



**Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan III
Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel) en exploitatieplan
Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel) en vaststelling
Raadsvoorstel beeldkwaliteitsplan GDC-Noord (De Schakel)**

Inleiding

Het bedrijventerrein GDC Noord is volop in ontwikkeling. Alleen in de zuidwesthoek van het bedrijventerrein zijn tot op heden nog geen ontwikkelingen ontplooid. In de regionale programmering is dit bedrijventerrein opgenomen als vestigingslocatie voor grootschalige Brainport gelieerde logistiek. In de logistieke sector is ook veel vraag naar grootschalige bedrijfsgebouwen. In de huidige situatie kan in de zuidwesthoek van het bedrijventerrein niet voldaan worden aan de vraag naar grootschalige bedrijfsgebouwen voor de logistieke sector. Gelet op de eigendomssituatie, mede in combinatie met de ligging van de percelen ten opzichte van elkaar is het niet mogelijk om 'individueel' (dat wil zeggen elke eigenaar afzonderlijk) binnen het plangebied grootschalige bedrijfsgebouwen te realiseren. Geen enkele eigenaar heeft in het plangebied een aaneengesloten grondpositie van meer dan 1,5 hectare (15.000 m²) in eigendom. Om aan de behoefte naar grootschalige logistiek te kunnen voldoen is dit bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om één grootschalig bedrijfsgebouw (minimaal 1,5 hectare) te realiseren ten behoeve van de logistieke sector.

Om grootschalige logistiek mogelijk te maken heeft het college op 4 december 2018 al ingestemd met het ontwerp-uitwerkingsplan '1e Uitwerking Bedrijventerrein GDC-Noord 2009 (De Schakel)'. Tegen dit ontwerp-uitwerkingsplan zijn destijds zienswijzen ingediend en gebleken is dat het niet mogelijk is om met een uitwerkingsplan één grootschalig logistiek bedrijfsgebouw mogelijk te maken. Dit past niet binnen de uitwerkingsregels die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Daarom is alsnog dit bestemmingsplan opgesteld.

Omdat het vast te stellen bestemmingsplan op de betreffende gronden een bouwplan mogelijk maakt, namelijk één grootschalig bedrijfsgebouw, stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast. Hiervan kan worden afgeweken indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Binnen de gemeente Eindhoven wordt het kostenverhaal doorgaans (anderszins) verzekerd door het afsluiten van anterieure overeenkomsten met grondeigenaren of door gemeentelijke gronduitgifte indien de gemeente volledig eigenaar is van het plangebied. Met de eigenaren in dit gebied zijn geen anterieure overeenkomsten afgesloten, noch is met de eigenaren al overeenstemming bereikt over



de verwerving van hun gronden door de gemeente, waardoor het kostenverhaal niet verzekerd en het vaststellen van een exploitatieplan door uw raad verplicht is. Het ontwerp exploitatieplan heeft gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Omdat het exploitatieplan gelijktijdig met het bestemmingsplan bekend gemaakt moet worden, is het noodzakelijk dat uw raad nu ook het exploitatieplan vaststelt.

Voor het bedrijventerrein GDC-Noord is het 'Beeldkwaliteitsplan GDC-Noord' uit 2007 van toepassing. In dat beeldkwaliteitsplan is voor de zuidwesthoek van het bedrijventerrein, waarin dit plangebied is gelegen, uitgegaan van een kleinere verkaveling. Eén grootschalige logistiek gebouw past niet binnen dat beeldkwaliteitsplan. Daarom is een nieuw beeldkwaliteitsplan voor de zuidwesthoek opgesteld, waarbij de uitgangspunten van het 'Beeldkwaliteitsplan GDC-Noord' uit 2007 zo veel mogelijk in acht zijn genomen. Het nieuwe beeldkwaliteitsplan 'GDC-Noord (De Schakel)' richt zich specifiek op de nieuwe kavel in de zuidwestelijke hoek van het bedrijventerrein GDC-Noord en beoogt samenhang tussen het nieuwe gebouw, de terreininrichting en het overige bedrijventerrein.

Overlegpartner Trefpunt Groen Eindhoven (TGE) is reeds bij het ontwerp uitwerkingsplan in 2018 geconsulteerd. Zij staat positief ten aanzien van deze ontwikkeling. De Henri van Abbestichting (HvA) en de Stichting Bescherming Wederopbouw Eindhoven (SBWE) hebben destijds (ten aanzien van het vooroverleg voor het ontwerp uitwerkingsplan in 2018) niet gereageerd en hebben nu ook geen zienswijze ingediend.

Naar de belanghebbenden en tevens degenen die in de kadastrale registratie vermeld staan als eigenaar van de gronden in het exploitatiegebied is in november 2021 een brief gestuurd ter kennisname van de ter inzagelegging van het ontwerp exploitatieplan en ontwerp bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan, ontwerp exploitatieplan en het concept van het beeldkwaliteitsplan heeft voor iedereen zes weken (18 november 2021 tot en met 29 december 2021) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan. Twee van die zienswijzen zagen eveneens op het ontwerp exploitatieplan. Twee inspraakreacties zijn ingediend tegen het concept beeldkwaliteitsplan. De zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan zien met name op de behoefte aan logistieke bedrijvigheid, het inperken van de rechten van de huidige eigenaren en het provinciaal beleid. De zienswijzen tegen het ontwerp exploitatieplan zien onder andere op de noodzaak van het vaststellen van het exploitatieplan en op de getaxeerde inbrengwaarde. De inspraakreacties tegen het concept beeldkwaliteitsplan zien met name op het feit dat kleinschalige kavels prima zijn in dit gebied en niet ingezien wordt dat één grootschalig gebouw nodig is.



■ Wettelijke taak

Doelstelling

Met dit bestemmingsplan wordt een juridisch planologisch en welstandskader geboden om de beoogde grootschalige bebouwing ten behoeve van Brainport gelieerde logistiek te realiseren. Het exploitatieplan is noodzakelijk voor het verzekeren van het kostenverhaal. Met het beeldkwaliteitsplan wordt gewaarborgd dat de beoogde ontwikkeling goed ingepast wordt in de omgeving.

