



vaststelling bestemmingsplan I Park Forum West (noordwesthoek) en beeldkwaliteitsplan Park Forum West, Raadsvoorstel september 2021

Inleiding

In Meerhoven wordt gewerkt aan de doorontwikkeling van het bedrijventerrein Park Forum West. Hiervoor is het nodig om de indeling van de bedrijfskavels en de ligging van de infrastructuur in de noordwesthoek van Park Forum West te wijzigen. Daarnaast is het wenselijk om de bedrijfsfunctie van een deel van het gebied uit te breiden om de vestiging van een verkeersschool mogelijk te maken en wordt de maximale milieucategorie van de bedrijven binnen het plangebied naar beneden bijgesteld vanwege de te verwachten stikstofdepositie. Gelijktijdig met deze bestemmingsplanwijziging wordt het beeldkwaliteitsplan voor het gehele terrein Park Forum West aangepast aan de hand van het gewijzigde verkavelingsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt ook geactualiseerd waardoor enkele regels zijn verwijderd en andere regels c.q. paragrafen zijn toegevoegd.

De plannen zijn meerdere keren besproken met stichting parkmanagement Park Forum West. Vervolgens zijn deze stichting en bedrijven die zijn gevestigd in Park Forum West in juni 2021 middels een wijkinfo geïnformeerd over deze wijziging van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Daarnaast is overleg geweest met gemeente Veldhoven, Defensie, het waterschap, de provincie en Trefpunt Groen Eindhoven (TGE). Het waterschap heeft geen bezwaar tegen deze bestemmingsplanwijziging, maar maakt twee opmerkingen over het conceptplan. Deze worden opgevolgd. TGE gaat onder voorwaarden akkoord met deze bestemmingsplanherziening. Aan deze voorwaarden is zoveel als redelijkerwijs mogelijk tegemoet gekomen.

Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan hebben vanaf donderdag 2 december 2021 tot en met woensdag 12 januari 2022 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen of inspraakreacties ontvangen. Bestemmingsplannen die voor 1 juli 2022 (inwerkingtreding Omgevingswet) voor ontwerp ter visie gaan, worden nog op grond van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld. De Omgevingswet is hierop niet van toepassing.

☒ Wettelijke taak

☐ Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college



☐ Onvermijdelijk

Doelstelling

Het bieden van een planologisch juridisch kader waardoor de noordwesthoek van het bedrijventerrein Park Forum West kan worden doorontwikkeld, inclusief de vestiging van een verkeersschool en bijbehorend trainingscentrum. Daarnaast het actualiseren van het beeldkwaliteitsplan voor het gehele terrein van Park Forum West.

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. het bestemmingsplan 'I Park Forum West (noordwesthoek)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772-80402-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT versie d.d. 15-03-2021 alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan Park Forum West, 01-09-2004, in te trekken;
4. Het beeldkwaliteitsplan Park Forum West, september 2021, vast te stellen als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a, lid 1 van de Woningwet.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld en gelijktijdig moet een papieren versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Een bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld. Het bestemmingsplan is voor u vóór vaststelling digitaal raadpleegbaar via pilot.ruimtelijkeplannen.nl en via de direct link:

<http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.80402-0301>.

Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een papieren versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

2.1 De wet verplicht tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan.

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien, tenzij het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Als deze laatste situatie zich voordoet dient uw raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

3.1 Het 'oude' beeldkwaliteitsplan moet worden ingetrokken omdat een aangepaste en geactualiseerde versie voor dit terrein wordt vastgesteld.

Vanwege de gewijzigde indeling van de bedrijfskavels en de ligging van de infrastructuur in de noordwesthoek van Park Forum West is het nodig het beeldkwaliteitsplan voor



Park Forum West te wijzigen. Het beeldkwaliteitsplan wordt ook geactualiseerd waardoor enkele regels zijn verwijderd en andere regels c.q. paragrafen zijn toegevoegd. Nadat het voorgaande beeldkwaliteitsplan voor dit cluster is ingetrokken kan het aangepaste en geactualiseerde beeldkwaliteitsplan worden vastgesteld.

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

Gelijktijdig met de bestemmingsplanwijziging voor de noordwesthoek wordt het beeldkwaliteitsplan voor het gehele terrein Park Forum West aangepast. Nadat het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld door uw raad moeten bouwplannen hieraan worden getoetst.

Kantttekeningen

1.1 Bedrijven die naar verwachting meer stikstofemissies veroorzaken dan reguliere milieucategorie 2 bedrijven, worden uitgesloten in dit bestemmingsplan.

