INHOUD BLZ

1. INLEIDING ... 3

1.1. Aanleiding ... 3
1.2. Ligging plangebied ... 3
1.3. Vigerend bestemmingsplan ... 4
1.4. Leeswijzer ... 4

2. BELEIDSKADER ... 5

2.1. Rijksbeleid ... 5
2.2. Provinciaal beleid ... 6
2.3. Gemeentelijk beleid ... 9

3. PLANBESCHRIJVING ... 11

3.1. Stedenbouwkundig plan ... 11
3.2. Aanvullende randvoorwaarden plangebied ... 12
3.3. Bebouwingsbeeld ... 13
3.4. Bouwplan ... 15
3.5. Parkeren ... 16
3.6. Groen ... 17
3.7. Beeldkwaliteit ... 17

4. OMGEVINGSASPECTEN ... 21

4.1. Externe veiligheid ... 21
4.2. Milieucategorieën ... 25
4.3. Leidingen ... 26
4.4. Explosievenonderzoek ... 26
4.5. Funnel en IHCS ... 26
4.6. ILS ... 28
4.7. Water ... 32
4.8. Archeologie ... 37
4.9. Cultuurhistorie ... 40

5. JURIDISCH PLAN ... 41

5.1. Inleiding ... 41
5.2. Bestemmingsregels ... 41
5.3. Algemene regels ... 43
5.4. Overgangsregels en slotregel ... 43

6. HAALBAARHEID ... 45

6.1. Economische haalbaarheid ... 45
6.2. Maatschappelijke haalbaarheid ... 45

Globale ligging plangebied in groter verband (rode ster)

Bron: http://www.bing.com/maps

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

In het verleden is het bestemmingsplan Habraken opgesteld voor het gelijknamige bedrijventerrein. Volgens de voorschriften behorende bij dat bestemmingsplan zijn enkel bedrijven die behoren tot milieucategorie 3 en 4 toegestaan. Inmiddels wil het college van Burgemeester en Wethouders van Veldhoven een bedrijfsverzamelgebouw realiseren op het desbetreffende bedrijventerrein. Het gaat hierbij om huisvesting voor kleinschalige en startende ondernemers met een benodigd bedrijfsvloeroppervlak van 150 m^2 tot 250 m^2. De gemeente Veldhoven wil op deze manier de bestaande werkgelegenheid behouden en verbeteren.

De bedoeling is om, in tegenstelling tot wat in het vigerende bestemmingsplan qua milieucategorie is toegestaan (categorie 3 en 4), in het bedrijfsverzamelgebouw ook bedrijven toe te staan die behoren tot milieucategorie 2. Om het vestigen van bedrijven uit deze milieucategorie alsnog mogelijk te maken wordt voor het plangebied een herzieningsprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) gevoerd.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op het nieuwe bedrijventerrein Habraken ten westen van Veldhoven. Dit bedrijventerrein is nog in ontwikkeling. Het perceel is gelegen even ten zuiden van een rotonde in de Oersebaan nabij de straat Habraken en kent een perceelsgrootte van ca. 80 m bij 40 m. De Habraken (weg) wordt overigens in het kader van het aanleggen van het nieuwe industrieterrein verlegd in westelijke richting.

Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)
Bron: http://www.bing.com/maps

1.3. Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied vigeert het ‘uitwerkingsplan Habraken fase II’ vastgesteld door burgemeester en wethouders van Veldhoven op 30 oktober 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 19 december 2007 (nr. 1345006/1361262). Met ingang van 14 maart 2008 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘bedrijfsdoeleinden’ met de nadere aanduiding "categorie 4" bedrijven. Op deze gronden zijn bedrijven in de categorieën 3 en 4 toegestaan, maar niet uit categorie 2 zoals gewenst. Derhalve zal het bestemmingsplan partieel ex artikel 3.1 Wro herzien moeten worden om de lagere milieucategorie toe te staan.

Ook is het plangebied gelegen binnen de aanduiding ‘beperkingen externe veiligheid’. De arbeidsplaatsendichtheid in het plangebied mag niet meer bedragen dan 50 arbeidsplaatsen per uitgeefbare hectare. Aan deze voorwaarde uit het vigerende bestemmingsplan wordt wel voldaan. Dit wordt nader verantwoord in paragraaf 4.1 over externe veiligheid.

1.4. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt het planologische beleidskader beschreven;
- In hoofdstuk 3 komt de planbeschrijving aan bod;
- In hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van omgevingsaspecten als waterhuishouding;
- In hoofdstuk 5 wordt het juridisch plan behandeld;
- In hoofdstuk 6 wordt tenslotte de economische en maatschappelijke haalbaarheid besproken.

2. BELEIDSKADER

2.1. Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de zogenaamde Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetwijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte en het Streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

Nota ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Het aanbod van ruimte sluit ook kwalitatief aan bij de vraag.

Voor Veldhoven zijn hieruit vooral de volgende uitgangspunten van belang:

- Aandacht voor de bescherming van de gezondheid en veiligheid van mensen, condities en voor natuur en ecologische waarden;
- Het betrekken van milieu- en veiligheidsaspecten in een vroegtijdig stadium.

De voorgenomen ontwikkeling in Veldhoven sluit aan bij deze uitgangspunten.

2.2. Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie Noord- Brabant

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het provinciale ruimtelijke beleid verankerd in de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (Provinciale Staten, juni 2008) en de Paraplunota ruimtelijke ordening (Gedeputeerde Staten, juni 2008).

De Interimstructuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal beleid. Ook benoemt ze op hoofdlijnen hoe het beleid wordt uitgevoerd. In de Paraplunota staat de uitwerking van het provinciaal ruimtelijk beleid uit de Interimstructuurvisie. De Paraplunota ruimtelijke ordening heeft de status van beleidsregel en vormt de basis voor het dagelijkse handelen van Gedeputeerde Staten c.q. het beoordelen van bestemmingsplannen. In de Paraplunota wordt het bestaande beleid zoals vastgelegd in het Streekplan 2002, de streekplanuitwerkingen en de diverse thematische beleidsnota's voortgezet. Wijzigingen ten opzichte van dit streekplan betreffen noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving, nieuw rijksbeleid en onderwerpen waarover al provinciale besluitvorming heeft plaatsgevonden. Dit heeft geen consequenties voor onderhavig plangebied.

De Interimstructuurvisie wordt in 2009 uitgewerkt in een provinciale verordening (Verordening Ruimte) die - voor die onderwerpen waar een provinciaal belang in het geding is - een juridische basis vormt voor het geven van een zogeheten reactieve aanwijzing, waarmee een (gedeelte van) een bestemmingsplan door de provincie buiten werking kan worden gesteld.

In de Paraplunota zijn de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid vastgelegd. De nota hanteert vijf leidende principes voor het ruimtelijk beleid voor de komende tien jaar:

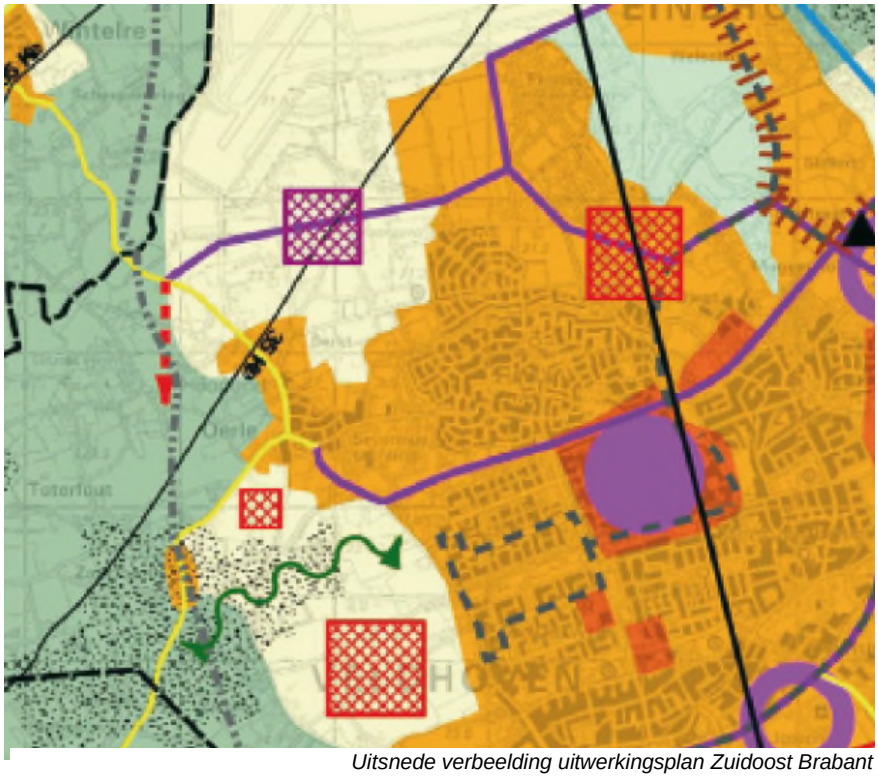
- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het landelijk gebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De thema's zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking zijn op onderhavig bestemmingsplan van toepassing. Er moet optimaal gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden om binnenstedelijke ruimte beter te benutten, door inbreiden, herstructureren en intensiveren (o.a. meervoudig ruimtegebruik). Uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Bij het geven van vorm en inhoud aan inbreiding, herstructurering of intensivering moet aangesloten worden op de toekomstige ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten ter plaatse, met inbegrip van het opnieuw en beter benutten van bestaande gebieden.

Streekplan en Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant

Het bestemmingsplan past in het streekplan beleid, dat ter plaatse nader is uitgewerkt in het Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost Brabant (vastgesteld d.d. 8 maart 2005). In het uitwerkingsplan is het bedrijventerrein Habraken aangeduid als ‘te ontwikkelen bedrijventerrein 2005 - 2015’ gelegen in een gebied waar transformatie afweegbaar is. De omvang van het bedrijventerrein van circa 72 ha. past in de taakstelling op regionaal en lokaal niveau.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Groene Hoofdstructuur (GHS) volgens het streekplan. Het kan worden aangemerkt als AHS-landbouw (Agrarische Hoofdstructuur).
De gemeente heeft het zwaarwegend maatschappelijke belang van het bedrijventerrein aangetoond in het kader van het opstellen van het Bestemmingsplan Habraken. Dit mede in het kader van de problematiek rond externe veiligheid. In het uitwerkingsplan Habraken is aangegeven dat het bedrijventerrein noodzakelijk is om, zowel op regionaal als op lokaal niveau, te kunnen voldoen aan de behoefte aan (gedifferentieerd) bedrijventerrein.



