



Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

VERZONDEN - 9 FEB. 2022

datum : 8 februari 2022 ons kenmerk : 22UIT00600
uw brief van : 9 september 2021 uw kenmerk : 202105607/2/R2
bijlage : - IBAN : NL08BNGH 0285 0087 14
onderwerp : Aanvullend verweerschrift beroep bestemmingsplan De Run 5601

Meiveld 1
5501 KA Veldhoven
postbus 10101
5500 GA Veldhoven

E gemeente@veldhoven.nl
T 14 040

Geachte heer/mevrouw,

In de uitspraak van 30 november 2021 schorst uw afdeling het besluit van 13 juli 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'De Run 5601' voor zover dat gebouw B betreft. Vanwege deze uitspraak willen wij hierbij ons verweerschrift van 22 september 2021 (ons kenmerk: 21UIT04384) aanvullen en verder toelichten waarom volgens de raad de hoogten op de voorziene locatie wel degelijk passend zijn.

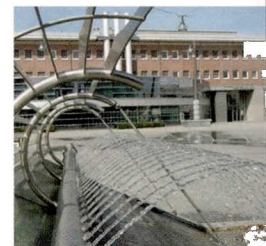
Algemeen

Het bestemmingsplan 'De Run 5601' maakt de bouw van 96 appartementen verspreid over 2 gebouwen mogelijk in het plangebied dat is gelegen aan het oude dorpslint de Dorpsstraat en grenst aan het bedrijventerrein De Run. De Dorpsstraat is een oud bebouwingslint dat de dorpskern Veldhoven-dorp verbindt aan de andere dorpskernen. Het bedrijventerrein De Run heeft zich in de loop van afgelopen decennia ontwikkeld tot een innovatief bedrijventerrein met grote bedrijven, zoals ASML, Simac en VDL. Het is een regionale hotspot met internationale uitstraling. De planlocatie is dan ook een bijzondere locatie: aan de ene kant ligt de Dorpsstraat waarbij het behoud en het versterken van het karakter van een dorpslint centraal staat en aan de andere kant zien we een stedelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein met internationale allure.

De planlocatie is op onderstaande afbeelding weergegeven:



Veldhoven werkt op afspraak
Voor alle producten en diensten waarvoor u aan de balie moet zijn, maakt u een afspraak via www.veldhoven.nl of bel 14 040. Via de site kunt u ook producten en diensten vanuit thuis regelen.



www.veldhoven.nl



In het noordelijk deel van het plangebied staat op dit moment het kantoorgebouw van de voormalige Zuidzorg en het zuidelijk deel is in gebruik als parkeerterrein. De betreffende locatie heeft een sobere uitstraling en doet geen recht aan zowel het dorpslint als entree naar het bedrijventerrein De Run.

Om aan zowel het behoud van het dorps karakter van de Dorpsstraat als aan de internationale allure van bedrijventerrein De Run invulling te geven is het plan hierop ingericht. Juist door aan de zijde van de Dorpsstraat voor een lagere bouwhoogte te kiezen wordt recht gedaan aan het dorps karakter.



Afbeelding: blok A, aansluitend op de Dorpsstraat

Door aan de zijde van de Run te kiezen voor een hogere hoogte wordt recht gedaan aan het stedelijke karakter van de Run.



Afbeelding: blok B, zijde van bedrijventerrein De Run.

Deze trapsgewijze opbouw van de hoogten van de gebouwen doet recht aan het bijzondere karakter van deze locatie: aan de ene kant grenzend aan het dorpslint; aan de andere kant aan het bedrijventerrein De Run. Wij zijn dan ook van mening dat de gekozen hoogten van gebouw A (van 12 meter oplopend tot 21 meter) en gebouw B (25 meter) in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening.

De gekozen hoogten zijn dus niet zozeer ingegeven door een vergelijking te maken met de omliggende bestaande bebouwing, maar zijn ingegeven om te voldoen aan de grote Veldhovense woningbehoefte en de (stedelijke) transformatie welke zich in het gebied voordoet. Om dit beter te duiden, gaan wij hierna in op de gemeentelijke beleidskaders die deze het beste verwoorden, te weten het Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit' (vastgesteld op 14 mei 2109) en de Omgevingsvisie (vastgesteld op 8 februari 2022).



Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'

Het doel van het ambitiedocument is om actuele handvatten te vinden om de Veldhovense ruimtelijke (beeld)kwaliteit vorm te geven en zo een aantrekkelijke leefomgeving te maken. Het ambitiedocument omvat het welstandsbeleid, maar bevat daarnaast ook richtlijnen hoe om te gaan met verstedelijkingsopgaven binnen de gemeente.

In het ambitiedocument is verwoord dat er behoefte is aan inspirerende werklocaties, ontmoetingsplekken op wereldniveau en een grote diversiteit aan woonlocaties. Van belang hierbij is dat Veldhoven haar eigen identiteit niet verliest en herkenbaar blijft, maar tegelijkertijd ook meegaat met de tijd en haar regionale positie en de huidige tijdsgeest erkent. Veldhoven heeft als belangrijke kwaliteit zowel een dorpse als een stedelijke kant te hebben, welke in voorliggende locatie goed tot uiting komt. Om deze belangrijke bouwsteen voor de Veldhovense identiteit op termijn overeind te houden is het belangrijk om deze twee kanten minimaal te behouden.

Om ambities te kunnen verwezenlijken en de bouwplanbegeleiding in goede banen te leiden zijn er in het ambitiedocument onder andere vier kernwaarden gedefinieerd.

Voor gebouw A geldt de kernwaarde 'blijvend herkenbare dorpsstructuren'. Deze kernwaarde geldt voor de oude dorpslinten en kernen. Door aan de zijde van de Dorpstraat voor een lagere bouwhoogte te kiezen wordt recht gedaan aan het dorpse karakter. Voor gebouw B is de kernwaarde 'sterk stedelijke structuur' van toepassing. Deze kernwaarde geldt voor het Citycentrum, langs de belangrijke wegen, langs de groene vingers en op de bedrijventerreinen. Hoge beeldkwaliteit wordt hier nagestreefd en er mag meer stedelijkheid uitgestraald worden door stedelijke bebouwing toe te voegen. De meest stedelijke plekken moeten daarbij over kwaliteiten van 'internationale allure' beschikken.

Aan de kernwaarde 'sterk stedelijke structuur' wordt invulling gegeven door hogere bebouwing toe te staan als overgang van gebouw A naar de in transformatie zijnde bedrijventerrein 'De Run' en de lat voor beeldkwaliteit en omgevingskwaliteit hoog te leggen.

Het ambitiedocument kan in het kader van de Omgevingswet gezien worden als een opmaat naar de omgevingsvisie. In de onlangs vastgestelde omgevingsvisie zijn de ambities nog preciezer beschreven en ook daaruit blijkt dat hoogten van gebouw A en B goed passen op de voorziene locatie.

Omgevingsvisie

Op 8 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de 'Omgevingsvisie Veldhoven, Stad van dorpen in het hart van de Brainport' vastgesteld. In deze omgevingsvisie geven wij aan waar we als gemeente op inzetten bij de ontwikkeling van Veldhoven tot 2040. Deze visie geeft hiermee richting en kaders aan voor toekomstige ontwikkelingen, initiatieven en beleid.

Op basis van drie kernopgaven wordt beschreven waar de gemeente voor staat tot 2040. Deze drie kernopgaven vormen samen de ruimtelijke koers voor Veldhoven:

1. Investeren in stedelijke en dorpse kwaliteiten
2. Verder bouwen aan de innovatieve en bereikbare maakstad
3. Werken aan een duurzame en gezonde leefomgeving

In de omgevingsvisie staat beschreven dat de druk op de gemeente, de snelle ontwikkelingen en de vraag om ruimte voor onder andere woningen en bedrijven groot is. Veldhoven speelt een belangrijke rol in de economische groei en de realisering van



woningbouw in de regio. Uit de analyse van de trends en ontwikkelingen volgt dat het inwoneraantal in Veldhoven zal groeien. Er is bewust voor gekozen om deze ontwikkeling te begeleiden. Omdat we niet willen bouwen in het buitengebied en er na realisering van Zilverackers geen uitbreidingslocaties meer beschikbaar zijn, wordt ingezet op meer stedelijke woon(- en werk)milieus. Er is dus bewust gekozen om op bepaalde plekken te verdichten. Deze plekken betreffen de gebieden die zijn aangewezen als 'stadse woonstraten', 'sterk stedelijke structuur' en het 'stedelijk werkmilieu'.

De locatie van de ontwikkeling aan De Run 5601 ligt in een gebied wat is aangeduid als stedelijk werkmilieu. Hierover is in de omgevingsvisie aangegeven dat dit gebied zich gaat ontwikkelen tot een meer gemengd woon-werkmilieu. In deze gebieden lopen de stad en de bedrijvigheid op bepaalde delen meer in elkaar over. In dit gebied kunnen woningen en voorzieningen worden toegevoegd om daarmee een aantrekkelijk gebied te creëren waarin men dichtbij elkaar kan wonen, werken en recreëren. Voor deze gebieden streeft de gemeente een meer stedelijk milieu na, geheel in lijn met het Ambitiedocument. De verstedelijking dient in het gebied van onder andere De Run te worden opgevangen. In de gebiedskaders is hiervoor beschreven dat de verstedelijking gepaard gaat met een voor Veldhoven nieuwe schaal en kwaliteit van stedelijkheid. Hier is het toegestaan om hoger en gemengder te bouwen dan in de rest van Veldhoven.

Daarnaast is het plangebied ook aangeduid als 'dorpslint'. In de gebiedskaders voor de dorpslinten is opgenomen dat op kruispunten met meer stedelijke milieus er ruimte is voor ruimtelijke en functionele aanpassingen die een koppeling maken tussen de dorps- en stedelijke sfeer. Dit kan een accent zijn met een hogere bouw of een bijzondere functie. Voorliggende ontwikkeling geeft hier een goede invulling voor en past dus goed in de kaders die de raad voor de toekomst van Veldhoven heeft vastgesteld.

Plan in relatie tot ontwikkelingen in de directe omgeving

De ontwikkeling waar Veldhoven voor staat en de richting die hieraan is gegeven in de omgevingsvisie, is al terug te zien in de plannen welke in de directe omgeving van het plangebied in voorbereiding zijn. Het onderstaande beeld visualiseert hoe, op basis van de in ontwikkeling zijnde plannen, de omgeving er in de nabije toekomst uit gaat zien:





Conclusie

Naar het oordeel van de raad zijn appartementengebouwen met een hoogte variërend van 12 tot 25 meter hoog passend op deze locatie. Wij verzoeken u de beroepen ongegrond te verklaren.

Heeft u vragen of opmerkingen over deze brief? Neem dan contact op met *Persoonsgegevens verwijderd* van het cluster Ruimte. Stuur daarvoor een e-mail naar gemeente@veldhoven.nl of bel het algemene telefoonnummer 14 040.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders van Veldhoven,

Persoonsgegevens verwijderd