Voorstel

1. indieners in hun zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'III Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel)' op onderdelen gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond;
3. de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van de nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'III Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel)' over te nemen;
4. kennis te nemen van paragraaf 4.5.7 van de toelichting bij het bestemmingsplan en op basis daarvan het groepsrisico te aanvaarden;
5. het bestemmingsplan III Bedrijventerrein GDC Noord (De Schakel) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80376-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
6. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren;
7. de zienswijzen tegen het ontwerp exploitatieplan overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'nota van zienswijzen exploitatieplan Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel)' ongegrond te verklaren;
8. het exploitatieplan Bedrijventerrein GDC Noord (De Schakel) als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
9. het beeldkwaliteitsplan GDC-Noord (De Schakel) vast te stellen en op te nemen in de Welstandsnota als beleidsregels voor de beoordeling van welstandsaspecten als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet.
10. het beeldkwaliteitsplan GDC-Noord uit 2007 buiten toepassing verklaren uitsluitend voor het gedeelte in de zuidwesthoek.

Argumenten

- 1.1 *De indieners van de zienswijzen kunnen in hun zienswijzen ontvankelijk worden verklaard.*

Gedurende de periode van de ter inzagelegging bestond voor iedereen de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerp bestemmingsplan III Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel) en het ontwerp exploitatieplan Bedrijventerrein GDC-Noord



(De Schakel). Voordat tot een inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen kan worden overgegaan moet eerst worden vastgesteld of de indieners in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard. Dit laatste is het geval omdat de ingebrachte zienswijzen binnen de gestelde wettelijke termijn zijn ontvangen.

2.1 De zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan worden om inhoudelijke redenen gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond verklaard.

Enkele zienswijzen worden om de redenen, zoals verwoord in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan III Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel), gegrond verklaard, de overige ongegrond. Dit leidt tot wijzigingen van de regels van het bestemmingsplan. Parallel aan de (voorbereiding van) het ontwerp bestemmingsplan is het provinciaal beleid veranderd. Dat was niet meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan. De wijziging van de regels zien op het juridisch borgen van brainport gelieerde grootschalige logistieke bedrijvigheid.

3.1 De raad dient de regels gewijzigd vast te stellen.

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie tegen het ontwerp bestemmingsplan dienen de regels aangepast te worden. In de begripsbepaling is een definitie opgenomen van brainport gelieerde logistiek. In artikel 3 is 'brainport gelieerde' toegevoegd in artikel 3.1 sub a. Daarnaast is ambtshalve artikel 3.1 sub d in de regels verwijderd. Verder is sinds juni 2022 een nieuwe archeologische verwachtingen- en waardenkaart geactualiseerd. Op basis van deze kaart hebben de gronden in het plangebied een lage archeologische verwachting. Op de verbeelding is daarom de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 7' opgenomen en in de regels artikel 7 'waarde-Archeologie 7' toegevoegd.

4.1 De raad wordt gevraagd het groepsrisico te verantwoorden.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan moet het groepsrisico worden verantwoord. Dit bestemmingsplan ligt namelijk in de invloedssfeer van een buisleiding (hogedruk aardgasleiding) en de Rijksweg A2. De hoogte van het groepsrisico komt in beide gevallen niet boven de 0,1 * de oriënterende waarde. De stijging van het groepsrisico is zeer marginaal. De verantwoording en het advies van de Veiligheidsregio is opgenomen in paragraaf 4.5.7 van de toelichting van het bestemmingsplan.

5.1 Het bestemmingsplan moet digitaal gewijzigd worden vastgesteld en gelijktijdig moet een volledige analoge versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Op basis van de wetgeving moet een bestemmingsplan digitaal worden vastgelegd. Het bestemmingsplan is voor u digitaal raadpleegbaar op de website pilot.ruimtelijkeplannen.nl via de direct link

<http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.80376-0301>.

Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld.

6.1 De raad dient te verzoeken om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat, als er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp anders dan op grond van zienswijzen van



Gedeputeerde Staten of de Inspecteur, zes weken moet worden gewacht met publiceren, ook als er geen provinciale of rijksbelangen in het geding zijn. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben in een brief aangegeven dat een gemeente die een besluit eerder bekend wil maken daartoe een verzoek moet indienen bij Gedeputeerde Staten. Dat verzoek dient te zijn opgenomen in het vaststellingsbesluit. Het Rijk heeft aangegeven niet meer te reageren op een dergelijk verzoek. Omdat geen rijksbelangen in het geding zijn en om onnodige vertraging in de procedure te voorkomen zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden na instemming van Gedeputeerde Staten.

7.1 De zienswijzen tegen het ontwerp exploitatieplan worden om inhoudelijke redenen ongegrond verklaard.

De zienswijzen tegen het ontwerp exploitatieplan worden om de redenen, zoals verwoord in de nota van zienswijzen exploitatieplan Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel), ongegrond verklaard. Onder andere door het tijdsverloop tussen het ontwerp exploitatieplan en het vast te stellen exploitatieplan is een aantal wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan. Deze wijzigingen zijn benoemd in de nota van zienswijzen exploitatieplan Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel).

8.1 Het verhalen van de door de gemeente te maken kosten kan in deze situatie alleen met een exploitatieplan.

De gemeenteraad stelt op grond van artikel 6.12, eerste lid, van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan vast voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen. Een exploitatieplan is het publiekrechtelijk instrument voor het verhalen van de grondexploitatiekosten. Hiervan kan worden afgeweken indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de grondeigenaren in het plangebied of door gemeentelijke gronduitgifte indien de gemeente volledig eigenaar is van het plangebied. In het geval van het bestemmingsplan III Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel) is het kostenverhaal niet anderszins verzekerd. Met de grondeigenaren zijn geen anterieure overeenkomsten gesloten en het ook het verhalen van de grondexploitatiekosten via gronduitgifte is op dit moment niet mogelijk omdat de gemeente niet alle gronden in eigendom heeft. Om die reden is een exploitatieplan opgesteld en is uw raad verplicht het exploitatieplan vast te stellen om te voldoen aan haar wettelijke verplichting het kostenverhaal te verzekeren.

8.2 Door de vaststelling van het exploitatieplan door de gemeenteraad is het kostenverhaal publiekrechtelijk verzekerd.

Dit exploitatieplan bevat kosten en opbrengsten die gemoeid zijn met de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Voor de kosten moet onder andere gedacht worden aan de waarde van de gronden en opstallen (inbrengwaarde), kosten voor sloop e.d., kosten voor aanleg van voorzieningen in het gebied, kosten van opstellen ruimtelijke plannen, kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht en gemeentelijke apparaatskosten. Tot de opbrengsten worden gerekend de opbrengsten van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied. Door de vaststelling van het exploitatieplan is het kostenverhaal publiekrechtelijk verzekerd.