Uitsnede verbeelding uitwerkingsplan Zuidoost Brabant

De locatie Habraken is mede afgewogen in het kader van het uitwerkingsplan. Deze locatie sluit aan op het stedelijke gebied van Veldhoven en tevens op de VINEX-locatie Meerhoven. Alternatieve locaties betekenen een grotere aantasting van het buitengebied, waarvan het grootste deel behoort tot het landschappelijke raamwerk van het uitwerkingsplan.

Beleidsbrief Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen.

De beleidsbrief is een handleiding op welke wijze het Streekplan 2002, de eerste partiële herziening 2004 en streekplanuitwerking vertaald moeten worden in ruimtelijke plannen.

De beleidsbrief bevat twee typen criteria: toetsende en adviserende criteria. De toetsende criteria zijn criteria waar de provincie strikt aan toetsen bij de beoordeling van gemeentelijke ruimtelijke plannen. De adviserende criteria zijn criteria die de gemeenten als handreiking wordt geboden. In onderstaand schema zijn de criteria kort en bondig verwoord.

algemene inrichtingsaspecten	*Toetsende criteria:* • hanteren van een minimale kavelgrootte (>1.000 m²); • hanteren van minimale bouwhoogtes; • hanteren van minimale bebouwingspercentages (50%); • niet toestaan bedrijfswoningen; • niet toestaan zelfstandige kantooractiviteiten; • niet toestaan voorzieningen (incl. detailhandel) voor zover niet gerelateerd aan het bedrijventerrein. *Adviserende criteria:* • parkeerplaatsen op het eigen terrein of collectieve parkeervoorzieningen; • kantooractiviteiten inpandig; • toepassen van milieuzonering op bedrijventerreinen; • mogelijkheden bezien eerste terugkooprecht van gemeente; • opstellen beeldkwaliteitsplan.
aanvullende, specifieke criteria in stedelijke regio´s	*Toetsende criteria:* • niet toestaan bedrijven met milieucategorie 1 en 2; met uitzondering van milieucategorie 2 bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw (zie voetnoot 8 van de beleidsbrief).

In onderhavig geval voldoet het plangebied aan de provinciale criteria, zowel aan de toetsende als de adviserende criteria, met uitzondering van het opnemen van de minimale bouwhoogte.
Het is wenselijk dat zich in een bedrijfsverzamelgebouw bedrijven uit categorie 2 kunnen vestigen. De gemeente Veldhoven wil ook de startende en doorstartende ondernemer huisvesting bieden. Deze is op bestaande bedrijventerreinen niet voor handen en daarom is het lastig voor deze categorie ondernemers om geschikte huisvesting te vinden. De ondernemer start daarom veelal vanuit de garage en bij succes van de ondernemer is niemand meer gelukkig met de uit nood geboren situatie: de buurt ondervindt overlast, de ondernemer voelt zich te veel beperkt en de gemeente wil juist de bedrijvigheid in en nabij woonkernen verminderen. Een bedrijfsverzamelgebouw voor bedrijven uit de lichtere milieucategorieën kan hier een oplossing voor zijn.

2.3. Gemeentelijk beleid

Door NV Rede is in opdracht van de gemeente Veldhoven een globaal marktonderzoek (d.d. april 2008) uitgevoerd in het kader van de haalbaarheid voor een bedrijfsverzamelgebouw.

Vraaganalyse

De populatie van kleinschalige business to business bedrijvigheid (≤ 10 werkzame personen) binnen de afgebakende doelgroep in Veldhoven bestaat uit zo'n 1100 bedrijven waarvan volgens de inschrijving in het register van de Kamer van Koophandel ongeveer 90% maximaal 5 werkzame personen heeft. De sector 'zakelijke dienstverlening' vormt binnen de doelgroep de grootste sector. Gekeken naar het dominant gebruik van het bedrijfspand (als kantoor- of bedrijfsruimte) dan lijkt de verdeling vrijwel gelijk onder de doelgroeppopulatie (respectievelijk 47% en 53%), deze uitkomst wordt echter tegengesproken door de uitkomsten van de steekproef. De uitkomsten van de enquête onder een steekproef uit doelgroeppopulatie bevestigen de dominantie van de kleine bedrijven (1 - 5 werkzame personen). In tegenstelling tot de gemaakte inschatting op basis van de Kamer van Koophandelgegevens blijkt uit de enquête dat een meerderheid van de bedrijven geen productie- (63%) of opslagruimte (68%) heeft. Het grootste deel van de bedrijven richt het pand (voornamelijk) in voor kantoorruimte. De categorie 0 - 75 m^2 kantoorruimte komt het meest voor. De potentiële markt voor Veldhovense doelgroepbedrijven met interesse in een bedrijfsverzamelgebouw lijkt op dit moment te bestaan uit ruim 300 bedrijven, de helft daarvan blijkt op relatief afzienbare termijn (tot 5 jaar) te willen verhuizen.

Voorraad

De voorraad bedrijfspanden in Veldhoven bestaat voor het overgrote deel uit bedrijfsruimten (productie- en opslagruimten). Dit geldt zowel voor het aantal bedrijfspanden als voor de beschikbare oppervlakte in vierkante meters.
De markt in Veldhoven wordt gekenmerkt door grootschaligheid. Hierbij wordt opgemerkt dat er, op basis van het onderzoek, geen exacte uitspraak kan worden gedaan over de beschikbaarheid van kleinschalige ruimten. De voorraadanalyse is gebaseerd op adresniveau. Over de interne indeling van panden zijn geen gegevens voorhanden.

Aanbod

Het aanbod van kantoor- en bedrijfsruimten (opslag en productie) bedraagt in Veldhoven respectievelijk 8% en 18% van de voorraad. Op een enkele uitzondering na bestaat dit huuraanbod uit ruimtes die groter zijn dan 250 m^2. In Veldhoven bestaat er alleen op De Run (4312) een bedrijfsverzamelgebouw.

Samengevat

Op basis van het globaal marktonderzoek kan worden gesteld dat er een markt bestaat voor kleinschalige business-to-business bedrijfshuisvesting voor lokale bedrijven.
Gezien de dominantie van de groep bedrijven met 1 tot 5 werkzame personen wordt geadviseerd om een te realiseren bedrijfsverzamelgebouw op die groep te richten (maximaal 5 werkzame personen bij instroom en de mogelijkheid om uit te groeien tot maximaal 10 werkzame personen) met inachtneming van de in het plan opgenomen maximale arbeidsplaatsenintensiteit.

Bluswatervoorziening

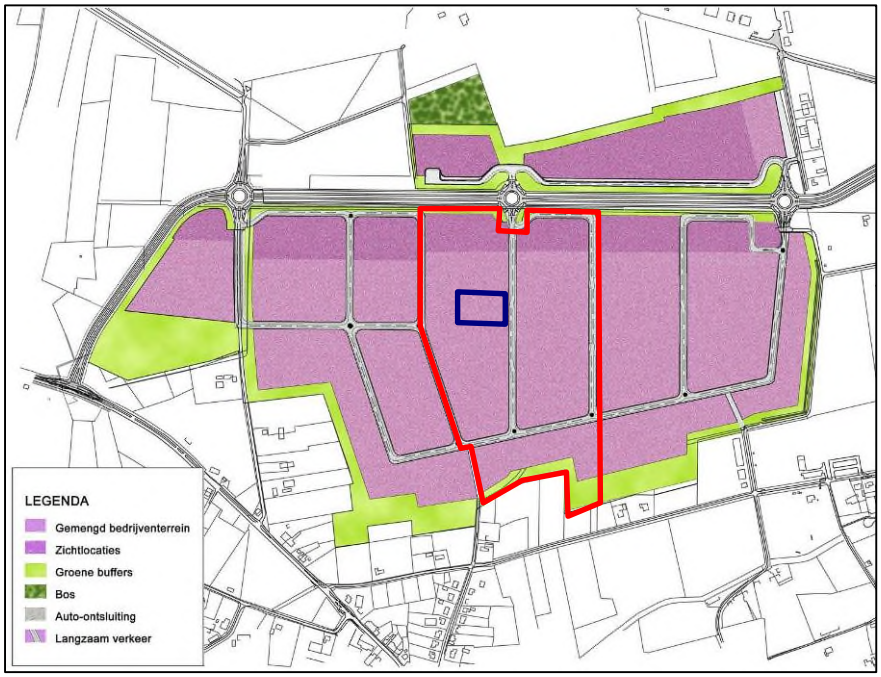
In de *Beleidsregels Bluswatervoorziening en bereikbaarheid gemeente Veldhoven*, heeft de brandweer van Veldhoven regels opgenomen die aangeven hoe dient te worden omgegaan met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening in de gemeente Veldhoven. Deze beleidsregels gelden voor iedereen die bezig is met ontwikkelingen in Veldhoven.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1. Stedenbouwkundig plan

De randvoorwaarden, ambities en programmatische en ruimtelijke bouwstenen voor het bedrijventerrein Habraken zijn vertaald naar een stedenbouwkundig plan voor het bedrijventerrein Habraken.

Op onderstaande weergave van het stedenbouwkundig plan voor bedrijventerrein Habraken is het uitwerkingsplan fase II (gebied vigerend bestemmingsplan) globaal weergegeven met een rode omkadering en het plangebied globaal met een blauwe omkadering.



Het stedenbouwkundig plan voor het bedrijventerrein Habraken wordt gekenmerkt door:

- het intensieve ruimtegebruik binnen het groene casco – door het hoge percentage uitgeefbare grond – en een heldere en grootschalige verkavelingsopzet;
- de vormgeving als een afgerond stedelijk element omgeven door een ruime groenstructuur;
- het ophangen van de ontsluitings- en bijbehorende verkavelingsstructuur aan de Oersebaan, die de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein vormt. In oostelijke richting sluit de Oersebaan op de hoofdontsluitingsweg van Meerhoven – de Meerhovendreef, welke een directe aansluiting heeft op de rijksweg A2. De Oersebaan deelt het bedrijventerrein op in een noordelijk en zuidelijk deel. Het zuidelijke deel van het bedrijventerrein heeft een zogenaamde lobbenstructuur, waarbij de lobben aansluiten op de drie rotondes in

de Oersebaan. De drie lobben zijn aan de zuidzijde van dit plandeel onderling verbonden en zijn hoofdzakelijk noord-zuid gericht;

- een rationele interne ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein. Hierdoor is een efficiënte en logische verkaveling mogelijk. In de verkavelingsstructuur is uitgegaan van zogenaamde alzijdige bouwblokken, hetgeen betekent dat naar de openbare weg altijd een voorgevel of zijgevel is gesitueerd.

