

## **Habraken herziening4 - 2013**

## **Inhoudsopgave**

**Vaststellingsbesluit**

**3**

## **Vaststellingsbesluit**

## Raadsbesluit

volgnummer : 13.093  
datum raad : 24 september 2013  
agendapunt : 8  
onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Habraken, herziening 4 - 2013

De raad van de gemeente Veldhoven;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 augustus 2013, nr. 13.092;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

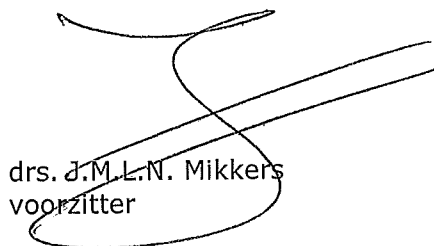
b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Habraken, herziening 4 – 2013' ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Veldhoven in zijn openbare vergadering van 24 september 2013.



mr. G.M.W.M. Wasser  
griffier



drs. J.M.L.N. Mikkers  
voorzitter

|                    |                               |                     |                           |
|--------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------------|
| Datum raad         | : 24 september 2013           | Datum RA-O          | : 27 augustus 2013        |
| Agendapunt         | : 8                           | Datum B&W           | : 6 augustus 2013         |
| Volgnummer         | : 13.092                      | Programma begroting | : stedelijke ontwikkeling |
| Gewijzigd voorstel | :                             | Productnummer       | : 908200                  |
| Portefeuillehouder | : N.H.C. Ramaekers            |                     |                           |
| E-mail steller     | : Merla.Foederer@veldhoven.nl |                     |                           |

## Adviesnota

### Vaststelling bestemmingsplan 'Habraken, herziening 4 – 2013'

#### Samenvatting

Reality Estate B.V. heeft aangegeven op het bedrijventerrein Habraken een bedrijfsverzamelgebouw te willen realiseren op het perceel kadastraal bekend G nr. 1411. De oprichting van een bedrijfsverzamelgebouw met daarin bedrijven behorende tot de milieucategorie 3 en 4 is op grond van de vigerende plannen binnen het plangebied al mogelijk. De oprichting van een bedrijfsverzamelgebouw voor bedrijven behorende tot de milieucategorie 2 niet. Om deze reden is bijgevoegd bestemmingsplan 'Habraken, herziening 4 – 2013' opgesteld. Er zijn tijdens de inzage termijn geen zienswijzen binnengekomen.

#### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Habraken, herziening 4 – 2013' ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

#### Inleiding

Reality Estate B.V. heeft aangegeven op het bedrijventerrein Habraken een bedrijfsverzamelgebouw te willen realiseren op het perceel kadastraal bekend G nr. 1411. Dit perceel grenst aan het perceel waar al een bedrijfsverzamelgebouw is gevestigd. De oprichting van een bedrijfsverzamelgebouw met daarin bedrijven behorende tot de milieucategorie 3 en 4 is op grond van de vigerende plannen binnen het plangebied al mogelijk. De oprichting van een bedrijfsverzamelgebouw voor bedrijven behorende tot de milieucategorie 2 echter niet. Om deze reden is bijgevoegd bestemmingsplan 'Habraken, herziening 4 – 2013' opgesteld.

#### Beoogd effect

Het planologisch en juridisch mogelijk maken van de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw op het bedrijventerrein Habraken, waarin ook bedrijven behorende tot de milieucategorie 2 kunnen worden gevestigd.

#### Argumenten

##### **1.1. Verbeteren werkgelegenheid.**

Door de huidige crisis verloopt de ontwikkeling van het bedrijventerrein Habraken niet zoals verwacht. Het bedrijfsverzamelgebouw maakt de huisvesting van kleinschalige en startende ondernemers met een benodigd oppervlak van circa 200m<sup>2</sup> mogelijk. Het doel is om de bestaande werkgelegenheid binnen Veldhoven te behouden en te verbeteren.