9.1 Door een wijziging in de stedenbouwkundige opzet is een nieuw beeldkwaliteitsplan nodig.

Naast de beschrijving van de ruimtelijke mogelijkheden in het bestemmingsplan, is het wenselijk om ook de gewenste ruimtelijke en visuele kwaliteit van het gebied te beschrijven. Destijds is daarom voor het bedrijventerrein GDC-Noord het 'Beeldkwaliteitsplan GDC-Noord' uit 2007 vastgesteld. De stedenbouwkundige opzet voor dit gebied is inmiddels gewijzigd (grootschalige logistiek). Daarom is voor de zuidwesthoek van het bedrijventerrein GDC-Noord een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het nieuwe beeldkwaliteitsplan wordt één grote bedrijfskavel mogelijk gemaakt en is rekening gehouden met de nieuwe ontsluiting van het GDC via BIC-Noord naar de A58. De richtlijnen voor de bebouwing zijn overigens niet gewijzigd ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan uit 2007.

9.2 De inspraakreacties leiden niet tot een aanpassingen van het beeldkwaliteitsplan.

Er zijn twee inspraakreacties ingediend tegen het beeldkwaliteitsplan. Deze zijn opgenomen in de nota van inspraakreacties beeldkwaliteitsplan GDC-Noord (De Schakel). De inspraakreacties leiden niet tot een wijziging van het beeldkwaliteitsplan.

9.3 Door vaststelling van het beeldkwaliteitsplan moeten bouwplannen aan deze welstandseisen worden getoetst.

Gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt een beeldkwaliteitsplan voor dit gebied vastgesteld. Nadat het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld door uw raad, maakt het onderdeel uit van het welstandsbeleid en moeten bouwplannen hieraan worden getoetst.

10.1 Voor de zuidwesthoek van het bedrijventerrein GDC-Noord is een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Er is een besluit nodig om een geldend beeldkwaliteitsplan gedeeltelijk buiten toepassing te verklaren. Dit gebeurt namelijk niet van rechtswege bij de vaststelling van een nieuw beeldkwaliteitsplan. Daarom moet het beeldkwaliteitsplan GDC-Noord uit 2007 buiten toepassing worden verklaard voor de gronden waarin het nieuwe beeldkwaliteitsplan GDC-Noord (De Schakel) voorziet. Zo wordt voorkomen dat twee (tegenstrijdige) toetsingskaders van toepassing zijn op het bouwplan in de zuidwesthoek van het bedrijventerrein GDC-Noord.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

De kosten voor dit bestemmingsplan, het exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan worden betaald uit de planexploitatie GDC-Noord.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan wordt bekendgemaakt in het gemeenteblad Eindhoven en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen. In die bekendmaking staat dat de besluiten,



het bestemmingsplan en het exploitatieplan fysiek beschikbaar zijn bij het Inwonersplein en het bestemmingsplan en het exploitatieplan digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en welke beroepsmogelijkheden er zijn. Gelijktijdig met de bekendmaking wordt de kennisgeving hiervan digitaal verzonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Tevens wordt het besluit met bijbehorende stukken digitaal aan hen beschikbaar gesteld. De indieners van de zienswijzen worden per brief in kennis gesteld van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan onder gelijktijdige toezending van het raadsvoorstel en het -besluit. Ook worden zij geïnformeerd over de mogelijkheid tot het instellen van beroep en het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Eveneens worden de eigenaren van de gronden in het exploitatiegebied schriftelijk medegedeeld dat er een exploitatieplan is vastgesteld en zal mededeling gedaan worden van de terinzagelegging en de termijn waarbinnen beroep kan worden ingesteld.

Planning en uitvoering

Nadat het bestemmingsplan en het exploitatieplan zijn vastgesteld, volgt de beroepsfase. In de kennisgevingen van besluiten wordt vermeld dat het bestemmingsplan en exploitatieplan gedurende 6 weken ter inzage ligt en dat binnen die termijn beroep mogelijk is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op de dag dat de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan en het exploitatieplan in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval dient eerst de uitspraak van de voorzieningenrechter te worden afgewacht. In die uitspraak staat of de inwerkingtreding van het plan al dan niet wordt opgeschort en zo ja voor welke plandelen de schorsing geldt.

Het beeldkwaliteitsplan treedt in werking na bekendmaking. Tegen het beeldkwaliteitsplan staan geen rechtsmiddelen open.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Bestemmingsplan III Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel)
- Exploitatieplan bedrijventerrein GDC Noord (De Schakel)
- Beeldkwaliteitsplan GDC Noord (De Schakel)
- Ingediende zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan en de inspraakreacties tegen het concept beeldkwaliteitsplan
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan III Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel)
- Nota van zienswijzen exploitatieplan Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel)
- Nota van inspraakreacties beeldkwaliteitsplan GDC-Noord (De Schakel)
- Ontwerp-raadsbesluit

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.



**Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan III
Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel) en exploitatieplan
Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel) en vaststelling
Raadsvoorstel beeldkwaliteitsplan GDC-Noord (De Schakel)**

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 november 2023;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 10 januari 2023;
gelet op de nadere toelichting met herzien ontwerp raadsbesluit van 13 januari 2023;

overwegende,

- dat het ontwerp bestemmingsplan 'III Bedrijventerrein GDC-Noord (de Schakel)' met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerp exploitatieplan 'Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel)' met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 6.14, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan zowel in digitale als analoge vorm en het concept beeldkwaliteitsplan in analoge vorm gedurende de periode van donderdag 18 november 2021 tot en met woensdag 29 december 2021 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk, digitaal of mondeling zienswijzen en/of inspraakreacties in te dienen;
- dat van drie indieners een op schrift gestelde zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan is ontvangen;
- dat van twee indieners een op schrift gestelde zienswijze tegen het ontwerp exploitatieplan is ontvangen;
- dat van twee indieners een inspraakreactie is ontvangen op het concept beeldkwaliteitsplan;
- dat de zienswijzen en inspraakreacties binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en dat de indieners ervan in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard;
- dat in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan III Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel)' en de 'nota van zienswijzen exploitatieplan Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel)' deze zienswijzen zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;



- dat in de 'nota van inspraak beeldkwaliteitsplan GDC-Noord (De Schakel)' deze inspraakreacties zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de raad de in deze nota's van zienswijzen en de nota van inspraak vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Woningwet;

besluit:

- 1 indieners in hun zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan III Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel)' op onderdelen gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond;
- 3 de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van de nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'III Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel)' over te nemen;
- 4 kennis te nemen van paragraaf 4.5.7 van de toelichting bij het bestemmingsplan en op basis daarvan het groepsrisico te aanvaarden;
- 5 het bestemmingsplan III Bedrijventerrein GDC Noord (De Schakel) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80376-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
- 6 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren;
- 7 de zienswijzen tegen het ontwerp exploitatieplan overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'nota van zienswijzen exploitatieplan Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel)' ongegrond te verklaren;
- 8 het exploitatieplan Bedrijventerrein GDC Noord (De Schakel) als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- 9 het beeldkwaliteitsplan GDC-Noord (De Schakel) vast te stellen en op te nemen in de Welstandsnota als beleidsregels voor de beoordeling van welstandsaspecten als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet;
- 10 het beeldkwaliteitsplan GDC-Noord uit 2007 buiten toepassing verklaren uitsluitend voor het gedeelte in de zuidwesthoek.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 januari 2023.

