



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.



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



**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.



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen

Exploitatieplan 'Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel)'

gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening
november 2022

1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen hoort bij het exploitatieplan 'Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel)'. Het ontwerp exploitatieplan heeft 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 exploitatieplan 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 ontwerp exploitatieplan te raadplegen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

In deze nota van zienswijzen zijn de zienswijzen die betrekking hebben op het ontwerp exploitatieplan 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 twee zienswijzen ontvangen die zien op het ontwerp exploitatieplan. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van deze nota van een gemeentelijk standpunt voorzien.

2 Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerp exploitatieplan 'Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel)' zijn twee 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 ontwerp exploitatieplan zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

1. Nunc Advocaten, namens cliënten, d.d. 23 december 2021;
2. Berk & Kerkhof Makelaars, Taxateurs en Adviseurs, namens cliënten, d.d. 4 januari 2022 (ontvangen op 5 januari 2022).

2.1 Nunc Advocaten, namens cliënten

a. Onmogelijkheid zelfrealisatie en onteigening

Indieners geven aan dat zelfrealisatie niet mogelijk is op basis van artikel 3.2.1 onder a. en b. van de regels van het bestemmingsplan 'III Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel)' terwijl in het ontwerp exploitatieplan wel wordt gerefereerd aan deze mogelijkheid. Volgens indieners is het exploitatieplan 'omwille van de zaak' (pour besoin de la cause) opgesteld en sorteert het ontwerp exploitatieplan voor op een onteigening.

Gemeentelijk standpunt

De stelling van de indieners dat het ontwerp exploitatieplan is opgesteld 'omwille van de zaak' en dat het exploitatieplan voorsorteert op een onteigening kan de gemeente niet volgen.

Het ontwerp exploitatieplan is immers opgesteld (en ter inzage gelegd), omdat het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd over het in het ontwerp bestemmingsplan 'III Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel)' voorgenomen aangewezen bouwplan. Conform artikel 6.12, eerste en tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna 'Wro') is de gemeenteraad in dat geval wettelijk verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Conform artikel 6.14, eerste lid, van de Wro is op de voorbereiding van een exploitatieplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna 'Awb'), de zogenaamde uniforme openbare voorbereidingsprocedure, van toepassing en is het daarmee noodzakelijk om het ontwerp exploitatieplan ter inzage te leggen.

De stelling dat op basis van artikel 3.2.1 onder a. en b. van de regels van het bestemmingsplan 'III Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel)' zelfrealisatie niet mogelijk is, is an sich juist. Dit maakt echter niet dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig c.q. verplicht is of door de gemeente wenselijk wordt geacht. De noodzaak voor het vaststellen van het exploitatieplan is gelegen in het feit dat op het perceel van de indieners het immers mogelijk is om (een gedeelte van) een hoofdgebouw als bedoeld in artikel 6.2.1. onder b. van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna 'Bro') te realiseren, en het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna 'de Afdeling') heeft in haar uitspraak van 2 april 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:1163) geoordeeld dat de definitie van een hoofdgebouw moet worden afgeleid uit artikel 1, eerste lid, van bijlage 2 bij het Besluit omgevingsrecht (hierna 'Bor'). Daaruit blijkt dat een hoofdgebouw is een "gebouw, of een

gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is". Uit voornoemde uitspraak van de Afdeling moet geconcludeerd worden dat in dit geval de raad verplicht is een exploitatieplan vast te stellen behorende bij het bestemmingsplan 'III Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel)' omdat het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd.

Daarnaast is het (ontwerp) exploitatieplan zelf geen grondslag om tot onteigening over te gaan. Het (ontwerp) exploitatieplan voorziet in het verzekeren van kostenverhaal (artikel 6.12, tweede lid, onder a, van de Wro) en indien van toepassing het bepalen van een tijdvak of fasering (artikel 6.12, tweede lid, onder b, van de Wro) en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels (artikel 6.12, tweede lid, onder c, van de Wro). Hetgeen in artikel 6.12 van de Wro is vastgelegd, is wat het college van burgemeester en wethouders – en bij vaststelling van het exploitatieplan de gemeenteraad – bij het (ontwerp) exploitatieplan heeft gevolgd. Ook in gevallen waarin dat niet verplicht is, is de raad bevoegd een exploitatieplan vast te stellen, bijvoorbeeld om de hiervoor genoemde eisen te stellen en om zeker te stellen dat kostenverhaal verzekerd is.

