kijkt deze woning uit op de Kempenbaan (en niet op de Provincialeweg). Het bestemmingsplan voor De Run 2164 dient in samenhang te worden gezien met bestemmingsplan voor De Run 2008. In het bestemmingsplan "De Run 2008" wordt namelijk ook bebouwing rondom de woning van appellant mogelijk gemaakt tot een hoogte van 20 meter. Het bestemmingsplan De Run 2164 doet hier nog een schepje bovenop. Evenals appellant onder 1. komen de volgende zaken aan de orde:

- 1.3.a. De verkeersdruk, verkeersoverlast en de slechte bereikbaarheid nemen toe.
- 1.3.b. De geluidsoverlast en stankoverlast nemen toe.
- 1.3.c. Vermindering van het woongenot door afname van het uitzicht en een verlies van privacy door inkijk in verband met de hoogte van het gebouw.
- 1.3.d. Toename van horizonvervuiling.
- 1.3.e. Vermindering van de waarde van de woning.

Reactie:

Deze zienswijze is vrijwel gelijklopend aan de zienswijze die behandeld is onder 1.2. Voor de reactie op de zienswijze wordt daarom verwezen naar de reactie onder zienswijze 1.2. Er is echter één verschil en dat is dat de woning van deze appellant met de voorzijde is gericht op de Kempenbaan. De gevolgen zijn daarom voor deze ene woning aan de Provincialeweg het meest merkbaar. De realisatie van het technologiecentrum voor Bouw en Infra heeft invloed op de leefbaarheid voor appellant. Deze gevolgen zijn echter niet zodanig dat er een situatie ontstaat waarbij er onevenredige nadelen voor appellant zullen optreden. De afstand tussen de woning Provincialeweg 130b en de Kempenbaan is bijna 30 meter. Doordat er sprake is van een afstand tussen de woning Provincialeweg 130b en het technologiecentrum voor Bouw en Infra van circa 80 meter en er een groene afscherming zal zijn en ook nog water en de Kempenbaan tussen de woning en het technologiecentrum voor Bouw en Infra aanwezig zijn is er geen sprake van een onaanvaardbare situatie.

1.4. De zienswijze van het Waterschap is gegrond. De toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan zal worden aangepast.

Waterschap de Dommel, t.a.v. de heer E. Van der Schoot, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel, registratienummer 08.17140, brief d.d. 20 oktober 2008, ingekomen 4 november 2008.

Appellanten geven aan dat het beleid van het Waterschap niet is opgenomen in hoofdstuk 3 maar wel opgenomen is in bijlage 1. Verzocht wordt om hoofdstuk 3 uit te breiden met een alinea over het Waterschapsbeleid of om een duidelijke verwijzing te maken.

Verzocht wordt om in paragraaf 3.4. te vermelden dat aan de zuidzijde van de Gender gronden zijn gereserveerd binnen de bestemming Groen om de Gender op te waarderen.

In paragraaf 4.5 wordt gesproken over een brug. Het waterschap wil hierover meer duidelijkheid.

De afvoernorm voor dit plangebied is maximaal 1,33 l/s/ha. De te realiseren berging moet een bui van T=10+10% kunnen herbergen.

Het begrip hydrologisch neutraal moet verder uitgewerkt worden in hoofdstuk 5.4.

Reactie:

Het bestemmingsplan wordt overeenkomstig de gemaakte opmerkingen aangepast.

In het bestemmingsplan zelf zal een duidelijke verwijzing worden gemaakt naar het waterschapsbeleid in bijlage 1. In paragraaf 3.4 zal worden vermeld dat de gronden binnen de bestemming Groen aan de zuidzijde van de Gender zijn gereserveerd om de Gender op te waarderen.