J. Jongbloed, griffier.



gemeente Eindhoven

Inboeknummer 23bst00048

Dossiernummer 23.03.103_5.3.1.

B&W beslisdatum 13 januari 2023

Nadere toelichting bij raadsvoorstel

Onderwerp: Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan III Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel) en exploitatieplan Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel) en vaststelling beeldkwaliteitsplan GDC-Noord (De Schakel)

Tijdens de meningsvormende raad van 10 januari 2023 is het raadsvoorstel 'Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan III Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel) en exploitatieplan Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel) en vaststelling beeldkwaliteitsplan GDC-Noord (De Schakel)' behandeld. De PvdD heeft hierover het woord gevoerd. In verband met afwezigheid van de wethouder is afgesproken dat een schriftelijke reactie volgt. De vragen en opmerkingen van de PvdD zijn hieronder opgenomen en van antwoord voorzien. Daarnaast heeft de PvdD aangegeven dat er een fout zit in het raadsvoorstel.

Fout in het raadsvoorstel

In het raadsvoorstel wordt onder voorstel, punt 5, verwezen naar een document (het GML-bestand: NL.IMRO.0772.**80378**-0301.gml.). Ook onder argument 5.1 en het ontwerp raadsbesluit wordt naar dit document verwezen. Dit betreft echter een document van een ander bestemmingsplan. Het juiste document moet zijn: NL.IMRO.0772.**80376**-0301.gml. We bieden u daarom een herzien ontwerp raadsbesluit aan waarin de fout in het voorstel, punt 5, is hersteld. En we danken de PvdD voor de oplettendheid en het signaal.

Beantwoording vragen PvdD

Vraag 1

Advies van TGE dateert van 2018, waarom is er geen recent advies meer gevraagd?

Antwoord 1



Omdat het plan niet veranderd is ten opzichte van het plan dat voor formeel advies in 2018 was voorgelegd aan TGE. Informeel is (zekerheidshalve) het bestemmingsplan, voordat het als ontwerp ter inzage werd gelegd, in november 2021 met TGE nogmaals afgestemd. TGE was ook toen akkoord met dit bestemmingsplan.

Vraag 2

Dat brengt ons ook tot het volgende; de Quicksan Flora & Fauna dateert van 2017, dit is ook al geruime tijd geleden. Waarom gaan we niet uit van de meest recente gegevens en is dit wel correct om een bestemmingsplan vast te stellen met gedateerde gegevens?

Antwoord 2

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven is deze quickscan destijds (oktober 2017) opgesteld ten behoeve van het realiseren van een tijdelijke waterberging. Volledigheidshalve is deze informatie opgenomen om inzicht te geven in de aanwezigheid van eventueel beschermde soorten in het gebied. Uit de quick scan bleek dat geen nader onderzoek nodig was naar beschermde soorten waardoor de tijdelijke waterberging aangelegd kon worden. Deze is in 2020 aangelegd.

Vraag 3

Daarnaast als wij naar de luchtkwaliteit kijken dan wordt gesteld dat deze voldoen aan de Europese norm, maar bij lange na niet aan de norm van WHO. Moeten wij niet minstens streven naar de WHO-norm en hoe gaat men hiermee om als er straks een aanpassing plaatsvindt van de Europese norm naar de WHO-norm?

Antwoord 3

In heel Nederland is de achtergrondconcentratie van fijnstof (PM10) al hoger dan de WHO-norm. Als de Europese norm in de toekomst naar de WHO-norm gaat zullen er, net als in 2001 (implementatie Besluit luchtkwaliteit), maatregelen getroffen moeten worden om de luchtkwaliteit te verbeteren in Nederland. Maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren zijn overigens al ingezet, zoals het uitbannen van nieuwe voertuigen op fossiele brandstoffen in 2035 binnen Europa. Daarnaast participeert de gemeente Eindhoven in het Schone Lucht Akkoord, waarmee zij actief aan de slag gaat om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Vraag 4



Kijken wij naar het gebied dat bebouwd gaat worden, stellen wij ons hier ook weer de vraag had dit niet aangepast kunnen worden naar de bestaande situatie? Dit scheelt wederom bomenkap en de aanplanting van nieuwe bomen. Een basisboom is ook een boom. Bovendien kenmerkt het industrieterrein zich door veel bebouwing, weinig groen, juist hier zou het van belang moeten zijn om de natuur te behouden, zodat ook een industrieterrein enigszins is aangepast op de toekomst die ons te wachten staat.

Antwoord 4

In regionale verband is het bedrijventerrein GDC-Noord opgenomen als vestigingslocatie voor grootschalige Brainport gelieerde logistiek. Als het plan aangepast wordt aan de bestaande situatie is het niet mogelijk om deze logistieke bedrijvigheid te realiseren. Daarnaast zijn deze gronden al vele jaren bestemd voor bedrijvigheid en voorziet ons beleid ook op bedrijvigheid op deze locatie en niet in de realisatie van natuur. De bomen die als gevolg van deze ontwikkeling worden gekapt worden in de nabijheid van dit bedrijventerrein gecompenseerd conform de Verordening bomen 2021.

Vraag 5

In de zienswijzen wordt uitgelegd waarom andere locaties zoals BIC en Westfields niet of minder geschikt zouden zijn. Inmiddels zijn we ook bezig met BIC 2, hetgeen ook een enorm oppervlakte betreft, waarom zou dit geen geschikte locatie zijn?