3.2. Aanvullende randvoorwaarden plangebied

Het uitgangspunt voor het bedrijfsverzamelgebouw is om aan te sluiten bij het kader zoals neergelegd in het bestemmingsplan Habraken en het uitwerkingsplan Habraken fase II. Daarnaast gelden de volgende aanvullende randvoorwaarden:

1. Technische installaties mogen niet zichtbaar zijn maar moeten, inpandig opgelost worden;
2. Bij ontheffings- en wijzigingsmogelijkheden moet naast mogelijke andere voorwaarden altijd de volgende voorwaarde opgenomen worden: ‘mits architectonisch en stedenbouwkundig acceptabel’;
3. Er is geen detailhandel toegestaan;
4. Er dient voldoende manoeuvreerruimte op eigen terrein te worden gerealiseerd (ook voor de bereikbaarheid/inrijdbaarheid van de units);
5. Er mogen geen luifels geplaatst worden bij de garagedeuren;
6. Losstaande/vrijstaande reclamevoorzieningen zijn niet toegestaan. Eén bescheiden reclamevoorziening plat op de voorgevel in de vorm van een nader te bepalen naamsaanduiding van het gebouw. Per unit een bescheiden letter-/cijferaanduiding en een sterk ondergeschikte reclame-uiting die plat op de gevel geplaatst moet worden (bijvoorbeeld maximale afmeting van vergunningvrije voorziening). Deze voorziening dient te passen in het totaalbeeld, op een uniforme plek plat op de gevel (per unit) en de plek dient onderdeel uit te maken van de architectuur van het gebouw;
7. Het winnend ontwerp heeft een zaagtandmodel. Voor bedrijventerrein Habraken geldt dat gevels evenwijdig aan de bouwvlakdelen behoren te lopen. Het dient aangetoond te worden dat dit afwijkende zaagtandmodel passend is ten opzichte van beeldkwaliteit, welstand en het functioneren van het gebouw/terrein voordat definitief mee kan worden gegaan in een afwijking van het reguliere (totaalbeeld) wat geldt voor Habraken. In het bestemmingsplan zal enkel voor dit specifieke geval (te weten een bedrijfsverzamelgebouw van bescheiden omvang) indirect afwijking van de zijgevels mogelijk gemaakt worden, middels een ontheffing;
8. De zijde aan de hoofdvoorgevelrooilijn dient zicht te presenteren als voorzijde. Mogelijk dat deze zijde sec vanuit de gebouwindeling bezien zijkanten zijn van de twee voorste units. Aan de ‘buitenkant’ dient deze gevel zich ontegenzeggelijk (architectonisch) als voorgevel te manifesteren;

9. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen. Een kleinere afstand heeft niet alleen de instemming van de brandweer nodig maar dient ook architectonisch en stedenbouwkundig acceptabel te zijn;
10. Aansluiten bij beeldkwaliteit/bebouwingsbeeld zoals neergelegd voor bedrijventerrein Habraken en tevens:
    - visuele afscherming van de zijkanten met duurzaam groen achter de voorgevelrooilijn tot ten minste tweederde van de diepte van de kavel;
    - toepassen van hoogwaardige architectuur (met bijzonderheid) in aansluiting op referenties;
    - moet de inrichting van het voorterrein bijdragen aan een aantrekkelijke en groene werkomgeving;
    - Laadplatforms en dockshelters alleen inpandig toestaan. De buitengevels moeten er identiek uitzien, maar achter de gevel is het toegestaan. De dockshelters moeten echter zodanig gepositioneerd worden dat vrachtauto's of bestelwagens bij de bevoorrading (laden en lossen) de doorgang niet belemmeren voor het overige verkeer op het perceel. De garagedeuren uitvoeren in een niet-opvallende kleurstelling en terughoudend binnen de architectuur (tegemoetkomen aan zichtbaarheid laden en lossen minimaliseren).

3.3. Bebouwingsbeeld

Voor een duurzame kwaliteit van een bedrijventerrein is het belangrijk dat er een evenwichtig en representatief bebouwingsbeeld wordt gerealiseerd.

Situering

Een bedrijfspand dient duidelijk vanaf de ontsluitingswegen zichtbaar te zijn. Het belang ligt in een goede oriëntatie c.q. presentatie van de desbetreffende bedrijven. De bebouwing dient in de hoofdvoorgevelrooilijn te worden gesitueerd om het gevarieerde bebouwingsbeeld op een bedrijventerrein te structureren. Op deze wijze wordt voorkomen dat het bebouwingsbeeld door een continu verspringend profiel onsamenhangend en rommelig wordt. Een rommelig bebouwingsbeeld leidt snel tot een rommelige kavelinrichting , hetgeen al snel leidt het afwentelen van bedrijfsactiviteiten op de openbare ruimte.

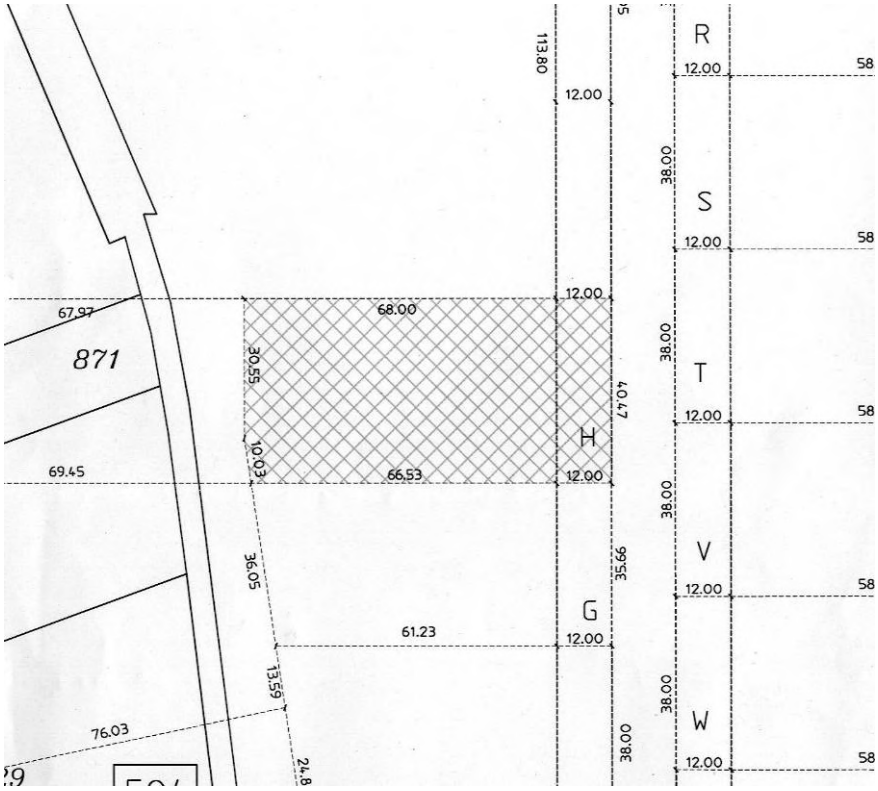
Voorts is bepaald dat minimaal 40% van de voorgevel in de hoofdvoorgevelrooilijn moet worden gebouwd en evenwijdig hieraan moet lopen. Enerzijds om de hoofdvoorgevelrooilijn van voldoende bebouwingsmassa te verzekeren en anderzijds om hoekkavels niet onnodig te belasten met het volbouwen van de hoofdvoorgevelrooilijn aan twee zijden van de kavel. In het bestemmingsplan zal in verband met dit specifieke geval (bedrijfsverzamelgebouw) een afwijking van de regel mogelijk worden gemaakt, middels een ontheffing.

Bouwvlak

Het bouwvlak binnen de bestemming ‘Bedrijf’ wordt op de verbeelding mede begrensd met de aanduiding gevellijn. De gevellijn betreft de lijn die gekeerd is naar en duidelijk zichtbaar is vanuit de openbare ruimte, waarin de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw gebouwd dient te worden. In principe bevindt de gevellijn zich aan de voorzijde van de bedrijfskavel.

Bouwhoogte

In de regels zijn voor het bouwen van gebouwen, de bouwregels opgenomen. De maximale bouwhoogte bedraagt 16 m.



Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage van het bouwvlak van een bedrijfskavel mag ten hoogste 80% bedragen. Het bouwvlak dient tenminste voor 50% te worden bebouwd.

In tegenstelling tot het gebruikelijke bebouwingspercentage van 60% tot 70% voor gemengde bedrijventerreinen is op Habraken een hoger bebouwingspercentage mogelijk gezien het arbeids- en bezoekersextensieve karakter van het bedrijventerrein met de nadruk op een hoge productie-intensiteit. De gebruiksruimte voor parkeren op de bedrijfskavels zal hierdoor aanzienlijk minder zijn, hetgeen een hoger percentage verantwoord.

Het minimale bebouwingspercentage is gesteld op 50% in aansluiting op het provinciale beleid om ruimte op bedrijventerrein intensief te gebruiken uit oogpunt van duurzaamheid.

Ondanks het hogere bebouwingspercentage, dient op het perceel voldoende ruimte over te blijven voor onder meer parkeren op eigen erf en voor het manoeuvreren van vrachtwagens e.d.. Door de grootschalige verkaveling wordt ondanks het hoge bebouwingspercentage een zekere openheid van het bedrijventerrein gewaarborgd door de afstand van de bebouwing tot de openbare weg en de zijdelingse perceelsgrens.

Erfafscheidingen

De terreinafscheidingen mogen voor de gevellijn maximaal 1 m hoog zijn en achter de voorgevelrooilijn maximaal 3 m. Een uitzondering in de regels is gemaakt voor poorten, deze mogen voor de voorgevelrooilijn maximaal 2,5 m hoog zijn.

3.4. Bouwplan

Door de gemeente Veldhoven is Lucrum Investerings- en Beleggingsmaatschappij bv geselecteerd als partij voor de ontwikkeling en realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw. Het plangebied is circa 3.230 m^2 groot en door de ontwikkelaar is voorzien in de bouw van tien bedrijfsruimten in een variabele grootte en in een zodanige opzet dat elke bedrijfsruimte als "zelfstandig onderdeel" herkenbaar blijft. Uitgangspunt is de gedachte dat ondernemers, die zich vestigen in een bedrijfsverzamelgebouw, de behoefte hebben zich min of meer zelfstandig te presenteren. Dit uiteraard binnen de beperkingen die een dergelijk gebouw met zich brengt.

Het voorliggende plan omvat 1.500 m^2 begane grond en 718 m^2 verdiepingsvloer. De omvang van de units varieert van 209 m^2 tot 258 m^2. Daarbij varieert de begane grond van 145 m^2 tot 159 m^2 en de verdieping van 64 m^2 tot 98 m^2. Het is mogelijk om 2 of meer units samen te voegen, maar gezien de ervaring met dergelijke gebouwen die door Lucrum is opgedaan, zal dit beperkt blijven. Ook de omvang per unit sluit goed aan op de huidige vraag.