De gemeente wenst binnen het bestemmingsplangebied en exploitatieplangebied te komen tot één grootschalige logistieke ontwikkeling. Dit is onder andere opgenomen in de regels behorende bij het bestemmingsplan 'III Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel)'. 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. Tot op heden is overigens nog geen overeenstemming bereikt tussen de indieners en gemeente over verwerving door de gemeente van hun eigendommen.

b. Hoogte inbrengwaarde

Indieners zijn het niet eens met de geschatte inbrengwaarde van hun gronden en de getaxeerde ruwe bouwgrond ter hoogte van € 50,-- per m². Indieners verwijzen hiervoor naar de deskundigenrapporten die bij de zienswijzen als bijlage 3 en 4 zijn opgenomen. Volgens indieners wordt uitgegaan van onjuiste inbrengwaardes.

Gemeentelijk standpunt

Voor de beantwoording van de zienswijze betrekking hebbende op de inbrengwaarde(taxatie), wordt verwezen naar de notitie van De Larijn raadgevers o.g.

welke als bijlage 1 aan deze nota van zienswijzen is gehecht en maakt hier integraal onderdeel van uit. De gemeente heeft geen reden om een ander standpunt in te nemen dan is verwoord in de betreffende notitie van de De Lorijn raadgevers o.g.. Opgemerkt wordt nog dat de inbrengwaarde van de gronden van indieners in het vast te stellen exploitatieplan, gelet op het tijdsverloop, thans geraamd zijn voor een bedrag van € 60,-- per m².

Conclusie zienswijze

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van indieners geen aanleiding om het exploitatieplan aan te passen noch de gemeenteraad het voorstel om het exploitatieplan vast te stellen niet voor te leggen.

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

Algemeen

Indieners hebben per fax op 29 december 2021 hun zienswijze ingediend. Dit was de laatste dag waarop een zienswijze naar voren gebracht 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 hebben 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.

Indieners hebben in hun zienswijze de gemeente verzocht om een extra termijn van tenminste acht weken om een gespecialiseerd bureau te kunnen inschakelen voor de beoordeling van het exploitatieplan teneinde de zienswijze met bevindingen aan te kunnen vullen.

De gemeente heeft bij brief van 26 januari 2022 indieners in de gelegenheid gesteld om binnen twee weken na verzending van voornoemde brief de zienswijze tegen (uitsluitend) het ontwerp exploitatieplan aan te vullen. Indieners hebben derhalve tot 9 februari 2022 de mogelijkheid gekregen de zienswijze aan te vullen. In totaal hebben indieners derhalve twaalf weken de tijd gehad om hun zienswijze tegen het ontwerp exploitatieplan in te dienen c.q. aan te vullen. Indieners hebben van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Ook na ommekomst van de termijn hebben indieners geen nader stuk ingezonden.

a. Noodzaak exploitatieplan

Indieners geven aan teleurgesteld te zijn dat niet gereageerd is op hun zienswijze van 13 februari 2019 tegen het ontwerp uitwerkingsplan '1^e uitwerking Bedrijventerrein GDC-

Noord 2009 (De Schakel)', dan wel geen gesprek met hen aan te gaan of voort te zetten. Indieners worden nu voor een voldongen feit geplaatst.