In paragraaf 4.5 wordt gesproken over een ruime brug die wordt gemaakt. Het gaat hier over een bestaande brug. De brug zal waarschijnlijk opgewaardeerd worden ten behoeve van de ontsluiting van het terrein van de BEG. Wel zal de brug meer gebruikt gaan worden. De tekst van paragraaf 4.5 zal als volgt aangepast worden:

“Het perceel wordt aan de zuidzijde begrensd door ‘water’, de Gender. Dit element wordt gebruikt als natuurlijke begrenzing van het terrein. De bestaande brug over de Gender, geeft aansluiting op de straat De Run 4200. Hierdoor ontstaat een duidelijke entree van het gebied voor het auto- en vrachtverkeer”

De afvoernorm voor het plangebied zal worden aangepast. De gebruikte afvoernorm is verouderd. Deze nieuwe afvoernorm is volgens de afspraken. Dus dit zal worden aangepast.

In paragraaf 5.4. zal het begrip hydrologisch neutraal voor zover mogelijk, verder worden uitgewerkt. Voor de locatie van de Bouweducatiegroep is bepaald dat in de huidige situatie het oppervlakte van het gebied geheel verhard is. Er ligt nu een asfalt parkeerterrein. Er vindt dus geen vermeerdering van het verhard oppervlak plaats. Voor de opvang van regenwater hoeven geen extra zaken geregeld te worden.

1.5. Op grond van de onderstaande argumenten achten wij de zienswijze van de familie Widlak ongegrond en geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing het bestemmingsplan.

AKD Prinsen Van Wijmen, C.B.E. Gramberg, Namens familie Widlak, Postbus 666, 5600 AR Eindhoven, registratienummer 08.16682, brief d.d. 29 oktober 2008, ingekomen 30 oktober 2008.

Appellanten geven aan dat de gemeente de afgelopen jaren afspraken gemaakt heeft met de familie Widlak (hierna te noemen ‘appellanten’) over het totale gebied De Run 2000. De gronden van appellanten grenzen aan de gronden waar thans het bestemmingsplan De Run 2164 voor ter inzage is gelegd. Appellanten hadden plannen om de gronden te ontwikkelen aan de Run 2000. De gemeente wilde geen medewerking verlenen aan de plannen die appellanten in combinatie met Autobedrijf De Beemd had opgesteld, omdat zij een integrale ontwikkeling van De Run 2000 voorstaat. Vervolgens zijn er afspraken gemaakt tussen de gemeente, de BOM en een aantal grondeigenaren over de integrale ontwikkeling van De Run 2000. Deze afspraken zijn vertaald in concept-intentie- en samenwerkingsovereenkomsten.

Appellanten konden zich vinden in een integrale ontwikkeling en hebben ook een massastudie laten uitvoeren. Ook daarbij heeft de gemeente wederom de voorkeur uitgesproken voor een variant, waarin een totale ontwikkeling van De Run 2000 mogelijk werd gemaakt en niet een variant uitsluitend op de gronden van appellanten.

In strijd met eerdere uitlatingen is een apart bestemmingsplan in procedure gebracht voor het technologiecentrum voor Bouw en Infra. Volgens appellanten handelt de gemeente Veldhoven hiermee in strijd met haar eerdere uitlatingen, toezeggingen en voornemens.

Gelet op de ontwikkelingscapaciteiten van De Run 2000 legt het technologiecentrum voor Bouw en Infra beslag op het grootste deel van de ontwikkelingscapaciteit. Hierdoor kan van een integrale hoogstaande ontwikkeling van De Run 2000 geen sprake meer zijn.

De belangen van de appellanten zijn geschaad door het naar voren halen van het bestemmingsplan voor het technologiecentrum voor Bouw en Infra. Ten eerste worden de ontwikkelingsmogelijkheden op het perceel van appellanten geminimaliseerd. Het te realiseren bruto-vloeroppervlak aan bedrijventerrein wordt gerealiseerd door het technologiecentrum voor Bouw en Infra.

Verder heeft het gebouw van het technologiecentrum voor Bouw en Infra een zodanige omvang en hoogte dat het relatief smalle perceel van appellanten aan ontwikkelingsmogelijkheden inboet.

Ten derde worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de gronden van appellanten verminderd, doordat de beperkte verkeerscapaciteit van de Kempenbaan met de komst van het technologiecentrum voor Bouw en Infra verder wordt beperkt. Dit leidt ertoe dat de ontwikkelingsmogelijkheden op De Run 2000 verder beperkt worden.