<u>Gebouw</u>

Aan de beide zijkanten zijn steeds 5 units geprojecteerd, die steeds een duidelijke herkenbaar kantoordeel en bedrijfsdeel omvatten. Door te kiezen voor een "zaagtand"-plattegrond worden deze units (dus ook voor wat betreft de units genummerd 3 tot en met 10) vanaf de voorzijde toch goed zichtbaar. Bovendien ontstaat de mogelijkheid om het uitspringende geveldeel een eigen reclame-uiting aan te brengen (naamsvermelding & logo maximaal 1,0 m^2). Deze zal wel dienen te voldoen aan een aantal criteria, die door de beheerder van het gebouw in overleg met de gemeente dienen te worden opgesteld. Tevens mag op de kavel één

infozuil worden geplaatst waarop de individuele bedrijven naam en logo vermelden. Deze zuil moet dan integraal ontworpen worden voor alle bedrijfspercelen op Habraken.

Een ander voordeel van het zaagtandmodel is dat er extra ruimte ontstaat ter plaatse van de garagedeuren. Hierdoor kunnen reguliere vrachtwagens laden en lossen, zonder dat hinder ontstaat voor de andere ondernemers.

De gevels worden samengesteld uit een plint van antracietkleurige prefab beton, waarboven een donkergrijs sandwichpaneel wordt aangebracht. Op de verdieping zijn per unit uitbouwen aangebracht in horizontaal geprofileerde, aluminiumkleurige gevelbeplating. In deze uitbouwen zijn strakke gevelopeningen aangebracht, die voorzien zijn van een fris ogende houtkleurige lijst. De kozijnen zijn uitgevoerd in antracietkleurig aluminium.

Het terrein wordt omheind met een hekwerk, van representatieve uitstraling. Op verzoek van de vereniging van eigenaren en met het oog op de veiligheid kan de toegang tot het buitenterrein ter plaatse van de verbinding met de openbare weg van een toegangscontrolesysteem (met slagboom of vergelijkbaar werk) worden voorzien. Wel zodanig dat de verkeersveiligheid ter plaatse van de toegang niet wordt aangetast.

Door de keuze voor kwalitatief goede en onderhoudsarme materialen krijgt het gebouw een tijdloze uitstraling, die modem, fris en strak oogt. Doch tevens is sprake van een zekere zakelijke bescheidenheid en degelijkheid, die staan voor het zelfvertrouwen van de ondernemers die zich zullen vestigen in dit project.

3.5. Parkeren

Parkeren

Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Hierbij dient voldaan te worden aan de parkeerkentallen, zoals opgenomen in de publicatie ‘Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering (Publicatie 182) van het CROW (uitgave september 2008).

De gemeente Veldhoven wordt op basis van de omgevingsadressendichtheid aangemerkt als een matig verstedelijkt gebied en het bedrijventerrein is gelegen in de ‘rest van de bebouwde kom’. Voor het bedrijventerrein Habraken met daarop een ‘bedrijfsverzamelgebouw’ dient volgens de laatste uitgave van het CROW uitgegaan te worden van een parkeernorm van 0,8 tot 1,7 parkeerplaats per 100 m² bvo.

Uitgangspunt is dat op eigen erf volledig in de benodigde parkeergelegenheid dient te worden voorzien. De manoeuvreerruimten voor deze parkeerplaatsen dienen eveneens op eigen erf te worden aangelegd. Met andere woorden, een parkeerplaats mag niet rechtstreeks vanaf het openbaar gebied worden ontsloten.

Plangebied

Het parkeren is voorzien aan de zijkanten en aan de voorkant. Er is ruimte voor 36 parkeerplaatsen. De parkeernorm van het CROW voor bedrijfsverzamelgebouwen varieert van 0,8 tot 1,7 per 100 m^2 bvo. De gemeente Veldhoven gaat in de praktijk uit van het gemiddelde van deze bandbreedte: 1,25 parkeerplaats per 100 m^2 bvo. Aangezien de totale oppervlakte hier inclusief de verdiepingsvloeren 2218 m^2 bvo is, bedraagt de parkeerbehoefte 28 parkeerplaatsen (ca. 27,7). Met 36 parkeerplaatsen voorziet het plan in voldoende parkeergelegenheid: ruim 1,6 parkeerplaats per 100 m^2 bvo.

3.6. Groen

Het bedrijventerrein Habraken wordt (in de toekomst) omgeven door groengebieden. Deze gebieden maken deel uit van het groene casco van Veldhoven en verbinden diverse groene elementen met elkaar:

De groenvoorzieningen die op bedrijfskavels worden aangebracht zijn van belang om de attractiviteit van het bedrijventerrein te versterken. De kavelinrichting dient een kwaliteitsuitstraling te krijgen door de aanleg van een groenvoorziening, en de afstemming met het (groenontwerp) voor de openbare ruimte. Hiermee wordt een rustig aanzien van het gehele terrein verkregen en wordt de functionele eenheid benadrukt. Tevens wordt de ruimtewerking van het groen versterkt. Door een zekere uniformiteit na te streven worden ‘rust, eenvoud en herkenbaarheid’ van het gehele bedrijventerrein bevorderd.

Plangebied

Rechts en links aan de voorzijde is ruimte voor (laagblijvende) beplanting, hetgeen een mooie aankleding vormt voor het voorterrein en het zicht op het pand niet belemmert. Het onderhouden van deze gemeenschappelijke voorzieningen komt voor rekening en risico van alle eigenaren.

3.7. Beeldkwaliteit

Vanuit de beoogde, duurzame kwaliteit van het bedrijventerrein worden beeldkwaliteitseisen aan de panden en de omgeving gesteld. De bouwstenen voor de gewenste beeldkwaliteit op het bedrijventerrein zijn als volgt samen te vatten:

- rustige en ingetogen vormgeving van de bebouwing met een moderne uitstraling;

- speciale aandacht voor de beeldkwaliteit op zichtlocaties middels een afwijkende vormgeving, materialisering en kleurstelling;
- minimaliseren zichtbaarheid van onaantrekkelijke elementen zoals open opslag en laad- en losplaatsen;
- samenhang en eenvoud in de vormgeving van het openbaar gebied
- vormgeving buitenruimte in aansluiting op het openbaar gebied.

Naast bovenstaande beeldkwaliteitseisen dient rekening te worden gehouden met de eisen met betrekking tot beperkte mogelijkheden ten aanzien van vlies- of gordijngevels en grote glasvlakken. Het plangebied is namelijk gelegen binnen de munitiezonering, zone C, van de Vliegbasis Eindhoven.

Bouwvolume

De bebouwing bestaat uit eenduidige, geometrische vormen. De typische karakteristiek van de grote loods met de kleine kantooreenheid zal op Habraken niet voorkomen. Kantooreenheden, entrees en dergelijke zijn in het hoofdvolume opgenomen.

Door middel van verschoven delen, uitsneden, overstekken en ’gaten’ in de gevel krijgen de volumes hun bijzondere karakteristiek. Luifels zijn niet toegestaan bij de garagedeuren, aan de zijkant of achterkant van de bebouwing.

De gebouwen hebben platte daken, met uiteraard een afschot van minimaal 2° en maximaal 5°, zodat wordt voorkomen dat water op het dak blijft staan.

Gevels

De gevels hebben een overwegend horizontale richting, passend bij het grootschalige karakter van het terrein. Ter accentuering kan bijvoorbeeld bij entreepartijen een verticale richting worden aangebracht. Raampartijen worden gebruikt om een visuele geleding van de gevel aan te brengen, maar ook bijzondere detaillering kan hieraan bijdragen (bv. hoekoplossingen, dakranden, etc).

De gevels hebben een strakke, moderne uitstraling die niet te schreeuwerig is.

Materiaalgebruik en kleurstelling

De voorkeur gaat uit naar bedrijfsgebouwen van steenachtig materiaal, met ondergeschikte toepassing van houten en metalen delen. Het plangebied is gelegen binnen de zone van een munitieopslag, waarvoor extra voorwaarden gelden ten aanzien van het materiaalgebruik. Daar waar stalen constructies met gordijngevels wel zijn toegestaan, dient tenminste de voorgevel uit steenachtig materiaal te worden

vormgegeven. Hierbij steekt de voorgevel tenminste 50 cm uit rondom “de stalen doos”.

Het gebruik van kunststoffen wordt geminimaliseerd, tenzij hierbij een aantoonbaar hoogwaardige uitstraling op korte en lange termijn kan worden aangetoond.

Het gebruik van spiegelend of gekleurd glas is niet toegestaan. De toepassing van melkglas en folies op normaal glas zijn ter beoordeling aan de welstandscommissie.

Reclame-uitingen en bewegwijzering

Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde in paragraaf 3.2 over de aanvullende stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Erfafscheidingen

In verband met de eis dat op eigen terrein geparkeerd dient te worden en dat parkeerplaatsen niet rechtstreeks op het openbaar gebied ontsloten mogen worden, is het van groot belang de grens tussen openbaar gebied en bedrijfspercelen te markeren. Daar waar percelen aan een voetpad grenzen, wordt een haagvormige erfafscheiding (max. 1 m hoog) nagestreefd. Als alternatief kan een simpel zwart spijlenhekwerk worden geplaatst (bij voorkeur in combinatie met groen). Sierhekwerken en houten schuttingen passen niet in het beeld van dit moderne bedrijventerrein. Dit geldt zowel voor erfafscheidingen voor de voorgevel als naar achter gelegen erfafscheidingen.

Indien zij- of achterkanten van percelen grenzen aan groenstroken zijn hekwerken tot 3 m toegestaan. Op deze wijze blijft de visuele relatie tussen het openbaar domein en de gebouwen gehandhaafd. De voorkeur gaat uit naar een groene erfafscheiding van ongeveer 1 m hoogte.

Overige inrichtingseisen bedrijfskavels

De bevoorradingsruimten en laad- en losplatforms worden bij voorkeur aan de zij- of achterkant van het gebouw gesitueerd (vermijden dat het openbaar gebied voor manoeuvreren wordt gebruikt). Bij voorkeur laden en lossen niet zichtbaar vanaf het openbaar gebied. Een blokkade van het openbaar gebied is niet toegestaan. Er dient voldoende manoeuvreerruimte op eigen terrein te worden gerealiseerd voor de bereikbaarheid/inrijdbaarheid van de units. Om een eenduidig beeld te krijgen en voldoende ruimte over te houden om te manoeuvreren op eigen terrein is buitenopslag niet toegestaan.

Het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden, waarbij voor de voorgevelrooilijn alleen personenauto’s mogen worden geparkeerd. Hiertoe is de hoofdvoorgevelrooilijn op 12 m van de bestemmingsgrens gesitueerd, om voldoende ruimte op het voorterrein te creëren.