Antwoord 5

De concentratie van logistieke bedrijvigheid dient plaats te vinden op o.a. bedrijventerrein GDC-Noord, een en ander zoals is afgesproken in regionaal verband. De gronden waarop BIC 2 wordt voorzien zijn hiervoor niet aangewezen. Op grond van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant mag op die gronden geen grootschalige Brainport gelieerde logistiek plaatsvinden.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

secretaris



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

**bestemmingsplan III Bedrijventerrein GDC-Noord (De
Schakel)**

gemeente Eindhoven

RE - Ruimtelijke Expertise, RE.RO - Ruimtelijke Ordening

november 2022

1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen hoort bij het bestemmingsplan 'bestemmingsplan III Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel)'. Het ontwerpbestemmingsplan en het vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit van 2 november 2021 hebben van donderdag 18 november 2021 tot en met woensdag 29 december 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om digitaal, schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken.

Kennisgeving van de terinzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in de Staatscourant en in Groot Eindhoven van woensdag 17 november 2021 gepubliceerd. Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

In deze nota van zienswijzen zijn de zienswijzen opgenomen en samengevat. De samenvatting heeft uitsluitend tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn binnengekomen, betrokken.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van deze nota van een gemeentelijk standpunt voorzien. In hoofdstuk 3 zijn de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Dit is inclusief de ambtshalve wijzigingen.

2. Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan bestemmingsplan III Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel) zijn drie zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. De zienswijzen zijn ontvankelijk. Hieronder wordt een samenvatting van de zienswijzen weergegeven en worden ze voorzien van een gemeentelijk standpunt.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

1. Provincie Noord-Brabant;
2. Nunc Advocaten, namens cliënten;
3. Berk & Kerkhof Makelaars, Taxateurs en Adviseurs, namens cliënten.

2.1 Provincie Noord-Brabant

Aangegeven wordt dat in het bestemmingsplan wordt verwezen naar oude regionale afspraken van het Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna 'SGE'). Het plan dient aangepast te worden conform de nieuwe regionale afspraken van het SGE, die in 2021 zijn gemaakt. Hierdoor is het plan in strijd met artikel 3.42 lid 1 sub a van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Gemeentelijk standpunt

Het klopt dat in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan verwezen is naar de oude regionale afspraken van het SGE. De toelichting, paragraaf 3.3.3 en 3.5 is hierop aangepast. Daarnaast is in de regels in artikel 3.1 sub a voor *logistieke bedrijven* 'brainport gelieerde' toegevoegd. In artikel 1 (begrippen) is de definitie opgenomen van brainport gelieerde logistiek. Deze definitie luidt als volgt: *"Bij Brainport gelieerde logistiek gaat het om de afhandeling van goederenstromen die worden gegenereerd door de High Tech Systems and Materials (HTSM)-sector. De logistieke bedrijven dragen daarmee bij aan het Brainport-ecosysteem"*.

Door het doorvoeren van de hiervoor genoemde wijzigingen in het bestemmingsplan is de Provincie op 2 juni 2022 akkoord gegaan met het omzetten van de gronden, waarop in dit bestemmingsplan de bestemming 'bedrijf' is opgenomen, van lichtgroen naar donkergroen. Door dit akkoord en de doorgevoerde wijzigingen in het bestemmingsplan is het bestemmingsplan in overeenstemming met het provinciaal beleid 'Programmering werklocaties SGE 2021'. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan artikel 3.42 lid 1 sub a van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Conclusie zienswijze

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan als volgt aangepast:

Regels

- In artikel 1.20 is het begrip 'brainport gelieerde logistiek' opgenomen, luidende: *"Bij Brainport gelieerde logistiek gaat het om de afhandeling van goederenstromen die worden gegenereerd door de High Tech Systems and Materials (HTSM)-sector. De logistieke bedrijven dragen daarmee bij aan het Brainport-ecosysteem"*.

Naar aanleiding van het toevoegen van dit begrip zijn de begrippen in artikel 1.20 en verder vernummerd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

- In artikel 3.1 sub a is 'brainport gelieerde' toegevoegd. Artikel 3.1 sub a luidt nu als volgt: *"(grootschalige) brainport gelieerde logistieke bedrijven met bedrijfsactiviteiten gericht op logistiek, overslag, groupage, distributie en assemblage van goederen uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Logistiek als opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, niet zijnde afvalstoffen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, kwetsbare objecten en/of activiteiten die zijn genoemd in onderdeel C23, C25, en onderdeel D18.8, D23.1, D23.2, D25.1, D25.2, D25.3, D25.4 van de bijlage van het Besluit m.e.r."*;

Toelichting

Paragraaf 3.3.3 en 3.5 in de toelichting is aangepast. Ook het ladderonderzoek is geüpdatet.

2.2 Nunc Advocaten, namens cliënten

a. Verloop van proces

Indieners kochten in 1999 een perceel binnen het plangebied van 1.30.98 ha met een (destijds) uit te werken bedrijfsbestemming. Die uit te werken bedrijfsbestemming werd door vaststelling van het bestemmingsplan GDC Noord (2009) gehalveerd en door het ontwerp uitwerkingsplan (januari 2019) werd vervolgens nog iedere zelfstandige bouwmogelijkheid weggenomen. Het ontwerp uitwerkingsplan is niet verder in procedure gebracht omdat het uitwerkingsplan in strijd met de uitwerkingsregels was. Daarnaast ligt al geruime tijd een voorkeursrecht op de gronden van indieners. Er resteert nog 5.790 m² bedrijfsbestemming die niet solitair kan worden ontwikkeld. Indieners geven aan dat zij niks meer kunnen met hun perceel. Indieners begrijpen niet dat voor dezelfde ontwikkeling waarvoor eerst een ontwerp uitwerkingsplan was opgesteld, nu een bestemmingsplan is opgesteld zonder dat rekening is gehouden met de destijds door hen ingediende zienswijze. Indieners geven aan dat deze handelswijze in strijd met de wet is en te kwalificeren is als détournement de pouvoir.

Gemeentelijk standpunt

Het bedrijventerrein GDC Noord is volop in ontwikkeling. Alleen in de zuidwesthoek van het bedrijventerrein zijn tot op heden nog geen ontwikkelingen ontplooid. In de regionale programmering is dit bedrijventerrein opgenomen als vestigingslocatie voor grootschalige logistiek. In de logistieke sector is ook veel vraag naar grootschalige bedrijfsgebouwen. In de huidige situatie kan in de zuidwesthoek van het bedrijventerrein niet voldaan worden aan de vraag naar grootschalige bedrijfsgebouwen voor de logistieke sector. Gelet op de eigendomssituatie, mede in combinatie met de ligging van de percelen ten opzichte van elkaar is het niet mogelijk om 'individueel' (dat wil zeggen elke eigenaar afzonderlijk) binnen het plangebied grootschalige bedrijfsgebouwen te realiseren. Geen enkele eigenaar heeft in het plangebied een aaneengesloten grondpositie van meer dan 1,5 hectare (15.000m²) in eigendom. Om aan de behoefte naar grootschalige logistiek te kunnen voldoen is dit bestemmingsplan opgesteld. Gebleken was dat deze ontwikkeling niet met een uitwerkingsplan mogelijk gemaakt kan worden. Een bestemmingsplan is het juiste instrument om deze ontwikkeling mogelijk te maken. De gemeenteraad is bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen. Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Gelet hierop en gelet op de behoefte aan locaties voor grootschalige logistiek en het provinciaal beleid is er geen sprake van strijd met de algemene

beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het verbod van détournement de pouvoir (verbod van misbruik van bevoegdheid).

b. Behoeftelogistieke bedrijvigheid

1. Indieners geven aan dat uit het bestemmingsplan GDC-Noord 2009 volgt dat behoefte is aan solitaire ontwikkeling van bedrijfskavels ten behoeve van de logistieke dienstverlening van klein tot groot. Indieners zien niet in dat de markt niet zelf kan bepalen aan welke omvang van gebouwen ten behoeve van logistiek behoefte is. Het ladderonderzoek dat bij de toelichting als bijlage is opgenomen dateert uit 2019. Indieners geven aan dat rapportages voldoende actueel moeten zijn. Hier is geen sprake van een actueel onderzoek.
2. Indieners geven aan dat geen sprake is van enige schaarste voor grootschalige logistieke kavels. Uit de ladderonderbouwing blijkt dat dat er vier panden met vergelijkbare omvang beschikbaar zijn. Voor grootschalige (logistieke) gebouwen is het bestemmingsplan Westfield Logistiek (2016) en Brainport Industries Campus (2015) vastgesteld. Indieners zijn het dan ook niet eens met de regels opgenomen in artikel 3.2.1 onder a en b. Volgens indieners kan ook een groot gebouw van 27.000 m² en aantal kleinere gebouwen gerealiseerd worden. Dit sluit beter aan bij de belangen van indieners. Het is voor indieners onduidelijk waarom één gebouw van minimaal 1,5 hectare is toegestaan.
3. In de ladderonderbouwing en in het SGE wordt geconcludeerd dat snel sprake is van overcapaciteit van grootschalige bedrijventerreinen. Volgens indieners is er geen behoefte aan enkel een grootschalig gebouw binnen het plangebied.

Gemeentelijk standpunt

1. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over bedrijventerreinen, onder andere over de programmering van werklocaties. Deze afspraken over programmering zijn geactualiseerd in juli 2021 en vastgelegd in 'Programmering werklocaties SGE 2021'. In deze afspraken is naast Westfields het bedrijventerrein GDC-Acht specifiek opgenomen als locatie om grootschalige logistiek te kunnen huisvesten. Het niet voldoen aan deze afspraken is in strijd met de provinciale verordening (Interim omgevingsverordening Noord-Brabant). Zie hiervoor ook onze reactie onder zienswijze 2.1.
Omdat het ladderonderzoek dat bij het ontwerp ter inzage lag dateert van 7 februari 2020 en het provinciaal beleid is gewijzigd/geactualiseerd (zie ook onze reactie onder punt 1), is het ladderonderzoek geüpdatet. Het geüpdatet ladderonderzoek maakt als bijlage 1 onderdeel uit van de toelichting. Net als uit het ladder onderzoek van 7 februari 2020 blijkt ook uit dit ladderonderzoek dat de komende tien jaar een behoorlijke behoefte bestaat voor grootschalige logistiek.
2. Hiervoor verwijzen we naar onze reactie hiervoor (onder 1). Aanvullend merken we nog op dat in het ladderonderzoek ook het aanbod op Westfield en Brainport Industries Campus is betrokken. In het ladderonderzoek is uitgebreid en gemotiveerd ingegaan op de behoefte aan grootschalige logistiek, alsmede de aanwezigheid voor alternatieven. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet zal leiden tot overaanbod van bedrijventerreinen en/of zal leiden tot onaantoonbare leegstand van bedrijfsruimte in het SGE. De regels in artikel 3.2.1 onder a. en b. (inhoudende dat één gebouw met een minimale oppervlakte van 1,5 hectare is toegestaan) sluiten aan bij de regionale afspraken, inhoudende grootschalige logistiek op het bedrijventerrein GDC-Noord.

3. Door indieners is niet onderbouwd waarom geen behoefte is aan een grootschalig logistiek bedrijf. Ook is niet onderbouwd waarom we niet uit mogen gaan van de juistheid van het ladderrapport dat door de STEC Groep is opgesteld. Zowel uit de rapportage van februari 2020 als de nieuwe update van het ladderonderzoek blijkt dat wel degelijk behoefte is aan grootschalige logistieke bedrijvigheid. Daarnaast volgt uit de regionale afspraken dat het bedrijventerrein GDC-Noord bestemd is voor grootschalige logistiek.

c. AERIUS-berekening

Indieners geven aan dat de AERIUS-berekening onjuist, onzorgvuldig en onvoldoende transparant is omdat uitgegaan wordt van veronderstellingen terwijl het niet duidelijk is welk gebouw gerealiseerd wordt en welk gebruik gaat plaatsvinden. Daarnaast is gebruik gemaakt van de versie AERIUS waarbij de resultaten van stikstofdepositie van het wegverkeer na 5 km afgekapt wordt. De Afdeling Bestuursrechtspraak heeft geoordeeld dat de grondslag waarop deze afkappingsgrens van 5 km berust onvoldoende gemotiveerd is. Volgens indieners kan met de uitgevoerde AERIUS-berekening niet aangetoond worden dat er geen relevante stikstofdeposities kunnen optreden.

Gemeentelijk standpunt

Inmiddels is een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar. Er is met deze AERIUS een nieuwe berekening uitgevoerd voor zowel de gebruiksfase als de aanlegfase. In deze versie van AERIUS is er geen sprake van '5 km afkap'. Voor de aanlegfase is uitgegaan van een worstcase scenario. Voor de gebruiksfase zijn de kengetallen gebaseerd op de CROW. Gelet hierop is de AERIUS-berekening niet onjuist, onzorgvuldig dan wel onvoldoende transparant. Uit de AERIUS-berekening is gebleken dat voor de aanlegfase geen sprake is van een toename van stikstofdepositie. Voor de gebruiksfase is er wel een toename, namelijk 0,01 mol/ha/jr op het Natura 2000-gebied Kempenland-West. Om te beoordelen of deze toename leidt tot significante negatieve effecten is een ecologische beoordeling (de zogenaamde voortoets) uitgevoerd. In deze beoordeling is aangetoond dat de toename van stikstofdepositie niet leidt tot significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied Kempenland-West. Dit leidt tot de conclusie dat de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt in overeenstemming is met de Wet natuurbescherming en het Europese natuurbeschermingsrecht. Daarmee is het bestemmingsplan uitvoerbaar. Het aspect stikstof vormt geen belemmering om het bestemmingsplan vast te stellen.

d. Zelfrealisatie – belangen indieners

Indieners geven aan dat zij buitenspel worden gezet doordat zij het bouwplan niet zelf kunnen realiseren, hetgeen in strijd met de wet is (artikel 3:1 Wet ruimtelijke ordening en het beginsel van détournement de pouvoir). Daarnaast dient het beginsel van zelfrealisatie te worden gerespecteerd. Ook wordt het eigendomsrecht van indieners door dit bestemmingsplan aangetast wat in strijd is met artikel 1 van de Grondwet en artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en fundamentele vrijheden. Er is volgens indieners namelijk niet gebleken dat enig algemeen belang moet prevaleren. Indieners merken op dat zij op basis van het bestemmingsplan Bedrijventerrein GDC-Noord 2009 mochten verwachten dat in dit bestemmingsplan een voor hen een redelijk te ontwikkelen bouwkaal ten behoeve van onder andere logistieke dienstverlening zou reteren, hetgeen op deze locatie ook dienstbaar zou kunnen zijn.

Gemeentelijk standpunt

Het belang van deze ontwikkeling is gelegen in het afronden van het Bedrijventerrein GDC-Noord en het mogelijk maken van een grote bedrijfskavel voor de logistieke sector, alsmede het voldoen aan de regionale afspraken die zijn gemaakt voor het Bedrijventerrein GDC-Acht (grootschalige logistiek). Daarnaast bestaat een ruime behoefte aan grootschalige logistiek. Dit blijkt uit het ladderonderzoek dat is uitgevoerd. Met dit bestemmingsplan voldoet de gemeente aan het provinciale beleid en wordt (deels) voorzien in de behoefte aan grootschalige logistiek. Opgemerkt wordt nog dat indieners nooit eerder op basis van het (de) destijds geldende bestemmingsplan(nen) een concreet plan hebben ingediend voor het realiseren van een bouwplan op hun gronden.

In de regels is vastgelegd dat één gebouw gerealiseerd mag worden met een minimum oppervlakte van 1,5 hectare. De gronden waarop het bouwvlak is gelegen zijn eigendom van verschillende eigenaren. Ten aanzien van de door indieners naar voren gebrachte zienswijze over zelfrealisatie overwegen wij als volgt. Indieners beschikken niet over voldoende aangesloten grond om de bestemming zelf op doelmatige wijze te kunnen realiseren. Wij merken echter op dat ten aanzien van het gestelde over zelfrealisatie dit aspect slechts aan de orde kan komen in het kader van een eventuele procedure op grond van de Onteigeningswet. Wij zijn van oordeel dat wij in redelijkheid meer gewicht kunnen toekennen aan de door ons gekozen bestemming van de percelen (namelijk één grootschalige logistieke ontwikkeling) dan aan de mogelijkheid tot zelfrealisatie.

Conclusie zienswijze

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond voor zover de zienswijze ziet op:

- een niet actueel ladderonderzoek;
- het gebruik van een onjuiste versie van AERIUS.

Voor het overige achten wij de zienswijze ongegrond.

Naar aanleiding van deze zienswijze is het ladderonderzoek geüpdatet en opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting. Daarnaast is een nieuwe berekening uitgevoerd met de meest recente versie van AERIUS (versie van november 2022). De memo en berekening stikstofdepositie zoals opgenomen in bijlage 8 bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de nieuwe AERIUS-berekening. De ecologische beoordeling is als bijlage 9 opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan Omdat de toelichting geen deel uitmaakt van het juridische deel van het bestemmingsplan, leiden deze aanpassingen niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

2.3 Berk & Kerkhof Makelaars, Taxateurs en Adviseurs, namens cliënten

a Algemeen

Indieners hebben per fax op 29 december 2021 hun zienswijze ingediend. Dit was de laatste dag waarop een zienswijze ingediend kon worden. De gemeente maakt het echter niet mogelijk om een zienswijze per fax in te dienen. Normaal gesproken moet de gemeente de indieners in de gelegenheid stellen om dit gebrek te herstellen. Indieners hadden echter het gebrek reeds hersteld door de zienswijze ook per post toe te sturen. Op 5 januari 2022 is de zienswijze per post ontvangen. Hierdoor is de zienswijze ontvankelijk.

b Geen ontwikkeling zelf tot stand kunnen brengen

Volgens indieners ligt het niet aan hen dat nog geen ontwikkeling tot stand is gekomen op deze locatie. Indieners geven aan dat zij al jaren proberen om met de gemeente tot concrete afspraken te komen en zaken te doen. Ook andere bedrijven is het afgelopen twee jaar niet gelukt om voet aan de grond te krijgen bij de gemeente. Indieners geven aan dat mogelijk de gronden al ontwikkeld waren als zij zelf het resterende gebied mochten ontwikkelen.

Gemeentelijk standpunt

Indieners hebben nooit een concreet plan ingediend. De gemeente heeft in de afgelopen twee jaar niet meegewerkt aan verkoop van haar gronden in het plangebied omdat op deze locatie in lijn met de regionale afspraken en gelet op de behoefte aan grootschalige logistiek, één grootschalige ontwikkeling beogen.