## **2.1 Geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan.**

De Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen (artikel 6.12 van de Wro). Met een exploitatieplan is het verhaal van door de gemeente gemaakte kosten verzekerd. Van deze verplichting kan worden afgeweken indien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Dit is bijvoorbeeld het geval als er voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure al een exploitatieovereenkomst is gesloten (overeenkomst waarin afspraken over het kostenverhaal zijn vastgelegd), of als er sprake is van de verkoop van bouwrijpe grond. Dit laatste is nu ook het geval, zie hiervoor de alinea 'Financiën'.

### **Kanttekeningen en risico's**

De grond is nu nog in eigendom van de gemeente, maar zal in eigendom overgaan naar Reality Estate. Laatstgenoemde is verplicht om de grond af te nemen als de bestemmingsplanprocedure is afgerond.

### **Financiën**

De gemeente levert aan Reality Estate bouwrijpe grond met de juiste bestemming. De grondprijs is hierop afgestemd. Dit betekent dus dat plankosten onderdeel uitmaken van deze grondprijs en er aanvullend geen afspraken over het verhaal van kosten meer hoeven te worden gemaakt.

### **Uitvoering**

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Staatscourant en de Ahrenberger conform de gestelde wettelijke eisen.

In de toelichting is een aantal kleine wijzigingen doorgevoerd. Zo is er een meer actuele luchtfoto bijgevoegd. Ook is hoofdstuk 6 (Haalbaarheid) deels aangepast. De toelichting is bedoeld om het bestemmingsplan (regels en verbeelding) te verduidelijken. De toelichting heeft, in tegenstelling tot de regels en de verbeelding, geen juridische status. Dit betekent dat, ondanks dat de toelichting op een aantal onderdelen is aangepast, het bestemmingsplan in juridische zin ongewijzigd kan worden vastgesteld.

### **Communicatie en participatie**

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is bekend gemaakt in de Staatscourant en in Gemeentenieuws Ahrenberger. Het ontwerpplan heeft gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft gekregen zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Het ontwerpbestemmingsplan was digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Daarnaast is het plan in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar de gebruikelijke instanties gestuurd. Tot slot is verzoeker via een brief op de hoogte gesteld. Na vaststelling wordt het definitieve bestemmingsplan weer op de dezelfde wijze bekendgemaakt. Daarnaast wordt een artikel in gemeente nieuws Ahrenberger en op [www.veldhoven.nl](http://www.veldhoven.nl) geplaatst over de bouw van een tweede bedrijfsverzamelgebouw op Habraken.

### **Bijlagen**

Bestemmingsplan 'Habraken, herziening 4 – 2013'

### **Ter inzage**

Bestemmingsplan 'Habraken, herziening 4 – 2013'

**Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad**

De oordeelsvormende raad adviseert het voorstel als hamerstuk te agenderen voor de besluitraad van 24 september 2013.

De wethouder zegt toe de tekst na te laten kijken zodat duidelijk is dat er geen detailhandel wenselijk is op Habraken.

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

In artikel 3.5 sub c van de regels van het voorliggend bestemmingsplan is bepaald dat detailhandel wordt gezien als strijdig gebruik, behoudens ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten. Ondergeschikte detailhandel is reeds mogelijk op het terrein Habraken en is geregeld in het bestemmingsplan Habraken uit 2007. Deze lijn wordt in deze partiële herziening van het bestemmingsplan Habraken voortgezet en vormt dus geen verandering op bestaand beleid.

In artikel 3.6.3 is bepaald dat middels een afwijkingsbevoegdheid onder bepaalde voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het toestaan van perifere detailhandel, behoudens detailhandel in brand- en of explosiegevaarlijke goederen. Een dergelijke bepaling is eveneens reeds opgenomen in het bestemmingsplan Habraken. In artikel 3.6.3 sub c is geregeld dat deze mogelijkheid echter niet van toepassing is op bedrijfsverzamelgebouwen. Op deze manier wordt perifere detailhandel in een bedrijfsverzamelgebouw ook uitgesloten.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter  
secretaris

drs. J.M.L.N. Mikkers  
burgemeester