De gemeente meet met twee maten. Door het voorrang geven aan het technologiecentrum voor Bouw en Infra worden appellanten benadeeld. De gemeente heeft de integrale ontwikkelingsvisie doorbroken.

Appellanten hebben als oplossing aangedragen om het ontwerpbestemmingsplan uit te breiden met het perceel van appellanten.

Appellanten verzoeken om óf hun het perceel mee te laten lopen óf om het bestemmingsplan De Run 2164 niet verder in procedure te brengen.

Reactie:

De keuze is gemaakt om een snelle oplossing te bieden aan het technologiecentrum voor Bouw en Infra. Door het verplaatsen van het technologiecentrum voor Bouw en Infra kan ASML verder uitbreiden en blijft het technologiecentrum voor Bouw en Infra als bedrijf in Veldhoven. Hierdoor is de voorgestane integrale ontwikkeling van De Run 2000 doorbroken. Gelet op de benodigde snelheid voor het verplaatsen van het technologiecentrum voor Bouw en Infra kan niet tegemoet worden gekomen aan het verzoek om het bestemmingsplan De Run 2164 niet verder in procedure te brengen.

Gelet op de rechtspositie van derden is het echter ook niet mogelijk om het plangebied van de Run 2164 bij vaststelling van het bestemmingsplan uit te breiden met het perceel van appellanten. Ook geldt dat voor het perceel van appellanten de gewenste ontwikkelingsrichting nog niet duidelijk is en dat de benodigde onderzoeken in het kader van een bestemmingsplan nog niet bij de gemeente aanwezig zijn om over te kunnen gaan op het in procedure brengen van een uitgebreid bestemmingsplan De Run 2164.

Om deze reden leidt de ingebrachte zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan De Run 2164.

Wel wordt voorgesteld met de familie opnieuw in overleg te gaan over de vraag op welke zij kan deelnemen aan het herstructureringsproces van De Run 2000.

2.1. Ambtelijke wijzigingen:

- 2.1.1. De bouwvlakgrens grenzend aan het perceel kadastraal bekend nummer 444 moet op minimaal 5 meter afstand blijven van de perceelsgrens van dat perceel.
- 2.1.2. Op de plankaart is het noordelijke gedeelte aangegeven met de maatvoering minimale bouwhoogte van 16 meter en maximale bouwhoogte van 20 meter. Om een goede aansluiting te krijgen op het gebouw met een minimale bouwhoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter. Deze bouwgrens zal worden aangepast zodat marginale afwijkingen ten opzichte van de hoogte worden opgelost.
- 2.1.3. Op de plankaart is het westelijke gedeelte aangegeven met de maatvoering minimale bouwhoogte van 20 meter en maximale bouwhoogte van 27 meter. Om een goede aansluiting te krijgen op het gebouw met een minimale bouwhoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter. Deze bouwgrens zal worden aangepast zodat marginale afwijkingen ten opzichte van de hoogte worden opgelost.
- 2.1.4. In de voorschriften in artikel 3.2 staat onder b. aanduiding (sped) genoemd. Dit moet worden aangepast in aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- educatie"
- 2.1.5. In de voorschriften in artikel 3.3.2 staat onder a dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven. Dit moet worden aangepast in dat de bouwhoogte niet meer en niet minder mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- 2.1.6. In de voorschriften in artikel 3.3.2 staat onder b dat de parkeerkelder maximaal 2 meter boven peil mag uitkomen en dat afscheidingen, borstweringen en dergelijke tot een maximale hoogte van 3 meter zijn toegestaan. Het is echter de bedoeling dat de parkeerkelder volledig of deels onder de grond wordt gerealiseerd . Bij een toegestane hoogte van 2 meter kan een volledige parkeerlaag bovengronds worden gerealiseerd. Vandaar dat artikel 3.3.2 aangepast wordt in die zin dat een parkeerkelder tot maximaal 0,8 meter boven peil mag uitkomen.
- 2.1.7. De toelichting zal worden aangevuld met betrekking tot externe veiligheid, paragraaf 5.8. In paragraaf 5.8 zal worden opgenomen dat een afsluitbaar (centraal) ventilatiesysteem en brandwerend glas aan de risicozijde als maatregelen in de bouwplannen opgenomen moeten worden.
- 2.1.8. Om kelders en parkeerkelders mogelijk te maken binnen het bouwvlak wordt een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om de minimale bouwhoogte naar beneden te kunnen bijstellen.
- 2.1.9. De hoogte van terreinafscheidingen wordt aangepast aan de beoogde beeldkwaliteit.
- 2.1.10. Voor de ontwikkeling van het initiatief van de BEG is het 'Beeldkwaliteitsplan De Run 2164, Bouw Educatie Groep' opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan zijn uitgangspunten opgenomen voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking. Beoogd wordt om