Gemeentelijk standpunt

Het ontwerp uitwerkingsplan '1^e uitwerking Bedrijventerrein GDC-Noord 2009 (De Schakel)' is niet verder in procedure gebracht omdat is gebleken dat de beoogde ontwikkeling niet met het instrument uitwerkingsplan gerealiseerd kon worden. Daarom is ook niet inhoudelijk gereageerd op de destijds ingediende zienswijze van indieners tegen het ontwerp uitwerkingsplan. Bij brief van 17 november 2021 aan de advocaat van indieners heeft de gemeente dit kort toegelicht.

Dat indieners teleurgesteld zijn dat de gemeente geen gesprek met hen aan zou gaan of zou willen voortzetten, kunnen wij niet plaatsen. Bij brief van 6 juni 2019 en een daaraan voorafgaand gesprek is aan de adviseur van indieners aangegeven dat de gemeente in de zuidwesthoek van het gebied GDC Noord één grootschalige ontwikkeling wil realiseren. In een nader gesprek met indieners en hun adviseur is dit nogmaals bevestigd. Bij brief van 20 augustus 2021 heeft de gemeente zelfs een aanbod gedaan om de gronden van indieners aan te kopen. Dit aanbod is op 20 september 2021 tijdens een gesprek met de adviseur van indieners herhaald.

Dat het college van burgemeester en wethouders op enig moment de raad een voorstel zou voorleggen om planologisch de gewenste ontwikkeling (één grootschalige ontwikkeling) mogelijk te maken, kan voor indieners dan ook niet als een verrassing zijn gekomen.

Omdat in het bestemmingsplan 'III Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel)' een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. van de Bro mogelijk wordt gemaakt, is de gemeente verplicht om op basis van artikel 6.12 van de Wro haar kostenverhaal te verzekeren. Als bij de vaststelling van het bestemmingsplan het kostenverhaal (nog) niet anderszins verzekerd is, dan is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen behorende bij het bestemmingsplan. In de huidige situatie is het kostenverhaal niet anderszins verzekerd waardoor de gemeenteraad wettelijk verplicht is om (gelijktijdig) een exploitatieplan vast te stellen met het bestemmingsplan 'III Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel)'.

Conform artikel 6.14, eerste lid, van de Wro is op de voorbereiding van een exploitatieplan afdeling 3.4 van de Awb van toepassing en is het daarmee noodzakelijk om het ontwerp exploitatieplan ter inzage te leggen.

Kortom: als gevolg van de wettelijke verplichting, voortvloeiende artikel 6.12 van de Wro, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen om het kostenverhaal voor het voorgenomen aangewezen bouwplan binnen het exploitatieplangebied te verzekeren. Overigens is de raad ook bevoegd om een exploitatieplan vast te stellen als dat niet wettelijk verplicht is.

b. Wens zelfrealisatie

Indieners willen graag zelf realiseren waarbij indieners aangeven dat een gesprek over de verkoop van hun percelen aan de gemeente niet aan de orde is. Indieners geven

daarbij nog aan nu uitgeleverd te worden aan het exploitatieplan en daarmee geforceerd te worden tot een posterieure overeenkomst. Volgens indieners is enige vorm van overleg alleen nog mogelijk op basis van een zienswijze of beroep tegen het exploitatieplan.

Gemeentelijk standpunt

De gemeente wenst binnen het bestemmingsplangebied en exploitatieplangebied te komen tot één grootschalige logistieke ontwikkeling. Dit is onder andere opgenomen in de regels behorende bij het bestemmingsplan 'III Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel)'. 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. Tot op heden is overigens nog geen overeenstemming bereikt tussen de indieners en gemeente over verwerving door de gemeente van hun eigendommen.

Met het bestemmingsplan wordt een aangewezen bouwplan mogelijk gemaakt en is er sprake van toerekenbare en verhaalbare kosten aan en op dit aangewezen bouwplan. Omdat op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan nog niet met alle eigenaren binnen het exploitatieplangebied een overeenkomst was gesloten, heeft de gemeente ook het ontwerp exploitatieplan ter inzage gelegd. Het ter inzage leggen en vaststellen van een exploitatieplan betekent niet dat eigenaren tot een posterieure overeenkomst worden geforceerd. Indieners zijn niet verplicht met de gemeente te contracteren.

c. Vaststelling inbrengwaarden

Indieners geven aan dat in het taxatierapport van De Lorijn raadgevers o.g. voor de bepaling van de inbrengwaarden verwezen wordt naar een tweetal transacties. In deze transacties gaat het om gronden van een van de indieners die zij zelf heeft verkocht. De transacties zijn gecorrigeerd door de taxateurs. Indieners geven aan dat juist deze twee transacties recht doen aan het bepalen van de inbrengwaarden op deze locatie. Daarbij wordt aangegeven dat, omgerekend naar de peildatum, een inbrengwaarde voor de percelen van de indieners van € 78,50 per m² meer recht doet. Daarbij heeft een van de indieners al hogere biedingen gehad voor het perceel 4566. Verder geven indieners aan dat een toeslag voor een van de percelen ontbreekt vanwege de ligging. Indieners bepalen deze toeslag vooralsnog op € 75,- per m² voor het gehele perceel, zodat de inbrengwaarde voor dat perceel uitkomt op € 153,50 per m².

Gemeentelijk standpunt

Voor de beantwoording van de zienswijze betrekking hebbende op de inbrengwaarde(taxatie), wordt verwezen naar de notitie van De Lorijn raadgevers o.g.

welke als bijlage 1 aan deze nota van zienswijzen is gehecht en maakt hier integraal onderdeel van uit. De gemeente heeft geen reden om een ander standpunt in te nemen dan is verwoord in de betreffende notitie van de De Lorijn raadgevers o.g.. Opgemerkt wordt nog dat de inbrengwaarde van de gronden van indieners in het vast te stellen exploitatieplan, gelet op het tijdsverloop, thans geraamd zijn voor een bedrag van € 60,-- per m².

d. Veel groen

Indieners geven aan dat onevenredig veel groen en water is opgenomen in het exploitatiegebied. Het hele bedrijventerrein GDC-Noord heeft profijt van het groen. De gemeente kan deze kosten niet geheel toerekenen aan dit exploitatiegebied. Daarnaast geven indieners aan dat het groen is aangelegd, dan wel daarin is bijgedragen, door Rijkswaterstaat in het kader van de wegverbreding A2 en in het kader van deze wegverbreding het groen ook als zodanig is bestemd. Volgens indieners is het mogelijk dat de gemeente al gelden heeft ontvangen van Rijkswaterstaat voor de groencompensatie.

Gemeentelijk standpunt

Zoals beschreven in hoofdstuk 1.4 van deel B (Exploitatieopzet) van het ontwerp exploitatieplan worden slechts de toerekenbare kosten op basis van proportionaliteit en profijt toegerekend aan het exploitatieplangebied en dus meegenomen in de exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan.

Voor een groot deel van de aan het exploitatieplangebied toe te rekenen kosten voor aanleg van voorzieningen zijn de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit van toepassing. De reden hiervoor is dat veel van de voorzieningen op het bedrijventerrein GDC Noord reeds zijn gerealiseerd. Daarnaast bestaat er een functionele en ruimtelijke samenhang tussen het ontwerp bestemmingsplan 'III Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel)' en het bestemmingsplangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein GDC-Noord 2009'. Daarom zijn in de exploitatieopzet, met uitzondering van de geraamde kosten voor het gereedmaken van de terreinen in het exploitatieplangebied, de gerealiseerde en geraamde investeringen voor aanleg van voorzieningen enkel voor het aan het exploitatieplangebied toe te rekenen deel in de exploitatieopzet opgenomen.

De toerekenbaarheid van de investeringen heeft plaatsgevonden op basis van het aandeel m² van het exploitatieplangebied ten opzichte van het totaal m² van de in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein GDC-Noord 2009' opgenomen gronden. Het toerekenbaar aandeel van het exploitatieplangebied Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel) is als onderstaand:

- Bestemmingsplangebied GDC Noord 2009:	997.100 m ²
- Exploitatieplangebied (De Schakel):	93.119 m ²
- Toerekenbaar aandeel:	9,34 %

In totaal is 9,34% van de aanlegkosten van de totale groenvoorzieningen (waaronder de groenvoorziening / waterberging binnen het exploitatieplangebied) toegerekend aan het exploitatieplangebied behorende bij het ontwerp bestemmingsplan 'III Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel)'. Dit betekent dat in het ontwerp exploitatieplan en

bijbehorende exploitatieopzet er vanuit is gegaan dat het gehele bedrijventerrein GDC Noord profijt heeft van de groenvoorziening/waterberging gelegen binnen de grenzen van het exploitatieplangebied en dat de kosten van deze groenvoorziening/waterberging naar rato (9,34%) worden toegerekend aan het exploitatieplangebied GDC Noord (de Schakel). Dit is dus verwerkt in de exploitatieopzet van het ontwerp exploitatieplan.

Daarnaast heeft de gemeente in het kader van de aanleg en verbreding van de A2/N2 geen enkele bijdrage (rijks)bijdrage (of enige andere overheidsbijdrage en/of subsidie) ontvangen voor de aanleg en realisering van de groenvoorzieningen die thans zijn gelegen in het exploitatieplangebied en in het bestemmingsplangebied 'Bedrijventerrein GDC-Noord 2009'.

e. Kosten in exploitatieopzet

Indieners geven aan dat het niet logisch lijkt dat, gelet op de uitgifteprijs van € 185,- per m² en de te verhalen kosten van € 175,- per m², er slechts € 10,- per m² overblijft als winst. Een eerste conclusie die indieners trekken is dat er te veel wordt gerekend aan dit exploitatieplangebied, zoals bijvoorbeeld de weg De Schakel. Indieners geven aan dat ook aanliggende bedrijven aan de noordzijde van de weg daarvan profijt hebben. Het is voor indieners niet duidelijk hoe deze kosten zijn toegerekend aan dit exploitatieplangebied.

Gemeentelijk standpunt

In hoofdstuk 2 van deel B (exploitatieopzet) van het ontwerp exploitatieplan, inclusief de bij dit deel bijbehorende bijlagen 1 tot en met 4, is de raming van kosten en opbrengsten opgenomen, onderbouwd en toegelicht.

De raming van de kosten voor sloop, bodemsanering en grondwerken, alsmede aanleg voorzieningen in en buiten het exploitatieplangebied Bedrijventerrein GDC Noord (de Schakel), zijn door de gemeente geraamd op basis van haar marktconforme referentieprijzen 'aanleg en beheer openbare ruimte' en als zodanig in de exploitatieopzet opgenomen. De zogenaamde plankosten zijn op basis van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan geraamd en de in de exploitatieopzet opgenomen inbrengwaarden zijn getaxeerd door De Lorijn raadgevers o.g. (bijlage 1 bij de exploitatieopzet). De gemeente stelt zich op het standpunt dat de kosten in de exploitatieopzet op een zorgvuldige wijze inzichtelijk zijn gemaakt en marktconform zijn.

De interpretatie van indiener dat het niet logisch lijkt dat slechts € 10,- per m² overblijft als 'winst' betreft een incorrecte en van ondergeschikt belang zijnde interpretatie. Het klopt dat de uitgifteprijs is opgenomen voor € 185,- per m² uitgeefbaar gebied en dat (afgerond) € 175,- per gewogen eenheid als maximaal contant verhaalbare kosten is berekend. Het betreffen twee bedragen met verschillende grootheden, waardoor een vergelijking van de beide bedragen, die niet op gelijke (rekenkundige) voet staan, incorrect is.

De veronderstelling van indiener dat teveel kosten worden toegerekend aan het exploitatieplangebied kunnen wij niet plaatsen. In het exploitatieplan en de exploitatieopzet is rekening gehouden met criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit voor de toe te rekenen kosten. Zoals reeds verwoord in het gemeentelijk

standpunt onder 2.2.d. ('Veel groen'), zijn enkel de toerekenbare kosten van het groen naar proportionaliteit toegerekend aan het exploitatieplangebied. Omdat het gehele bedrijventerrein GDC Noord profijt heeft van de groenvoorziening wordt slechts 9,34% van de totale aanlegkosten toegerekend aan het exploitatieplangebied.

Ditzelfde geldt voor de weg 'De Schakel', die aan de noordoostzijde van het exploitatieplangebied is gelegen. De kosten voor het realiseren van deze (ontsluitings) weg worden slechts voor 9,34% toegerekend aan het exploitatieplangebied. Deze wijze van het toerekenen van kosten is beschreven in hoofdstuk 1.4 van deel B (exploitatieopzet) van het ontwerp exploitatieplan.

Conclusie zienswijze

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van indieners geen aanleiding om het exploitatieplan aan te passen noch de gemeenteraad het voorstel om het exploitatieplan vast te stellen niet voor te leggen.

3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan

Het door de gemeenteraad vast te stellen exploitatieplan 'Bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel)' is op enkele onderdelen in de exploitatieopzet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan zoals dat van donderdag 18 november 2021 tot en met woensdag 29 december 2021 ter inzage gelegen. Hieronder worden puntsgewijs de gewijzigde onderdelen in de exploitatieopzet in hoofdlijnen opgesomd:

- Aanpassing prijspeil 2021 naar 2022;
- Actualisatie van de geraamde kosten, taxatie inbrengwaarde en geraamde opbrengsten naar huidig prijspeil en marktconformiteit;
- Actualisatie van fasering voor geraamde kosten en opbrengsten;
- Actualisatie van parameters voor kostenstijging, opbrengstenstijging en rente.

Bijlage(n)

Bijlage 1 Notitie De Lorijn Raadgevers o.g.

Gemeente Eindhoven
T.a.v. het college van burgemeesters en wethouders
Postbus 90150
5600 RB EINDHOVEN
r.van.ertrijk@eindhoven.nl

Heteren, 11 november 2022

Ref. JdV/DB/235-4622

Onderwerp: Reactie op zienswijzen inbrengwaardetaxatie GDC-Noord

[redacted]
rentmeester / jurist

[redacted]
rentmeester / onteigeningsdeskundige

[redacted]
rentmeester / onteigeningsdeskundige

[redacted]
rentmeester / onteigeningsdeskundige

[redacted]
rentmeester / taxateur

[redacted]
jurist vastgoed / taxateur

[redacted]
rentmeester / makelaar / taxateur

[redacted]
rentmeester / taxateur

[redacted]
adviseur / jurist

[redacted]
rentmeester / taxateur

[redacted]
rentmeester / taxateur

Geachte college van burgemeesters en wethouders,

Op 9 oktober 2020 brachten wij een taxatierapport inbrengwaarde met rapportnummer TR20156 uit voor de locatie GDC Noord, De Schakel in Eindhoven. Dit taxatierapport werd opgesteld naar aanleiding van het in procedure brengen van het bestemmings- en exploitatieplan voor de locatie GDC-Noord, De Schakel. Op 25 juni 2021 brachten wij een markttechnische update uit, waarin we de eerdere taxatie hebben geactualiseerd op basis van marktomstandigheden.

De gemeente Eindhoven heeft het bestemmings- en exploitatieplan in de periode van 18 november tot en met 29 december 2021 ter inzage gelegd. Het taxatierapport inbrengwaarde uit 2020 en de markttechnische update uit 2021 zijn als bijlage bij het exploitatieplan ter inzage gelegd. Naar aanleiding van deze terinzagelegging konden belanghebbenden zienswijzen indienen. In twee zienswijzen wordt ingegaan op het taxatierapport. Deze zienswijzen heeft u ons geanonimiseerd toegezonden. U heeft ons gevraagd om een reactie te geven op deze zienswijzen. In deze brief geven wij onze reactie.

Woord vooraf

U bent voornemens om het bestemmings- en exploitatieplan in het eerste kwartaal van 2023 ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad. De peildatum van de markttechnische update van 25 juni 2021 is gesteld op 1 juni 2021. Ingevolge vaste jurisprudentie moet het inbrengwaarderapport een peildatum hebben die zo dicht mogelijk ligt bij de vaststellingsdatum van het bestemmings- en exploitatieplan. Daarom hebben wij u geadviseerd om een taxatierapport met een nieuwe peildatum ten grondslag te leggen aan het vast te stellen exploitatieplan. U heeft ons daarop opdracht verstrekt voor het opstellen van een taxatierapport met een nieuwe peildatum.

In de zienswijzen wordt ten aanzien van de inbrengwaarde een reactie gegeven op de gehanteerde marktwaarde. In het kader van de nieuwe peildatum hebben wij deze marktwaarde sowieso opnieuw bepaald.

In deze brief gaan wij in op die onderdelen van de zienswijze die ingaan op de inbrengwaarde.

Zienswijze 1

Nunc advocaten heeft een zienswijze ingediend namens de eigenaren van het perceel kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie A, nummer 4422. Onder punt 15 van de zienswijze wordt aangegeven dat de eigenaren zich niet kunnen verenigen met de getaxeerde ruwe bouwgrondwaarde van € 50,--/m². Zij verwijzen naar de deskundigenrapporten die zijn ingebracht in een planschadeprocedure.

Reactie

Wij hebben van u de stukken ten aanzien van de planschadeprocedure ontvangen. De taxatie technische vraag die in deze procedure centraal stond was de wijze waarop de waarde voor en na de planologische wijziging moet worden bepaald. Specifiek werd de vraag gesteld of bij de planschadebeoordeling rekening moest worden gehouden met de complexprijs zoals opgenomen in artikel 40d Onteigeningswet. In de uitspraak van 2 juni 2020 (ECLI:NL:RBOBR:2020:2845) is de rechtbank van mening dat dit voor deze planschadebeoordeling niet de juiste waarderingsgrondslag is. De gemeente heeft tegen voornoemde uitspraak hoger beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bij het bepalen van de inbrengwaarde zijn de uitgangspunten zoals verwoord in artikel 6.13 lid 5 Wro van toepassing. Dit artikel luidt:

Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is dus sprake van een andere waarderingssystematiek dan waarvan de rechtbank in de uitspraak van 2 juni 2020 is uitgegaan. Wat daar ook van zei, duidelijk is dat de inbrengwaarde wordt bepaald aan de hand van de complexprijs, aangezien de artikelen 40b tot en met 40f Onteigeningswet van toepassing is. In artikel 40d Onteigeningswet wordt het beginsel van de complexwaarde bepaald.

Daarnaast zien we dat de peildatum van in de aangehaalde planschadezaak een andere is dan de peildatum die wij hanteerden en ook in het nieuwe taxatierapport zullen hanteren. Alleen daarom al zijn de referenties die zijn opgenomen in het rapport van Van Ameyde niet bruikbaar.

In de inhoud van de zienswijze zien wij dan ook geen reden om ons taxatierapport aan te passen. Zoals wij reeds onder “Woord vooraf” hebben aangegeven, hebben wij wel een nieuwe taxatierapport uitgebracht met een nieuwe peildatum, waardoor wij concluderen dat sprake is van een gewijzigde marktwaarde ten opzichte van de marktwaarde uit ons taxatierapport van juni 2021.

Zienswijze 2

Berk & Kerkhof heeft een zienswijze ingediend namens de eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie A, nummers 4379, 4381 en 4566. In deze zienswijze worden twee referentietransacties genoemd, die ook in het taxatierapport zijn genoemd. Berk & Kerkhof geven aan dat deze transacties meer recht doen aan het juist bepalen van de inbrengwaarde op de locatie. Daarnaast ontbreekt volgens Berk & Kerkhof een toeslag voor de ligging van het perceel 4566 aan een strook grond blijvend bestemd voor Verkeer. De toeslag wordt door Berk & Kerkhof bepaald op € 75,-/m².

Berk & Kerkhof concludeert dat zij voor de percelen 4379 en 4381 een marktwaarde van € 78,50 per m² passend vinden en voor het perceel 4566 achten zij een marktwaarde van € 153,50 als passend.

Reactie

In het taxatierapport worden de beide door Berk & Kerkhof genoemde transacties beoordeeld. De transactie voor Woensel/GDC Acht is op basis van de gegevens in de akte gebeurd binnen een ruiling van gronden, waarbij de doeleinden van deze ruiling niet helder worden. Ook de staat van het verkochte is niet helder. Derhalve hebben wij geconstateerd dat deze transactie niet toepasbaar is voor deze taxatie. Dat standpunt blijven wij innemen, nu er geen andere informatie naar voren is gebracht die het tegendeel aantonen. In de zienswijze wordt hier ook niet op ingegaan. De tweede transactie betreft de transactie in Oirschot, waarin de eindafnemer de kavel van een particulier koopt. Ook hier hebben wij naar de omstandigheden van de transactie gekeken en komen tot de conclusie dat deze transactie niet één op één kan worden vergeleken. Immers constateerden wij dat deze transactie uit 100% uitgeefbaar terrein bestaat, maar nog niet bouwrijp is. Omdat in het plangebied GDC-Noord, De Schakel geen sprake is van 100% uitgeefbaar terrein, zijn wij van mening dat we deze referentie terecht hebben gecorrigeerd naar een marktwaarde van € 51,06/m².

Het tweede argument van Berk & Kerkhof ziet op de zogenaamde voorstrooktheorie. Uit de jurisprudentie van voor de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (voor 2008) volgt, dat aan stroken met een gunstigere ligging ten opzichte van de overige tot het complex behorende gronden, een hogere waarde kan worden toegekend. Hierbij werd toen gedacht aan gronden die grenzen aan bestaande, te handhaven wegen. In deze gronden zullen reeds nutsvoorzieningen aanwezig zijn. Een redelijk handelend koper zou dan, gezien de wetgeving voor 2008, door de gunstigere ligging en het feit dat de kosten om het perceel in ontwikkeling te brengen lager zijn, meer over hebben voor het perceel.

De nieuwe wetgeving zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening per 2008 heeft tot doel om het gemeentelijk kostenverhaal te verbeteren. Deze doelstelling wordt bereikt, door alle uitgaafbare gronden naar rato van opbrengstpotentie aan de kosten mee te laten betalen. Er wordt daarbij geen onderscheid meer gemaakt waar deze gronden liggen. Zowel het perceel gelegen aan de (volledig te reconstrueren) weg als een perceel midden in het plangebied worden gelijkkelijk aangeslagen voor de kosten uit het exploitatieplan. Daarmee vervalt het feit dat de percelen met een gunstigere ligging met minder kosten in ontwikkeling kunnen worden gebracht. Resteert de vraag of sprake is van een bijzondere geschiktheid van deze percelen. Wij zijn van mening dat deze bijzondere geschiktheid niet bestaat, nu dit perceel niet afzonderlijk in ontwikkeling kan

worden gebracht. Immers, in de regels behorende bij de bedrijfsbestemming wordt aangegeven dat er binnen het bouwvlak, wat het gehele gebied behelst van de bestemming "Bedrijf", mag één gebouw worden gerealiseerd met een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.

In de inhoud van de zienswijze zien wij geen reden om ons taxatierapport aan te passen. Zoals wij reeds onder "Woord vooraf" hebben aangegeven, hebben wij wel een nieuwe taxatierapport uitgebracht met een nieuwe peildatum, waardoor wij concluderen dat sprake is van een gewijzigde marktwaarde ten opzichte van de marktwaarde uit ons taxatierapport van juni 2021.

Met vriendelijke groet,
De Lorijn raadgevers o.g.