Om te beoordelen of het aspect stikstof een belemmering vormt is voor een aantal scenario's berekend hoeveel stikstofdepositie deze veroorzaken in de gebruiksfase. Voor het scenario waarbij uitsluitend lichtere bedrijvigheid (die naar verwachting niet meer stikstofemissies veroorzaken dan reguliere milieucategorie 2 bedrijven) wordt toegestaan, wordt de laagste depositiebijdrage berekend: maximaal 0,01 mol N/ha/jr. Dit scenario behoudt tegelijkertijd goede mogelijkheden voor gronduitgifte, inclusief de vestiging van een verkeersschool.

Voor dit scenario is met een zogenoemde ecologische voortoets nagegaan of significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden te verwachten zijn. Uit deze voortoets blijkt dat significante negatieve gevolgen door het voorgenomen plan zijn uitgesloten.

2.1 Over het uitvoeren van de ecologische voortoets voor de effecten van de stikstofdepositie bestaat nog veel rechtsonzekerheid.

Er wordt een toename aan stikstofdepositie berekend ten gevolge van de mogelijk gemaakte ontwikkelingen in het bestemmingsplan. Volgens de zogenoemde ecologische voortoets van een extern deskundig bureau (Sweco) zijn significante negatieve effecten door deze toename van maximaal 0,01 mol N/ha/jr uitgesloten. Stikstof is een juridisch dynamisch onderwerp, waar op dit moment nog veel onzekerheid over bestaat. Verder zijn over dergelijke ecologische voortoetsen weinig rechterlijke uitspraken.

Financiële consequenties

De kosten voor deze doorontwikkeling van de noordwesthoek van Park Forum West komen ten laste van de grondexploitatie van Park Forum West, onderdeel van grondexploitatie Meerhoven. De financiële effecten van deze besluitvorming worden verwerkt in het MPG 2022.

De apparaatskosten stijgen door deze planaanpassing met circa € 200.000,- (aanpassing ontwerp met o.a. wijziging stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan). De kosten voor de infrastructuur blijven nagenoeg gelijk voor dit ontwerp. De opbrengsten nemen met circa € 170.000,- toe. Nominaal neemt daardoor het resultaat af met circa € 30.000,-. Doordat er op dit moment erg veel vraag is naar bedrijfsterrein worden de gronden veel sneller verkocht dan we voorzien hadden.



Hierdoor ontstaat een gunstig rente effect waardoor het berekende exploitatie resultaat voor geheel Park Forum met circa € 700.000,-- verbetert.

Communicatie

De besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden bekendgemaakt in het gemeenteblad en digitaal via de gemeentelijke website (www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen). In die bekendmaking staat dat de besluiten, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en welke beroepsmogelijkheden er zijn.

Planning en uitvoering

Dit bestemmingsplan wordt nog onder de huidige Wet ruimtelijke ordening vastgesteld. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld volgt de beroepsfase. In de kennisgeving van het besluit wordt vermeld dat het bestemmingsplan 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 in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter van genoemde Afdeling bestuursrechtspraak. 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.

Een beeldkwaliteitsplan is een beleidsregel. Tegen een beleidsregel is na vaststelling door de gemeenteraad geen bezwaar of beroep mogelijk.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Bestemmingsplan 'I Park Forum West (noordwesthoek)'
- Beeldkwaliteitsplan Park Forum West, september 2021
- Beeldkwaliteitsplan Park Forum West, 01-09-2004
- Ontwerp raadsbesluit

Een ontwerp raadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 februari 2022;

overwegende,

- dat het ontwerpbestemmingsplan 'I Park Forum West (noordwesthoek)' met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1^e lid van de Wet ruimtelijke ordening, is voorbereid;
- dat het ontwerpbestemmingsplan 'I Park Forum West (noordwesthoek)', met de daarbij behorende stukken, voor iedereen ter inzage heeft gelegen vanaf donderdag 2 december 2021 tot en met woensdag 12 januari 2022. Dat voor iedereen de gelegenheid open stond om tijdens deze periode naar keuze digitaal, schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat het ontwerp beeldkwaliteitsplan Park Forum West, september 2021, tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan 'I Park Forum West (noordwesthoek)' en overeenkomstig de "Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008" ter inzage is gelegd voor inspraak;
- dat er geen zienswijzen of inspraakreacties zijn ontvangen;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Woningwet;

besluit:

- 1 het bestemmingsplan 'I Park Forum West (noordwesthoek)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772-80402-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT versie d.d. 15-03-2021 alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
- 2 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- 3 Het beeldkwaliteitsplan Park Forum West, 01-09-2004, in te trekken;
- 4 Het beeldkwaliteitsplan Park Forum West, september 2021, vast te stellen als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a, lid 1 van de Woningwet.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 maart 2022.

W. van der Meer, waarnemend griffier.