Parkeerplaatsen mogen niet direct op het openbaar gebied worden ontsloten. Er wordt één duidelijke inrit aangelegd met een maximale breedte van 7 m. Voor het overige deel van het perceel dient een duidelijke ruimtelijke scheiding tussen de verharding van de openbare ruimte en het private terrein te worden aangebracht.

Arbeidsplaatsendichtheden

In het kader van het aspect externe veiligheid dient het aantal arbeidsplaatsen per ha beperkt te blijven. In dit verband kan bij de verkoop van de bedrijfsruimten in de splitsingsakte en het reglement een ballotage worden opgenomen. De ballotage is gericht op de ter beschikkingstelling van de bedrijfsruimten aan (kleinschalige) ondernemers uit Veldhoven (en omgeving). De ballotage kan worden aangevuld, in die zin dat in de afweging tevens dient te worden betrokkenheid de aard van de bedrijvigheid in relatie tot de omvang van de met die bedrijvigheid gepaard gaande werkgelegenheid. Dit om er voor te waken dat in het complex meer dan 16 arbeidsplaatsen (1 arbeidsplaats is 1 fte op basis van 40 uur per week) worden gecreëerd. Bij 10.000 m^2 aan uitgeefbare hectare mogen 50 arbeidsplaatsen beschikbaar zijn. Het perceel is 3230 m^2 groot dus mogen in dezelfde verhouding 16,15 arbeidsplaatsen aanwezig zijn.

Ervaring van de ontwikkelaar leert dat bedrijfsruimten met de voorgenomen omvang, onder meer vanwege de beperkte kantoorruimte die is voorzien, niet worden gebruikt voor arbeidsintensieve bedrijfsprocessen in de bedrijfsruimte zelf. Dergelijke bedrijfsruimten dienen vaak ter ondersteuning van arbeid en bedrijvigheid elders, zoals voor opslag en werkvoorbereiding.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten puntsgewijs beschreven en de gevolgen voor het plangebied in beeld gebracht.

4.1. Externe veiligheid

Vliegbasis Eindhoven

De plaatsgebonden risicocontouren van de vliegbasis zijn inmiddels bekend uit het Milieueffectrapport (MER). Landelijk beleid bestaat hiervoor echter nog steeds niet. Ook is er tot op heden nog geen formele werkwijze voor de verantwoording van het groeprisico – zoals een afbakening van het invloedsgebied –voorhanden. Daarom wordt de in het Bestemmingsplan Habraken gevolgde systematiek ook voor onderhavig bestemmingsplan aangehouden.
Onderstaand is na een korte schets van de uitgangssituatie en het doorlopen traject, de juridische vertaling van het externe veiligheidsaspect samengevat weergegeven – de zogenaamde verankering in het bestemmingsplan. Voor de volledige teksten en de zwaarwegende maatschappelijke belangen wordt verwezen naar de toelichting van het Bestemmingsplan Habraken en de beide rapporten van Oranjewoud in het kader van externe veiligheid van juli 2003 en mei 2005.

Uitgangssituatie en traject

Het bedrijventerrein Habraken is op een zodanig korte afstand van de Vliegbasis Eindhoven gelegen, dat de gemeente Veldhoven de externe veiligheidsrisico's van deze vliegbasis in relatie tot dit bedrijventerrein in beeld dient te brengen. Dit is gebeurd in een tweetal onderzoeken namelijk in 2003 en, mede als gevolg van nieuwe ontwikkelingen in het externe veiligheidsbeleid, in 2005 (rapporten 'Externe Veiligheid Industrieterrein Habraken' Oranjewoud d.d. juli 2003 resp. mei 2005). De gemeente heeft zich bij de onderzoeken niet kunnen baseren op officiële regels, normen of rekenmodellen. Externe veiligheid voor regionale vliegvelden in Nederland is nog niet consequent in wetgeving uitgewerkt. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is niet van toepassing op vliegvelden. Daarbij komt dat bij de Vliegbasis Eindhoven sprake is van een bijzondere situatie, namelijk een militair vliegveld met medegebruik door de burgerluchtvaart. Dit is een van de redenen dat geen gebruik gemaakt kan worden van het berekeningsmodel voor Schiphol.

De gemeente heeft getracht om zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij bestaande regelgeving en beleid met betrekking tot externe veiligheid en de ontwikkelingen daarin. Daarom heeft zij een parallel getrokken met het Bevi, maar ook de 'circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen', in het bijzonder waar het gaat over de verantwoordingsplicht.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

In het besluit worden de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming en bij de vergunninglening op grond van de Wet milieubeheer verankerd, voor zover de risico's voor de omgeving worden veroorzaakt door inrichtingen. Deze normen hebben de status van grenswaarde voor kwetsbare objecten en de status van richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Daarnaast is de motiveringsplicht voor het bevoegd gezag ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico vanwege inrichtingen wettelijk geregeld.

Voor het bedrijventerrein Habraken is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de werkwijze op basis van het Bevi – het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daar tot op heden niet bekend is waar de plaatsgebonden risicocontour is gelegen is besloten om de ontwikkeling van het bedrijventerrein te verantwoorden door op het gehele bedrijventerrein de arbeidsplaatsendichtheid te beperken. In het kader van de verantwoording van het groepsrisico wordt aangenomen dat het bedrijventerrein geheel binnen het invloedsgebied – zoals bedoeld in het Bevi – is gelegen.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

De veiligheidsrisico’s worden veroorzaakt door de opslag van munitie en door het opstijgen en landen van vliegtuigen. Vanwege het ontbreken van een rekenmodel kan er geen berekening worden gemaakt van de verandering in het groepsrisico als gevolg van het bestemmingsplan Habraken. Derhalve is een kwalitatieve benadering gemaakt. In het rapport van Oranjewoud d.d. mei 2005 is afgestapt van het creëren van een ruime veiligheidsmarge en is gekozen voor de verantwoordingsplicht, waarbij alle elementen uit een bijgevoegde tabel moeten worden afgewogen en verantwoord. De tabel is gebaseerd op de wettelijke onderdelen van de verantwoordingsplicht zoals bedoeld in artikel 12 en 13 van het Bevi (groepsrisico (GR) ten opzichte van oriënterende waarde, toename GR ten opzichte van de nulsituatie, mogelijkheden voor zelfredzaamheid, hulpverlening, ontwikkeling en het tijdsaspect volgens een glijdende schaal).

Verankering in het bestemmingsplan

Een belangrijk aspect van de verantwoording van de ontwikkeling van het industrieterrein Habraken is dat de arbeidsplaatsendichtheid in het gebied niet meer is dan 50 arbeidsplaatsen per uitgeefbare hectare. Gezien de betrekkelijke nieuwheid van de wetgeving op het gebied van de externe veiligheid zijn er nog geen voorbeelden van hoe in vergelijkbare situaties de beperking van de personendichtheid in bestemmingsplannen is verankerd. Derhalve is er gekozen voor de volgende verankering, bestaande uit vier sporen:

1. door middel van de Staat van Bedrijfsactiviteiten/bedrijvenlijst worden bepaalde inrichtingen uitgesloten;
2. in de regels van het bestemmingsplan wordt een beperking aan de dichtheid van arbeidsplaatsen opgenomen;
3. in de regels worden bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uitgesloten;
4. middels privaatrechtelijke overeenkomsten – de koopovereenkomst – wordt de vestiging van arbeids- en/of bezoekers intensieve bedrijven voorkomen.

Hierin is niet volledig het advies van Oranjewoud opgevolgd. Het overleg met de provincie heeft geleid tot een aantal aanpassingen in de wijze waarop de externe veiligheid in het bestemmingsplan is verankerd.

Ad. 1. Staat van bedrijfsactiviteiten
In de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij de regels van het bestemmingsplan zijn bedrijven opgenomen, waarop mogelijk het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is. Het bestemmingsplan sluit echter de vestiging van bedrijven waarop het Bevi van toepassing is expliciet uit. Hierdoor wordt voorkomen dat er, wanneer op een later tijdstip de 10^{-6} contour van het vliegveld wordt vrijgegeven, een saneringssituatie ontstaat.

Via de Staat van Bedrijfsactiviteiten/bedrijvenlijst worden echter geen bedrijven uitgesloten, waarvan verwacht kan worden dat deze veel werknemers hebben. In overleg met de provincie heeft de gemeente besloten dit via de privaatrechtelijke weg te regelen, zie onder 4.

Ad. 2. Arbeidsplaatsendichtheid in de regels
Het tweede spoor van de verankering vormt de beperking van de arbeidsplaatsendichtheid rechtstreeks in de regels. In de regels wordt in de nadere detaillering van de doeleinden de arbeidsplaatsendichtheid beperkt tot 50 arbeidsplaatsen van 40 uren per week per uitgeefbare hectare. Onderdeel van het rechtstreeks opnemen van de arbeidsplaatsendichtheid vormt de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om de arbeidsplaatsendichtheid met onfheffingsmogelijkheid te verlaten danwel te verruimen als het risicomodel beschikbaar komt en uit onderzoek blijkt dat een hogere waarde aanvaardbaar is. Aangegeven dient te worden welke arbeidsplaatsendichtheid aanvaardbaar is.

Ad. 3. Uitsluiten van bedrijven/inrichtingen die vallen onder het Bevi.
Door bedrijven die onder het Bevi vallen uit te sluiten, kan voorkomen worden dat zich in het gebied bedrijven vestigen, die (in belangrijke mate) risicovolle activiteiten ontplooien. Het uitsluiten van Bevi-bedrijven betekent niet dat geen risicovolle stoffen aanwezig zouden kunnen zijn. Situaties die de criteria van het Bevi onderschrijden, zijn toegestaan.

Opgemerkt wordt dat op grond van bijvoorbeeld het Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer en het Besluit opslag- en transportbedrijven, binnen een gelimiteerde schaal risicovolle situaties zijn toegestaan. Vanwege deze limitering is besloten deze activiteiten niet uit te sluiten.

Ad. 4. Privaatrechtelijke overeenkomsten
De Staat van bedrijfsactiviteiten (bedrijvenlijst) is een lijst met een grote bandbreedte, die vooral is bedoeld om bedrijven naar hun milieuhinder te rangschikken. De lijst heeft niet als doel de arbeidsplaatsendichtheid bij deze bedrijven te reguleren. Dit betekent dat binnen de bandbreedte van de bedrijvenlijst een zekere spreiding in de arbeidsplaatsendichtheid mogelijk is, waardoor niet volledig is uitgesloten dat ongewenst hoge of juist onverwachte lage personendichtheden worden toegelaten danwel uitgesloten. Derhalve is de mogelijkheid om de bedrijvenlijst te screenen in overleg met de Provincie losgelaten. Het is namelijk zeer wel mogelijk dat bedrijven, waarvan verwacht wordt dat deze een arbeidsintensief en/of bezoekersintensief karakter hebben, dit in een individueel geval niet hebben en derhalve onnodig worden uitgesloten. Ook behoort het tot de mogelijkheden dat door technologische vooruitgang bedrijven niet langer gebruik maken van evenveel arbeidskrachten als voorheen gangbaar was.

Om toch de arbeidsplaatsendichtheid te reguleren en handhaven is besloten om te werken met een ruime bedrijvenlijst, waaraan vervolgens aanvullende voorwaarden zijn gekoppeld via een privaatrechtelijke overeenkomst. Op deze wijze kunnen bedrijven individueel worden beoordeeld en maatwerk worden geleverd.

Bij de gronduitgifte dient een schetsplan van de terreininrichting en bebouwing en het bedrijfsplan te worden overlegd. In de koopovereenkomst wordt een verwijzing naar deze stukken opgenomen. Zij maken echter geen deel uit van deze overeenkomst. Wel wordt in de koopovereenkomst vastgelegd dat de maximale arbeidsplaatsendichtheid niet overschreden mag worden. De koopovereenkomst wordt opgesteld met een kettingbeding, hieraan worden tevens ontbindende voorwaarden en een boetebeding gekoppeld voor het geval de maximale arbeidsplaatsendichtheid wordt overschreden. De privaatrechtelijke overeenkomst biedt, in aanvulling op de waarborg in de bestemmingsplanregels, voldoende juridische garantie om het aspect externe veiligheid voor het plangebied te waarborgen.

Conclusie

Het bedrijventerrein Habraken is een extensief bedrijventerrein voor maximaal 50 arbeidsplaatsen van 40 uren per week per uitgeefbare ha. Dit aantal is de resultante van onderzoeken, waarbij een kwalitatieve invulling is gegeven aan het aspect externe veiligheid. Deze onderzoeken hebben plaatsgevonden in nauwe samenwerking met de regionale

brandweer en de beheerder van de Vliegbasis Eindhoven – het Ministerie van Defensie. De kwalificatie is zoveel mogelijk in het bestemmingsplan vastgelegd. Verder zijn risicovolle bedrijven ter plaatse uitgesloten.

4.2. Milieucategorieën

De ontwikkeling van een bedrijventerrein in een stedelijke regio of nabij milieugevoelige functies in het buitengebied legt beperkingen op aan de activiteiten die bedrijven kunnen ondernemen en indirect aan de vestigingsmogelijkheden. Door beperkingen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van nieuwe bedrijven op te leggen wordt milieuhinder voorkomen. De milieugevoelige functies in de omgeving van het plangebied vormen het uitgangspunt voor de mogelijkheden op het bedrijventerrein – het zogenaamde inwaarts zoneren. De opzet van het bedrijfsterrein in de regels en de verbeelding is gelijk aan die uit het 'uitwerkingsplan Habraken fase II' en zodanig vormgegeven, dat voor nabijgelegen milieugevoelige functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie is verkregen.

Staat van bedrijfsactiviteiten

Voor het plangebied wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2009). Zonering op basis van de VNG-methode gebeurt aan de hand van een categorie-indeling. Bedrijven zijn op basis van hun activiteit(en) in categorieën ingedeeld, waarbij de categorie is gekoppeld aan een afstand die aangehouden dient te worden tot milieugevoelige functies. Bepalend voor de categorisering is het meest hinderlijke milieuaspect bij de bedrijfsactiviteit(en) – geluid, gevaar, geur, visueel, verkeer en stof – hetgeen resulteert in de zogenaamde 'grootste afstand'. De grootste afstand is de afstand die tot de dichtstbijzijnde milieugevoelige bebouwing in beginsel, in acht moet worden genomen om milieuhinder te voorkomen.
De volgende nuance dient te worden aangebracht; uit specifiek milieuonderzoek in het kader van het milieuvergunningtraject kan blijken dat de grootste afstand voor het betreffende bedrijf kleiner is dan op basis van de VNG-lijst is aangegeven, bijvoorbeeld door de omvang en/of aard van de activiteiten en/of technische vooruitgang.

In onderstaande tabel zijn ter illustratie alle milieucategorieën en hun 'grootste afstand' opgenomen.

Milieucategorie	*Grootste afstand*
1	0 of 10 m
2	30 m
3	50 of 100 m
4	200 of 300 m
5	500, 700 of 1000 m
6	1.500 m

In het vigerende bestemmingsplan zijn in het plangebied reeds bedrijven uit de milieucategorieën 3.1 t/m 4.2 toegestaan. Dit betekent dat de toevoeging met een bedrijfsverzamelgebouw met daarin ook bedrijven uit categorie 2 zeker geen probleem is voor omliggende bebouwing vanuit milieukundig oogpunt.

4.3. Leidingen

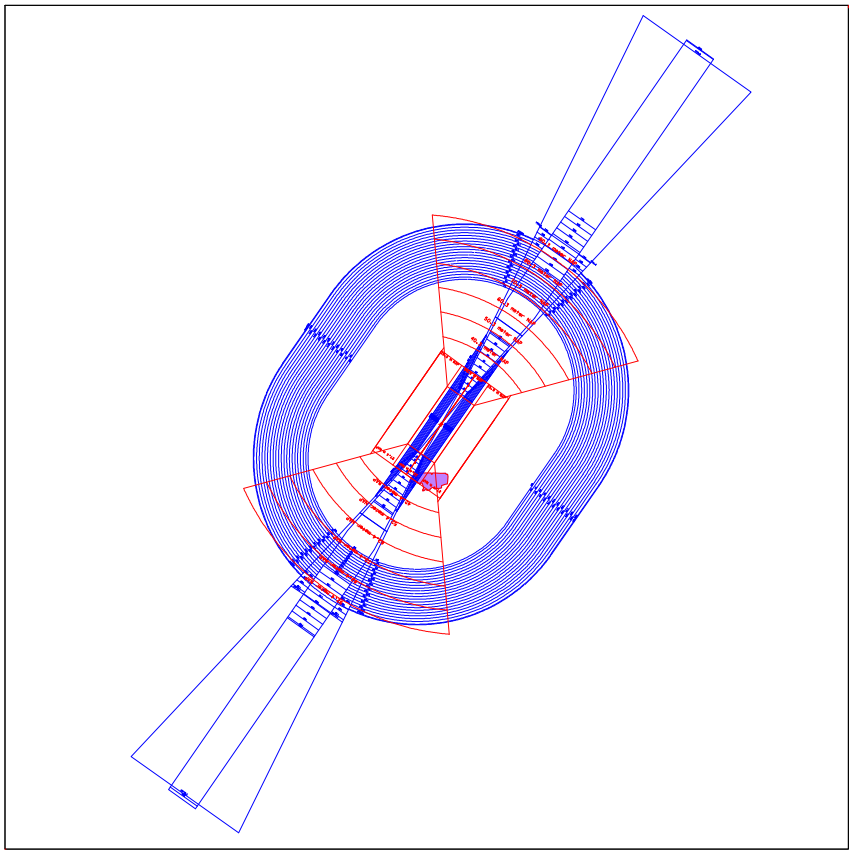
In het plangebied zijn geen leidingen gelegen en er zijn geen beschermingszones van leidingen buiten het plangebied die overlappen met het plangebied.

4.4. Explosievenonderzoek

Het plangebied is begin 2007 minutieus onderzocht op explosieven vooruitlopend op het proefsleuvenonderzoek. Hiermee zijn in en rondom het plangebied het oude munitiebos en het gebied rond de drie voormalige Duitse bunkers gesaneerd.

4.5. Funnel en IHCS

Voor het veilig afwikkelen van het vliegverkeer gelden in de omgeving van een luchtvaartterrein maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten. De maximaal toelaatbare hoogtes en de ligging en omvang van het gebied worden bepaald door de ligging van de start- en landingsbaan en berusten op internationaal vastgelegde afspraken. Het is voor de vliegveiligheid van belang dat in de gebieden van deze obstakelvrije vlakken de maximaal toelaatbare hoogtes niet worden overschreden. De obstakelvrije vlakken worden gevormd door de funnel en het Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS).

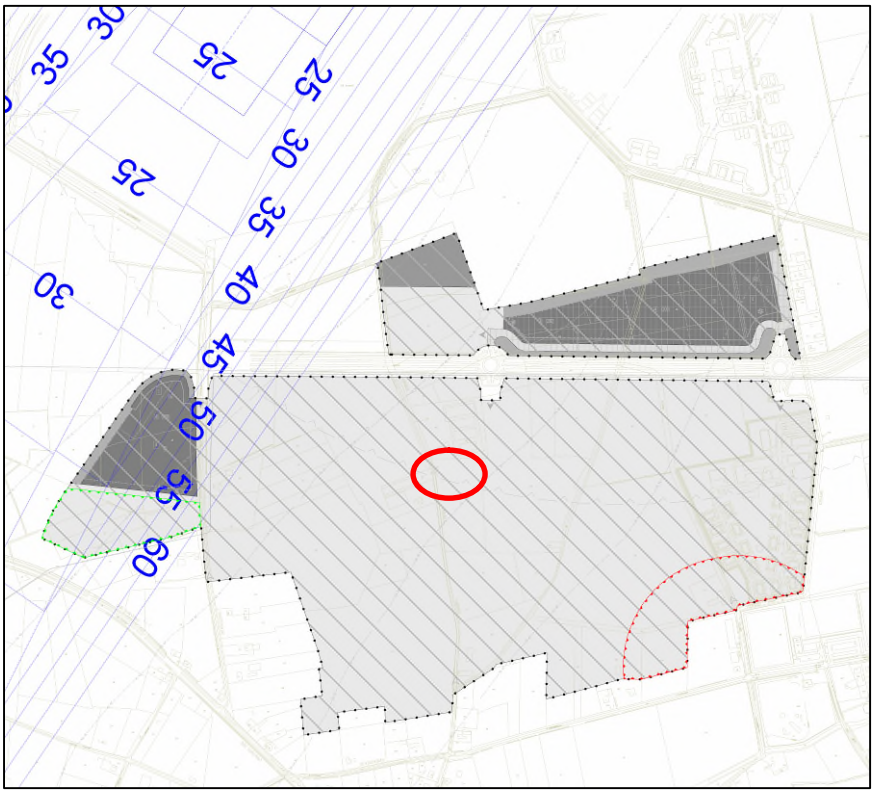


In bovenstaande kaart is met blauwe lijnen de funnel – uitlopende driehoeken – en de IHCS – trapeziumvorm –weergegeven ten opzichte van het plangebied Habraken in paars. De rode lijnen betreffen het verstoringsgebied van de ILS.

- *Funnel*
  De funnel is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken, waarvan de hoogte oploopt tot 45 m. In elke baanrichting landingsvlak en een startvlak waarvan de hoogte oploopt met 1:50. De toegestane bouwhoogte geldt ten opzichte van de hoogte van de landingsdrempel – in het voorliggende geval NAP + 22,4 m.
- *IHCS*
  Het IHCS wordt gerekend vanaf elk van de landingsdrempels en is gelegen boven de omgeving van het luchtvaartterrein in aansluiting op de funnel. Het IHCS bestaat uit een horizontaal vlak, dat gelegen is op een hoogte van 45 m en een straal van 4 km rond de landingsdrempel. In aansluiting op dit horizontal vlak is een conisch vlak gelegen, waarvan de hoogte oploopt met een helling van 5% over een afstand van 2 km tot een hoogte van 145 m. De maximale toegestane hoogte geldt ten opzichte van de laagste landingsdrempel – in het voorliggende geval NAP + 22,4 m.

Het plangebied is niet binnen de obstakelvrije vlakken van de funnel gelegen – zie bovenstaande kaart – maar wel binnen de obstakelvrije vlakken van het IHCS.

In het gebied van de (funnel en het) IHCS mogen geen objecten staan die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte.



Het plangebied (cirkel) is gelegen buiten de funnel, maar valt wel samen met het IHCS die over het hele plangebied van Habraken is gelegen

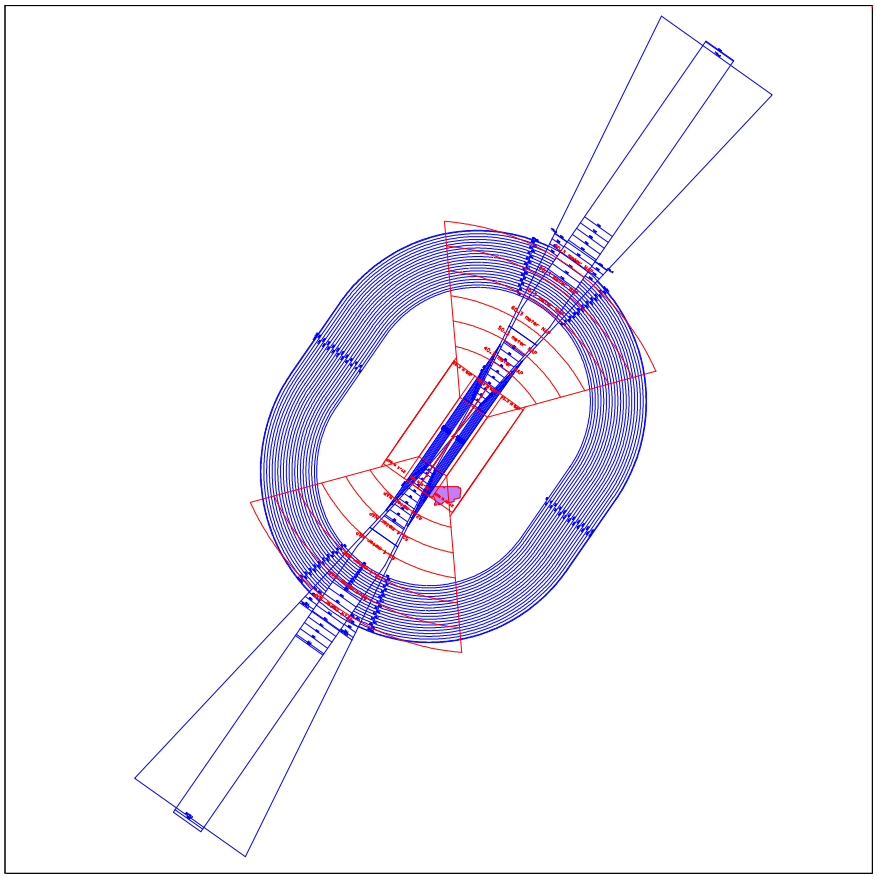
De IHCS leidt voor het plangebied niet tot een beperking van de maximale bouwhoogte, daar deze binnen de betreffende bestemmingen reeds lager is dan maximaal toegestaan op basis van de IHCS. In de bestemming ‘bedrijf’ is de maximale bouwhoogte 16 m, terwijl op basis van de IHCS hier een maximale bouwhoogte van + 65 m t.o.v. NAP geldt. Het gehele plangebied is gelegen in het centrale horizontale vlak op 45 m boven de landingsdrempel. De 65 m komt overeen met 45 m vermeerderd met gemiddelde maaiveldhoogte – bron Ministerie van Defensie.

4.6. ILS

In onderstaande paragrafen komen achtereenvolgens de werking, de ruimtelijke gevolgen van het Instrument Landing System (ILS) en de juridische vertaling hiervan naar de regels en verbeelding.

De werking van het ILS

De Vliegbasis Eindhoven is uitgerust met een ILS. Het ILS heeft tot doel



In het kaartbeeld zijn de obstakelvrije vlakken – IHCS en funnel – in blauw en het verstoringsgebied van ILS in rood weergegeven. Het middelpunt van deze gebieden vormt de start- en landingsbaan van Vliegbasis Eindhoven. Het plangebied Habraken is in paars weergegeven ten zuidoosten van de start- en landingsbaan, in de rode rechthoek behorende tot de verstoringsvlakken van het ILS

het nauwkeuriger uitvoeren van een nadering onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS geldt dat een gebied rondom de start- en landingsbaan geen verstoring mag opleveren.

De afmetingen van het gebied zijn vastgelegd in ICAO EUR DOC 015. Dit gebied bestaat uit een rechthoekig deelgebied, waar de maximaal toelaatbare hoogte 0 m bedraagt en is gelegen over de start- en landingsbaan en aangrenzende gronden. Twee aansluitende deelgebieden parallel aan weerszijden van de start- en landingsbaan, waar de hoogte 20 m bedraagt en twee trechtervormige deelgebieden in het verlengde van de landingsbaan waar de hoogte oploopt tot 70 m op een afstand van 6 km – zie bovenstaande kaart met rode lijnen. De genoemde hoogtes gelden ten opzichte van de hoogte van de landingsbaan – NAP + 22,4 m.

Het gezamenlijke gebied rond een luchtvaartterrein dat wordt gevormd door de obstakelvrije vlakken van de funnel en IHCS én de verstoringsgebieden in het kader van het ILS wordt het obstakelbeheergebied genoemd[1].

ILS op Habraken

In het verstoringsgebied van het ILS moeten objecten worden getoetst op eventuele verstoringseffecten indien de toelaatbare hoogte wordt overschreden, welke wordt toegestaan op basis van de zonering zoals onderstaand beschreven. Het plangebied bevindt zich volledig binnen de verstoringsgebieden van het ILS.

Om tot een werkbare situatie en een bijpassende bebouwingsregeling te komen is door het *Ministerie van Defensie, dienst Logistiek Centrum Woensdrecht* in november 2006 een onderzoek – 'Verstoringsonderzoek ILS Eindhoven' – uitgevoerd met als doelstelling: het vaststellen van de maximale bouwhoogte voor de bedrijfskavels op het bedrijventerrein Habraken gelegen binnen de betreffende verstoringsgebieden, waar de maximale bouwhoogte van 16 m leidt tot een verstoring van het ILS.

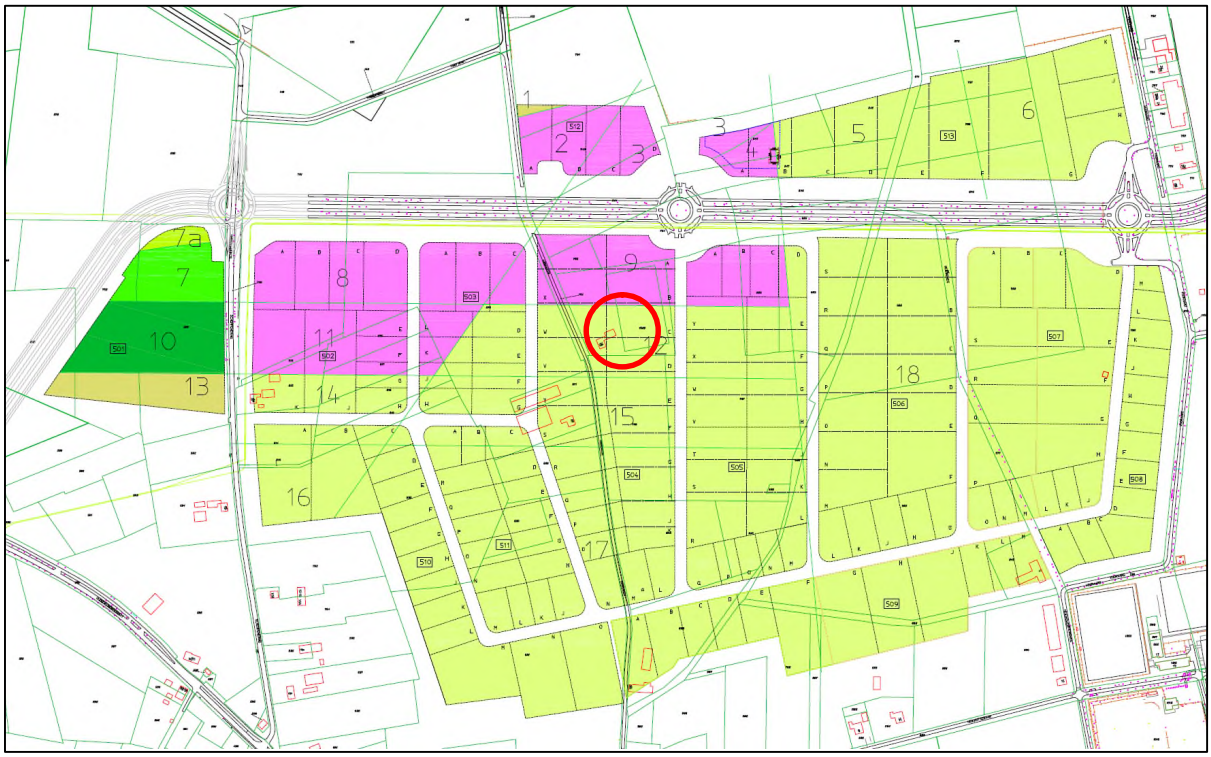
Voor het rapport is gebruik gemaakt van simulatieprogramma AXIS. Het betreffende deel van het uitwerkingsgebied is op basis van het stedenbouwkundige plan in de simulatie ingebracht met de maximale bouwhoogte van 16 m.
Geconcludeerd wordt dat de bebouwing op het bedrijventerrein volgens de tabel in de bijlage van het 'Verstoringsonderzoek ILS Eindhoven' vermelde maximale hoogte en hoek ten opzichte van de centerlijn van de landingsbaan van de Vliegbasis Eindhoven verstoringen geeft op de werking van het ILS van de vliegbasis. Op de volgende pagina is de tabel uit de bijlage van het onderzoek weergegeven, alsmede een verklarende kaart vervaardigd door de gemeente Veldhoven. De magnitude van de verstoringen, welke theoretisch is bepaald, valt binnen de maximale afwijkingseis die ICAO aan een ILS CAT II systeem stelt. Op basis van theoretische simulatie kan bebouwing gerealiseerd worden, volgens de in bijlage vermelde gegevens, zonder dat hierbij de inzetbaarheid van het ILS CAT II systeem in het geding komt. Indien een voorgenomen bouwplan de maximaal vastgelegde hoogte per kavel overschrijdt of de gevel en hiermee het reflecterend vlak verdraaid, dient opnieuw een verstoringonderzoek uitgevoerd te worden.