Ten aanzien van de door indieners naar voren gebrachte zienswijze over zelfrealisatie overwegen wij als volgt. Indieners beschikken niet over voldoende aangesloten grond om de bestemming zelf op doelmatige wijze te kunnen realiseren. Wij merken echter op dat ten aanzien van het gestelde over zelfrealisatie dit aspect slechts aan de orde kan komen in het kader van een eventuele procedure op grond van de Onteigeningswet. Wij zijn van oordeel dat wij in redelijkheid meer gewicht kunnen toekennen aan de door ons gekozen bestemming van de percelen (namelijk één grootschalige logistieke ontwikkeling) dan aan de mogelijkheid tot zelfrealisatie.

c Behoefte

Uit het bestemmingsplan Bedrijventerrein GDC-Noord 2009 en het Beeldkwaliteitsplan GDC-Noord 2007 blijkt niet dat op deze locatie één of meer grote logistieke gebouwen beoogd waren. De insteek was een kleinschalige opzet op deze locatie. Volgens indieners zijn ondernemers meer geholpen met een kleinschalige opzet van deze locatie gelet op het schrijnende tekort aan bedrijventerrein in de regio. Daarnaast geven indieners aan dat de laddertoets van de Stec Groep niet onderzoekt welke vraag er echt bestaat voor deze locatie. Verder wordt met het rapport de wens van bedrijven op GDC of Kapelbeemd Zuid om uit te breiden binnen korte afstand bevestigd, nu uit het rapport blijkt dat circa 40% van alle bedrijven verhuist binnen een straal van 1 km rondom de bestaande vestiging. Indieners maken uit het rapport op dat er voldoende harde en zachte plancapaciteit in de regio aanwezig is waardoor een grootschalig gebouw op deze locatie niet vereist dan wel noodzakelijk is. Ten slotte merken indieners op dat logistieke investeerders een investering alleen zien zitten bij aaneen gebouwde oppervlakte van minstens 5 hectare. Volgens indieners is het aan de gemeente om te waarborgen dat niet één logistieke investeerder de gehele locatie ontwikkeld voor één gebruiker maar zorgt voor haar eigen ondernemers en niet kiest voor een niet-Eindhovense partij.

Gemeentelijk standpunt

Een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, waaronder onder andere is begrepen dat niet gebouwd mag worden voor leegstand. In dat kader is een ladderonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt niet zal leiden tot overaanbod van bedrijventerreinen en/of zal leiden tot onaanvaardbare leegstand van bedrijfsruimte in het SGE. Uit het onderzoek blijkt verder dat drie panden beschikbaar zijn met een minimaal gebruiksoppervlak van 1,5 hectare. Een deel van de behoefte aan grootschalige bedrijvigheid kan opgevangen worden in deze panden, maar dat laat onverlet dat voldoende uitbreidingsruimte over blijft om toe te voegen en te voorzien in de behoefte. Dit bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van deze uitbreidingsruimte.

Met betrekking tot het realiseren van grootschalige logistiek verwijzen wij verder naar onze reactie onder zienswijze 2.2 onder b. Voor wat betreft de opmerking van indieners dat de ondernemers zijn geholpen met een kleinschalige opzet van deze locatie, merken we volledigheidshalve nog op dat dit niet in overeenstemming is met de regionale afspraken ('Programmering werklocaties SGE 2021') die zijn gemaakt en daarmee in strijd is met artikel 3.42 lid 1 sub a van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze regionale afspraken is ook afgesproken dat de grootschalige logistiek van toegevoegde waarde moet zijn voor het Brainport ecosysteem. In dat kader is, naar aanleiding van de zienswijze van de Provincie (zienswijze 2.1) artikel 3.1 aangepast zodat alleen Brainport gelieerde logistiek is toegestaan. Volledigheidshalve verwijzen wij hiervoor naar onze reactie onder zienswijze 2.1.

d Regels

Indieners vragen om de term 'grootschalig' in artikel 3.1 onder a te verwijderen en het minimum bebouwd oppervlak in artikel 3.2.1 onder b terug te brengen naar 5.000m².

Gemeentelijk standpunt

Aan dit verzoek wordt niet voldaan. De regels in artikel 3.1 onder a en 3.2.1 onder b. sluiten aan bij de regionale afspraken, inhoudende grootschalige logistiek op het bedrijventerrein GDC-Noord.

Conclusie zienswijze

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

3. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

De volgende wijzigingen doorvoeren naar aanleiding van de zienswijzen:

- In artikel 1 het begrip 'brainport gelieerde logistiek' opnemen, luidende: *"bij Brainport gelieerde logistiek gaat het om de afhandeling van goederenstromen die worden gegenereerd door de High Tech Systems and Materials (HTSM)-sector. De logistieke bedrijven dragen daarmee bij aan het Brainport-ecosysteem"*.
- In artikel 3.1 sub a toevoegen voor 'logistiek': 'brainport gelieerde'.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn een paar ambtshalve wijzigingen nodig. In juni 2022 is de geactualiseerde archeologische verwachtingen- en waardenkaart vastgesteld. De gronden in het plangebied hebben op deze kaart een lage archeologische verwachting. Binnen deze categorie geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld én groter dan 25.000 m². Hiervoor zijn regels opgenomen in het bestemmingsplan en een dubbelbestemming op de verbeelding. Verder is de mogelijkheid om buitenopslag toe te staan, komen te vervallen omdat deze activiteit niet wenselijk is op deze locatie.

De volgende ambtshalve wijzigingen doorvoeren in de regels:

- Artikel 3.1 sub d laten vervallen. Dit artikel luidde: *"buitenopslag, met uitzondering van organisch afval. Opslag van A- B- en C-hout in de buitenlucht is wel toegestaan"*.
- Nieuw artikel 7 toevoegen:
Artikel 7 Waarde-Archeologie 7, luidende:

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 7' (lage archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden is het niet toegestaan om te bouwen, met uitzondering van:

- a. het bebouwen van gronden waarbij minder dan 25.000 m² van de grond wordt geroerd, én;*
- b. het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden tot een maximum diepte van 0,3 m onder maaiveld.*

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 7.2.1 voor het bouwen van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde, mits:

- a. dit in overeenstemming is met de andere ter plaatse geldende bestemming(en) en;*

- b. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat met oprichting van het bouwwerk geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de archeologische waarden. Als het oprichten van het bouwwerk waarvoor een afwijking wordt gevraagd, kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, dan worden aan de ontheffing de volgende regels verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ), en/of;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen (behoud ex situ).

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dieper dan 0,3 m onder maaiveld over een oppervlakte van 25.000 m² of meer, uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- b. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien en vellen van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- h. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt;
- k. het aanbrengen van verhardingen.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. van ondergeschikte betekenis zijn dan wel behoren tot het normale onderhoud;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. benodigd zijn voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek zoals bedoeld in lid 7.3 sub b.

7.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 7.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door die werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten

gevolgen geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden kan ontstaan, met dien verstande dat:

- a. indien het niet mogelijk is om de middels archeologisch vooronderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk ter plekke te behouden, wordt aan de vergunning het voorschrift gebonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden.*
- b. alvorens een vergunning wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke adviseur archeologie.*

De volgende ambtshalve wijziging doorvoeren op de verbeelding:

- Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 7' opnemen.