

Bijlage 8 Achtergrond informatie

In deze bijlage treft u de achtergrond informatie aan ten aanzien van de planontwikkeling van de Automotive Campus en de vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan.

Het Chw bestemmingsplan en exploitatieplan zijn de juridische vertaling van de Automotive Campus, waarmee de ontwikkeling wordt geborgd.

Aanleiding

De Nederlandse automotive sector bestaat uit ca. 400 bedrijven met in totaal 45.000 medewerkers en een gezamenlijke omzet van 17 miljard euro. Meer dan 50% van de Nederlandse automotive bedrijven is gevestigd in Zuid-Nederland met een concentratie in de Brainport regio. De afgelopen decennia heeft de automotive sector zich ontwikkeld tot een sterk en innovatief cluster, dat onderdeel uitmaakt van de topsector “hightech systemen en materialen”. De te volgen strategie is het creëren van een sterk samenhangend ecosysteem en een open innovatiestructuur waarin alle spelers in de bedrijfsketen samenwerken met universiteiten, hogescholen en onderzoeksinstituten.

De Automotive Campus wordt een hoogwaardig ruimtelijk en parkachtig terrein voor kennisintensieve bedrijven in de toelever- en maakindustrie voor de automotive en mobiliteitssector. Het is gericht op innovatieve bedrijvigheid en kennisinstellingen met een focus op R&D, engineering met kleinschalige assemblage en testing. De Campus is daarnaast gericht op het aantrekken van onderzoekscentra en onderwijsvoorzieningen gelieerd aan de automotive en mobiliteitssector in de breedste zin, waarbij men gebruik kan maken van bestaande en nieuw te ontwikkelen faciliteiten van de betrokken partijen en ontmoetingsruimten. De Automotive Campus is gericht op 'open innovatie' en symbiose c.q. samenwerking tussen de bedrijven en voorzieningen op de campus.

Als de campus geheel ontwikkeld is, zal het een inspirerende werkomgeving zijn voor circa 2.500 kenniswerkers in de sector. Indirect ontstaan in de sector circa 20.000 fulltime banen.

De grote mate van dynamiek en innovatie in de sector, de variëteit aan doelgroepen en de hoge ambities vragen om een Chw bestemmingsplan dat enerzijds exclusiviteit, de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van de campus waarborgt en anderzijds voldoende flexibiliteit biedt om slagvaardig te blijven en toekomstige kansen te verzilveren.

Crisis en herstelwet

Het plangebied van de Automotive Campus is opgenomen in de 10^{de} tranche van de Crisis en herstelwet (Chw). Hierdoor kunnen we meer doelstellingen opnemen die verder gaan dan 'een goede ruimtelijke ordening'. De volgende onderwerpen zijn extra opgenomen in de regels van het bestemmingsplan:

- Verplichte deelname collectief parkeren (campusparkeren met vergunningplicht)
- Doelgroepenbeleid
- Eisen aan bouwen op de voormalige vuilstort en monitoring
- Eisen aan bouwen en uitvoeren werkzaamheden vanwege de hydrologie
- Toepassen van beleidsregels (beleidsregel Parkeernormen Automotive Campus)
- Vergunningplicht bij wijziging gebruik
- Looptijd van 20 jaar in plaats van 10 jaar
- Vaststelling hogere waarden voor geluidgevoelige ruimten (onderwijs)

Vanuit de Chw ligt de verplichting om uiterlijk voor 9 september 2020 een door de raad vastgesteld bestemmingsplan te hebben. Jaarlijks wordt een voortgangsrapportage gegeven aan het ministerie van BZK.

Natuur en compensatie

Herbegrenzing NNB

Op grond van de provinciale Verordening ruimte 2014 moet er een zienswijzeprocedure worden gevolgd voor de herbegrenzing van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Deze procedure loopt samen met die van het ontwerpbestemmingsplan. De provincie heeft een zienswijze ingediend op het ontwerp bestemmingsplan. Deze zienswijze moest eerst beantwoord worden, alvorens het verzoek tot herbegrenzing kon worden ingediend. Het verzoek is op 28 februari 2019 ingediend.

Op het campusterrein liggen twee percelen met de aanduiding Natuur Netwerk Brabant uit de Verordening ruimte 2014. Deze worden gecompenseerd op het campusterrein zelf en ten zuiden van de Europaweg (versterking Coovels Bos zuid). Paragraaf 5.4. van de toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast. Hierin is de samenhang tussen de natuurnetwerken verduidelijkt. Tevens is er een inrichtingsplan en beheerplan van de compensatiepercelen opgesteld en toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

Interreg project 2B Connect

De aanleg van de centrale ecologische middenzone maakt onderdeel uit van het Europese Interreg project 2B Connect. Dit is een project in de grensstreek, waaraan Limburg, Noord-Brabant, Zeeland, Belgisch Vlaanderen en de provincie Antwerpen aan deelnemen. Doel is meer biodiversiteit op bedrijventerreinen te brengen. Daarbij worden de bedrijventerreinen gezien als stapstenen tussen de Natura 2000 gebieden. De groene middenzone wordt ecologisch ingericht met maatregelen voor diverse doelsoorten. Het project dient uiterlijk voor 31 december 2019 gerealiseerd en betaald te zijn. <https://www.2b-connect.eu>

Voormalige vuilstort

In het westen van de campus bevindt zich een voormalige vuilstort. De provincie is bevoegd gezag. De gemeente heeft een Raamhergebruikplan (RHP) Vuilstort op laten stellen. Hierin staat beschreven hoe technisch de voormalige vuilstort mag worden herschikt en bouwrijp worden gemaakt. Op basis van dit rapport heeft GS ontheffing verleend aan de gemeente voor herschikking van de voormalige stortlocatie (besluit 9 mei 2016). In het bestemmingsplan zijn specifiek bouwregels opgenomen ten aanzien van deze locatie. De kosten van het herschikken van de vuilstort zijn opgenomen in de grondexploitatie en in het exploitatieplan. Op de voormalige vuilstort wordt een schone leeflaag van 70 cm aangebracht. Daar boven op komen de wegen en gebouwen. Op de plaatsen waar de ondergrondse infrastructuur wordt aangelegd, vindt sanering plaats. De monitoring van het grondwater (n.a.v. inrichting van de voormalige vuilstort) wordt uitgevoerd door de gemeente. Het Raamhergebruikplan vuilstort is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.

Coovels Bos noordzijde Europaweg

Het Coovels Bos aan de noordzijde van de Europaweg ligt ten westen het plangebied van de Automotive Campus en maakt géén onderdeel uit van het bestemmingsplan. Tussen het bosperceel en het perceel van de campus is een randzone opgenomen. Deze is ca. 10 tot 15 meter breed. Bebouwing is in deze zone niet toegestaan. Het Coovels Bos noord (bestaande uit zes percelen met zes verschillende eigenaren) heeft reeds de bestemming 'Bos' en valt daarmee onder de Wet natuurbescherming.

De werkgroep Coalescens heeft onderzoek gedaan in het bos en hier bijzondere, beschermende zwammen aangetroffen. Hierover heeft zij ook een boek gepubliceerd (Niet zomaar een bos...!!, 2012). Samen met de werkgroep is door Hanhart een rapport opgesteld (november 2013) ten aanzien van het Coovels bos (noord) en de ontwikkelingen van de campus. De bouwaanbevelingen uit dit rapport zijn opgenomen in het bestemmingsplan. De gemeente heeft Anteagroup gevraagd hoe om kan worden gegaan met de bouwaanbevelingen uit het rapport in technisch opzicht. Anteagroup heeft hiertoe een memo opgesteld (bijlage 6 van het RHP voormalige Vuilstort).

Het Coovels bos ligt bovenstrooms ten opzichte van de Automotive Campus. Dat betekent dat het oppervlakte water richting de Automotive Campus stroomt. Onder de campus en het bos bevindt zich een kwel. Door speciale technieken te gebruiken bij het bouwen en de bouw van kelders te verbieden wordt voorkomen dat de leemlaag wordt doorboord.

Dit is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Deze vergaande regels kunnen opgelegd worden omdat het plan onder de verbrede reikwijdte van de Crisis- en herstelwet valt.

Exploitatieplan

Uitgangspunt bij de grondexploitatie is dat de gemeente en particuliere eigenaren bij een locatieontwikkeling (bouwplan) op vrijwillige basis afspraken maken over het kostenverhaal,. Indien dit niet mogelijk is, verplicht de wet de gemeente om een exploitatieplan op te stellen om kostenverhaal af te dwingen i.c. veilig te stellen. Doel van afdeling 6.4. Wet ruimtelijke ordening is daarnaast ook om locatie-eisen te kunnen stellen t.a.v. woningbouwcategorieën, fasering, kwaliteit en uitvoering openbare ruimte.

Het exploitatieplan is van belang in situaties waarin de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet beschikt over het eigendom van alle percelen in het plangebied en (nog) niet met alle eigenaren een (privaatrechtelijke) overeenkomst heeft gesloten over de grondexploitatie. Het exploitatieplan voorziet daarmee in situaties waarin mogelijk sprake is van zelfrealisatie. Omdat er niet met alle eigenaren binnen het plangebied een anterieure overeenkomst is afgesloten, moet voor dit gebied een exploitatieplan worden opgesteld. Het plangebied van de Automotive Campus heeft 10 verschillende eigenaren. Met twee partijen is een anterieure overeenkomst gesloten. Om het kostenverhaal zeker te stellen is het exploitatieplan opgesteld.

Naast zekerstelling van het kostenverhaal voor de gemeente, zijn in het exploitatieplan de locatie-eisen opgenomen ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte, nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken van de Automotive Campus. Onderdeel van het exploitatieplan is het Handboek Openbare ruimte.

Daarnaast komen in het exploitatieplan twee soorten grondprijzen voor die niet zijn opgenomen in het algemene grondprijzenbeleid van de gemeente Helmond. Deze grondprijzen zijn zo ‘campusspecifiek’ dat ze separaat ter vaststelling worden voorgelegd. Het betreft de grondprijs voor parkeren en paviljoens Automotive Campus (de ondersteunende diensten die in de parkzone kunnen verrijzen).

In het exploitatieplan wordt verwezen naar het aanbestedingskader; de aanbestedingswet en de Gids proportionaliteit. Dit is bedoeld voor “derden” die aan zelfrealisatie gaan doen en de openbare ruimte zelf gaan aanleggen. In de bijlage van het exploitatieplan is een samenvatting opgenomen van het gemeentelijk Inkoopbeleid.

Het exploitatieplan zal tegelijkertijd met het bestemmingsplan de procedure doorlopen en op grond van artikel 6.12 Wro tegelijk met het bestemmingsplan ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. Dit is de eerste keer dat de gemeente Helmond een exploitatieplan in procedure brengt.

Het exploitatieplan geldt zowel voor 'derde partijen' als voor de gemeente zelf.