te komen tot een integrale benadering en de ruimtelijke kwaliteit van het initiatief te stimuleren. Het beeldkwaliteitsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen met ingang van 26 september 2008. Er zijn geen zienswijzen op het beeldkwaliteitsplan ontvangen. Het beeldkwaliteitsplan wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 12.a van de Woningwet vastgesteld als onderdeel van de 'Welstandsnota 2008'.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, op particuliere grond. Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten op basis waarvan de gemeentelijke kosten en afdracht aan (gemeentelijke fondsen) bij de aanvrager in rekening worden gebracht. De uitvoering van het plan is mogelijk zonder verkeerskundige aanpassingen in de directe omgeving alhoewel dit wel wenselijk is. De anterieure overeenkomst legt ook vast dat de aanvrager vrijwillig bijdraagt in de kosten van de nog uit te voeren reconstructie van de Kempenbaan. Vooralsnog is het bestemmingsplan "De Run 2164, Bouw Educatie Groep" uitvoerbaar en is het kostenverhaal gegarandeerd.

Uitvoering

Niet van toepassing.

Communicatie en participatie

Er is overleg geweest met de provincie, de brandweer, het projectbureau, team VH&T.

Bijlagen

Geen.

Ter inzage

- 1 exemplaar van het bestemmingsplan "De Run 2164, Bouw Educatie Groep"
- kopie van de zienswijzen
- beeldkwaliteitsplan "De Run 2164, Bouw Educatie Groep"
- verslag van het overleg tussen de BEG en de gemeente Veldhoven 18 juni 2008
- memo aan BEG m.b.t. overeenkomsten inzake herontwikkeling van het plan "Nieuwbouw Bouw Educatie Groep (BEG)" d.d. 4 november 2008

Reactie college na behandeling raadsbijeenkomst

1. Naar aanleiding van de wens van de raadsbijeenkomst om met Widlak te zoeken naar een passende oplossing voor de invulling van zijn perceel is door de wethouder contact opgenomen met Widlak. Widlak heeft tijd nodig om met een bespreekbaar voorstel te komen. De eerste afspraak met Widlak en de wethouder vindt plaats op 12 februari 2009.
2. Er is een uitgebreid verslag van overleg tussen de BEG en de gemeente en een memo gericht aan BEG. Dit ligt voor u ter visie.

3. In het bestemmingsplan "De Run 2008" is het gebied "De Run 2000" conserverend bestemd. In het kader van het Masterplan "De Run" wordt voor "De Run 2000" een integraal herstructureringsplan ontwikkeld. Vooruitlopend op dit plan heeft het college ingestemd met het verzoek van de BEG om op een deel van "De Run 2000" nieuwbouw te realiseren. Deze nieuwbouw past naar de opvatting van het college in het op te stellen herstructureringsplan wat later (eind 2009) in procedure zal worden gebracht. Op basis van bedoeld herstructureringsplan zal dan voor "De Run 2000 " (exclusief BEG) een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht.
4. In overleg met de BEG wordt aan artikel 3 Bedrijf toegevoegd:
 "Artikel 3.4.9
 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 3.3.2.c voor het toestaan van een parkeerkelder met een maximale hoogte van 2 m boven peil, mits niet verder dan 5,5 m buiten het bouwvlak, en voor het realiseren van een valbescherming op de betreffende parkeerkelder tot maximaal 3 m boven peil. Een en ander met in achtneming van de volgende bepalingen:
 - a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige stedenbouwkundige, architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
 - c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen."