

Datum raad	: 30 juni 2008	Datum commissie	: 10 juni 2008
Agendapunt	: 14	Datum B&W	: 13 mei 2008
Volgnummer	: 08.052	Programma begroting	: Stedelijke ontwikkeling
Gewijzigd voorstel	: ja	Productnummer	:
Portefeuillehouder	: J.H.J. Tops		
E-mail steller	: Rob.Smits@veldhoven.nl/Lia.Meulenbroeks@veldhoven.nl		

Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan "De Run 2008"

0. Beknopte samenvatting voorstel

Voorgesteld wordt in te stemmen met het bestemmingsplan "De Run 2008" om een actueel juridisch-planologisch kader voor het bedrijventerrein De Run mogelijk te maken.

Tevens wordt voorgesteld om:

- de zienswijzen 1 t/m 34, bijlage 1 onder kopje 11 "zienswijzen" ontvankelijk te verklaren en al dan niet gegrond, ongegrond, gedeeltelijk gegrond of gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
- de aanpassingen zoals voorgesteld in bijlage 2 (ambtshalve wijzigingen) bij het raadsvoorstel over te nemen;
- de aanpassingen zoals voorgesteld in bijlage 3 (vooroverleg en PPC-advies) bij het raadsvoorstel over te nemen;
- het bestemmingsplan "De Run 2008" op basis van de gegronde zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen gewijzigd vast te stellen.

1. Inleiding

Het plan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader voor het bedrijventerrein De Run. Het doel van het bestemmingsplan is om het huidige gebruik conserverend c.q. positief te bestemmen. Het ontwerpbestemmingsplan De Run is ter inzage gelegd in relatie tot het Masterplan De Run en het beeldkwaliteitsplan. Het ontwerpbestemmingsplan De Run heeft tot doel om zowel de circa 40 geldende plannen te vervangen in één actuele regeling als om enkele beperkte gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. Gebleken is echter dat om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken nog nader onderzoek nodig is op diverse punten. Vandaar dat de keuze is gemaakt om het bestemmingsplan De Run gewijzigd vast te stellen als een beheersplan met slechts enkele ontwikkelingen hierin. De gewenste ontwikkelingen, zoals vastgelegd in het Masterplan, die nog niet in het bestemmingsplan De Run zijn meegenomen zullen te zijner tijd via een aparte planologische procedure worden geregeld.

Het plangebied is onder te verdelen in de volgende deelgebieden: De Run 1000, De Run 2000, De Run 3000, De Run 4000 (excl. Máxima Medisch Centrum), De Run 5000, De Run 6000 (excl. ASML), De Run 6800, De Run 7000, De Run 8000 en de gemeentewerf.

In de planopzet is rekening gehouden met de specifieke karakteristiek van de verschillende deelgebieden en waar mogelijke met de bestaande rechten uit de geldende regeling.

2. Voorgeschiedenis

Er zijn momenteel diverse (gedateerde) bestemmings-, herzienings-, uitwerkingsplannen en afgeronde artikel 19 procedures binnen het plangebied van kracht. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn niet altijd goed op elkaar afgestemd binnen de diverse geldende bestemmingsplannen.

3. Probleemstelling

Binnen het plangebied gelden diverse bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan "De Run 2008" vervangt de geldende regelingen waardoor een overzichtelijke situatie ontstaat. Het plan voldoet aan de meest recente wet- en regelgeving.

4. Maatschappelijke effecten en meetindicatoren

Niet van toepassing.

5. Aanpak en oplossingen

De gemeente Veldhoven heeft voor het bedrijventerrein een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin tevens een stedenbouwkundige visie op het gebied is neergelegd. Voor De Run 5000 betreft het een afzonderlijk stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan opgesteld door het bureau Enno Zuidema Stedenbouw. Aan de hand van deze plannen beoogt de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein te verbeteren en te versterken, alsmede een visie te geven op de toekomst van (delen van) het bedrijventerrein. Door de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein tot een speerpunt in het ruimtelijke beleid te maken, wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het continueren van De Run als een modern en aantrekkelijk werkgebied voor nu en in de toekomst.

Gelet op het feit dat het bestemmingsplan niet meer voorziet in (grote) nieuwe ontwikkelingen is, hoeft er in het kader van dit bestemmingsplan alleen nog maar iets te worden geregeld over beeldkwaliteit in het kader van het beheer. Het beeldkwaliteitsplan, gericht op beheer van de bestaande situatie zal naar verwachting in september 2008 aan uw raad worden voorgelegd, omdat het nog enige tijd kost om dit aan te passen. Aangezien het bestemmingsplan dan nog niet in werking is getreden, leidt latere behandeling van het beeldkwaliteitsplan niet tot juridische problemen. Daarnaast wordt ook nog verder gewerkt aan de beeldkwaliteit in relatie tot de nieuwe ontwikkelingen. Dit beeldkwaliteitsplan zal tegelijkertijd met de aparte planologische procedure voor deze onderdelen van De Run te zijner tijd aan uw raad worden voorgelegd om na vaststelling te dienen als basis voor de welstandsbeoordeling van bouwaanvragen.

6. Alternatieve mogelijkheden

Er zijn geen acceptabele alternatieve oplossingen.

7. Financiële gevolgen en risico's

Het bestemmingsplan legt met name de bestaande situatie vast. In die gevallen dat het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen toelaat zullen deze ontwikkelingen worden uitgevoerd door particuliere partijen. Met deze partijen zijn afspraken gemaakt dat de kosten voor hun rekening komen.

8. Juridische gevolgen en risico's

De juridische gevolgen en risico's worden via de wettelijke procedures in voldoende mate ondervangen.

9. Overige aspecten aanpak en oplossingen

Niet van toepassing.

10. Bestuurlijke kaders

Het bestemmingsplan dient te worden vastgesteld door de gemeenteraad.

11. Overleg en inspraak

Vooroverleg:

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met de Provinciale Planologische Commissie (PPC). Het bestemmingsplan is tevens toegezonden aan de daarvoor in aanmerkingen komende instanties zoals: Vrom-inspectie Regio-Zuid, SER Brabant, Waterschap De Dommel, Rijkswaterstaat, Directie Vastgoed Defensie, L.T.O.raad, Ministerie van Verkeer en Waterstaat directie Noord-Brabant, Ministerie van Economische Zaken, Ministerie van Landbouw en Visserij, Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, Gasunie en Samenwerkingsverband Regio Eindhoven. De Provinciale Planologische Commissie (PPC) heeft het bestemmingsplan in haar vergadering van 23 januari 2008 behandeld. Voor het resultaat van de behandeling verwijzen wij u naar het advies met de reactie daarop, dat als bijlage 3 bij de raadsstukken is gevoegd, "Nota van vooroverleg en PPC-advies".

Ter inzagelegging ontwerp globaal bestemmingsplan in het kader van artikel 23 WRO:

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 23, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke ordening, heeft het ontwerp met ingang van 19 oktober 2007 gedurende zes weken in de informatieruimte van het gemeentehuis voor een ieder ter inzage gelegen, nadat van deze tervisielegging overeenkomstig het eerste lid van genoemd wetsartikel tevoren openbare kennisgeving was gedaan.

Zienswijzen

Gedurende deze periode hebben diverse personen/instanties van de gelegenheid gebruik gemaakt om een zienswijze in te dienen. Zie hiervoor de bijgevoegde Bijlage 1, "Nota van zienswijzen".

Ontvankelijkheid

Behalve drie zienswijzen die buiten de termijn zijn ingediend, zijn de zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en derhalve ontvankelijk. In de

bij dit voorstel behorende bijlage 1 "Nota van zienswijzen" is een overzicht gegeven van alle ingediende zienswijzen.

Ambtshalve aanpassingen:

Zie hiervoor de bijgevoegde Bijlage 2, "Nota van ambtshalve wijzigingen".

12. Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal er een persbericht verschijnen in de Ahrenberger. Tevens wordt er een publicatie in de Ahrenberger en de Staatscourant geplaatst waarin vermeld staat dat het vastgestelde plan gedurende een periode van 6 weken ter inzage zal worden gelegd als vastgesteld plan.

13. Vervolgprocedure

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan voor goedkeuring worden opgestuurd naar Gedeputeerde Staten. Het plan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd als vastgesteld plan.

Degene die tijdig zijn zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt over het ontwerp-bestemmingsplan, alsmede een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze tijdig aan de gemeenteraad kenbaar te maken, kan binnen genoemde termijn van terinzagelegging naar keuze schriftelijk of mondeling bedenkingen inbrengen tegen het bestemmingsplan bij Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Gelijke bevoegdheid komt toe aan een ieder, die bedenkingen heeft tegen wijzigingen, welke bij de vaststelling van het plan ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht

14. Ter inzage gelegde stukken

- Exemplaar bestemmingsplan "De Run"
- Nota Zienswijzen (bijlage 1)
- Nota Ambtshalve wijzigingen (bijlage 2)
- Nota van vooroverleg een PPC-advies (bijlage 3)
- Advies provinciale Planologische Commissie (PPC) d.d. 28 februari 2008

15. Reactie van het college van B & W naar aanleiding van de commissiebehandeling

Behandeling in de commissie

Voor donderdag 26 juni wordt aan de raad via de griffie een memo van B&W toegezonden met daarin wat het verzoek van kuikenbroederij Van Hulst bv (uitbreiden aan zuidzijde i.p.v. oostzijde) betekent voor het bestemmingsplan.

De discussie in de commissie gaat met name over de inbreng van inspreker Horrevorts / kuikenbroederij Van Hulst bv. Als de realisering van de plannen van Van Hulst op korte termijn kan, en de toekomstige ontwikkelingen een veel langere termijn hebben, dan moeten de toekomstige ontwikkelingen geen belemmering zijn voor het verzoek van Van Hulst.

De portefeuillehouder zegt dat Van Hulst bv na vaststelling van het bestemmingsplan een principeverzoek in kan dienen. De commissie wil weten wat de slagingskansen van dat verzoek is, als nu al wordt gezegd dat het bedrijf

niet past in de high-tech uitstraling van het Masterplan. Ze wil weten wat die high-tech uitstraling dan is.

Ook blijkt onduidelijkheid over de typering van het bestemmingsplan, in relatie tot de ambities van het Masterplan: Er ligt nu een beheersplan voor waarin toegezegde principeverzoeken zijn verwerkt. Nieuwe ontwikkelingen volgens o.a. het Masterplan krijgen een ruimtelijke en juridische vertaling door het opstellen van een bestemmingsplan als er een verzoek komt.

Reactie college B & W

In de paragraaf Inleiding is het onderscheid tussen het conserverende aspect van het bestemmingsplan en het visie aspect van het Masterplan geaccentueerd.

Met het raadsvoorstel wordt een memo meegestuurd waarin de mogelijkheden tot honorering van het uitbreidingsverzoek worden verkend, zoals gevraagd door de commissie SOOW.

16. Voorstel

- Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "De Run 2008" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden en bijlagen 1, 2 en 3 die onlosmakelijk onderdeel uitmaken van dit besluit en ook als zodanig zijn gewaarmerkt;
- de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan ontvankelijk te verklaren, behalve zienswijzen 35, 36, 37;
- de zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan "De Run 2008" genoemd onder 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 16, 17, 18, 20, 23, 24, 26.a,c,e,g,h, 27, 28, 29, 30, 34 gegrond te verklaren;
- de overige ingediende zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan "De Run 2008" ongegrond te verklaren;
- de aanpassingen zoals door ons voorgesteld in bijlage 2 (ambtshalve wijzigingen) van het raadsvoorstel over te nemen;
- de aanpassingen zoals door ons voorgesteld in bijlage 3 (vooroverleg en PPC-advies) van het raadsvoorstel over te nemen;

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

drs. K.J.P.A. Boonen

drs. J.M.L.N. Mikkers

secretaris

burgemeester