---

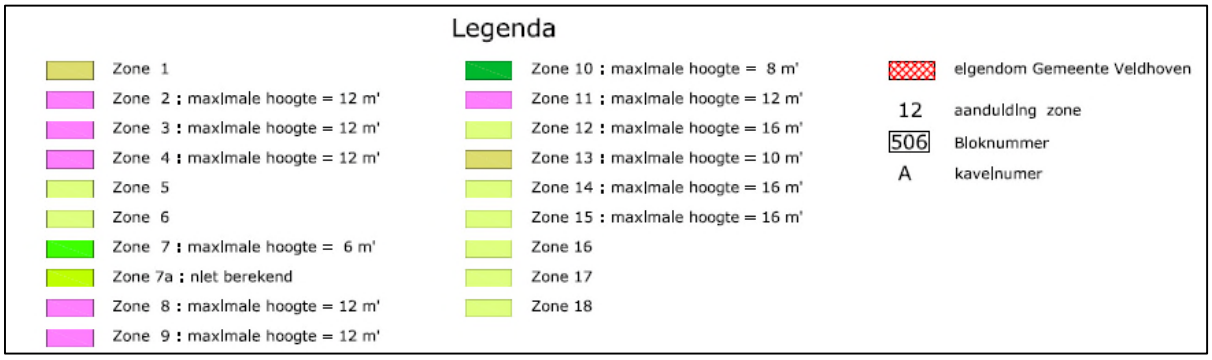
[1] Zie beleidsbrief DRMV/2006021602 van het Ministerie van Defensie "*Maximaal toelaatbare hoogte van objecten in de omgeving van luchtvaartterreinen en radars*" – 27 oktober 2006.

zone	Afstand		Hoek tov centerlijn [°]	Breedte refl. vlak [m]	Maximale hoogte [m]
	tot threshold 04 [m]	tot centerlijn [m]			
1	~~246~~	~~493~~	~~34~~	~~157~~	
2	304	551	46	168	12
3	314	640	55	300	12
4	203	710	55	123	12
7	761	295	55	123	6
7a	702	266	55	83	n.v.t.
8	638	475	55	304	12
8a	539	463	55	334	12
9	450	747	55	357	16
10	845	321	55	182	8
11	722	500	55	242	12
12	533	774	55	422	16
14	803	525	55	181	16
15	614	800	55	486	16

In de voorgaande tabel zijn de maximale hoogten uit de bijlage van het rapport weergegeven. De kavelnummers corresponderen met de nummers in de onderstaande kaart van de gemeente Veldhoven.



Het plangebied is gelegen in zone 12 waar een maximale hoogte van 16 m geldt (zie rode omkadering op bijgaande kaart).



In het plangebied kan echter geen gebruik worden gemaakt van algemene ontheffingsbevoegdheid aangaande het verhogen van de maximale bouwhoogte met 10%.

ILS in de juridische regeling

Om een verstoring van het ILS te voorkomen en daarmee de vliegveiligheid te waarborgen, zijn de bevindingen uit het onderzoek vertaald naar de juridische regeling in het voorliggende bestemmingsplan. De juridische regeling in het voorliggende bestemmingsplan is gebaseerd op de herziene juridische regelingen aangaande het ILS in het bestemmingsplan Habraken Herziening 2007 en het uitwerkingsplan Habraken fase II.

De juridische vertaling is tweeledig. Enerzijds wordt de maximale bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken voor delen van het uitwerkingsgebied beperkt en anderzijds wordt de hoek ten opzichte van de start- en landingsbaan gefixeerd.

4.7. Water

Waterbeleid

De gemeente Veldhoven is gelegen in het werkgebied van het waterschap Dommel. In het waterbeheerplan beschrijft het waterschap de hoofdlijnen voor het te voeren beleid. Iedere vier jaar wordt dit plan vernieuwd. Het huidige 'Tweede Waterbeheerplan' (WBP-2) beschrijft de plannen voor de periode 2001-2006, en geeft tevens een doorkijk tot 2018. Op dit moment is het WBP-2 nog steeds geldig. Het WBP-2 kent de volgende kernthema's:

- Het realiseren van een duurzame watervoorziening.
- Het verbeteren van de waterhuishoudkundige voorwaarden.
- Het verbeteren van de waterkwaliteit.
- De inrichting, beheer en het onderhoud van de waterlopen in het buitengebied.
- Omgaan met water in bebouwd gebied.

Bij het opstellen van de waterparagraaf is het waterbeleid van het waterschap en het achterliggende waterbeleid op landelijke niveau richtinggevend geweest voor het waterhuishoudkundig plan in het Bestemmingsplan Habraken. Het waterschap heeft bij brief van d.d. 27 maart 2006 ingestemd met de waterhuishoudkundige uitgangspunten van het Bestemmingsplan Habraken. Deze zijn onverkort van toepassing op onderhavig bestemmingsplan.

Op basis van de waterparagraaf in het Bestemmingsplan Habraken en het waterhuishoudkundig plan van Grontmij uit 2001 heeft Arcadis het waterhuishoudkundig plan in februari 2007 geactualiseerd en nader uitgewerkt op inrichtingsniveau. Voor de volledige teksten wordt verwezen naar het document 'Water, de basis voor Habraken! Waterhuishoudingsplan', referentienummer 110502/ZF7/0P5/201518.

Onderstaand is een samenvatting van het waterhuishoudkundig plan van Arcadis (=waterhuishoudkundig plan 2007) opgenomen zoals deze betrekking had op het uitwerkingsplan 'Habraken fase II'. Onderhavig bestemmingsplan ten behoeve van het bedrijfsverzamelgebouw past ruimtelijk gezien hierin. Alleen het functionele gebruik van het gebouw is niet passend ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is de waterparagraaf uit dit uitwerkingsplan (vrijwel) geheel overgenomen.

Vertaling waterparagraaf naar waterhuishoudkundig plan 2007

De volgende uitgangspunten/ambities voor de toekomstige (duurzame) waterhuishouding zijn opgenomen in de waterparagraaf:

- Voor het watersysteem wordt op hoofdlijnen aangesloten bij het natuurlijke watersysteem in het plangebied. De Rundgraaf en de Bruggenrijt zijn de twee sturende waterlopen.
- Schoon regenwater van daken wordt opgevangen en hergebruikt (op eigen kavel) of er vindt infiltratie en tijdelijke berging plaats.
- De buffering van schoon regenwater vindt plaats in groen/blauwe zones binnen het plangebied, vanuit deze groen/blauwe zones vindt afvoer plaats naar de bestaande waterlopen.

Deze uitgangspunten zijn als volgt vertaald naar het waterhuishoudkundig plan 2007:

- *Afvoer naar de Rundgraaf*
  Het waterschap heeft aangegeven dat de afwatering van het nieuwe bedrijventerrein Habraken bij voorkeur plaats dient te vinden in zuidelijke richting naar de Rundgraaf. De ten noorden van Habraken gelegen watergang Bruggenrijt heeft in de huidige situatie ten opzichte van de Rundgraaf minder afvoercapaciteit. De Rundgraaf heeft op dit moment een afvoerfunctie voor stedelijk en landelijk gebied.

- *Infiltratie van hemelwater in de bodem*
  In het plangebied voor het hele bedrijventerrein zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd naar de bodemopbouw en doorlatendheid van de bodem. Uit de boringen blijkt dat, in het algemeen, een leemhoudend profiel met een matige tot slechte infiltratiecapaciteit aanwezig is. Slecht doorlatende leemlagen komen ondiep voor, de aanvangsdiepte van deze lagen varieert van 0,5 m beneden maaiveld tot meer dan 1,5 m beneden maaiveld. Uit infiltratieproeven kan worden geconcludeerd dat de doorlatendheid matig tot slecht is.
  Op basis van bovenstaande is het verstandig om in het plangebied niet uit te gaan van infiltratie van hemelwater. Wanneer zou worden gekozen voor volledige infiltratie kunnen in de toekomst problemen met wateroverlast optreden. Tevens wordt voorkomen dat hemelwater (te) lang blijft staan in de retentievoorzieningen en dat hierdoor problemen optreden bij het beheer en onderhoud.
  Gezien de aanwezige bodemopbouw wordt in het waterhuishoudingsplan geen infiltratie in het openbare gebied en op perceelsniveau als uitgangspunt gehanteerd.
- *Retenderen/buffering hemelwater*
  Het hemelwater van verharde oppervlakken (wegen, terreinverhardingen en daken) wordt geretendeerd in de groen/blauwe zones aan de west- en zuidzijde van het plan Habraken. Deze groen/blauwe zones krijgen een gecombineerde functie voor groen en water waarbij beide functies goed op elkaar dienen te worden afgestemd. Het water wordt vervolgens via een aan te leggen watergang vertraagd afgevoerd naar de Rundgraaf.
  Een belangrijk uitgangspunt bij het ontwerp en de dimensionering is de randvoorwaarde dat de retentievoorzieningen niet permanent watervoerend mogen zijn. Dit in verband met de aanwezigheid van het nabijgelegen vliegveld. Wanneer in de retentievoorzieningen permanent water aanwezig is, trekt dit vogels aan. Gezien de aanwezigheid van het vliegveld is dit een ongewenste situatie.
- *Kansen van hergebruik van hemelwater*
  Gezien de kleinschaligheid van het (verkavelings)plan is de aanleg van een grijswatercircuit op openbaar terrein ten behoeve van hergebruik van hemelwater niet haalbaar. Bovendien zal alleen het schone dakwater voor hergebruik geschikt zijn. Tenslotte zijn er gezondheidsrisico’s aanwezig door foutieve aansluitingen of foutief gebruik van het grijswatercircuit.

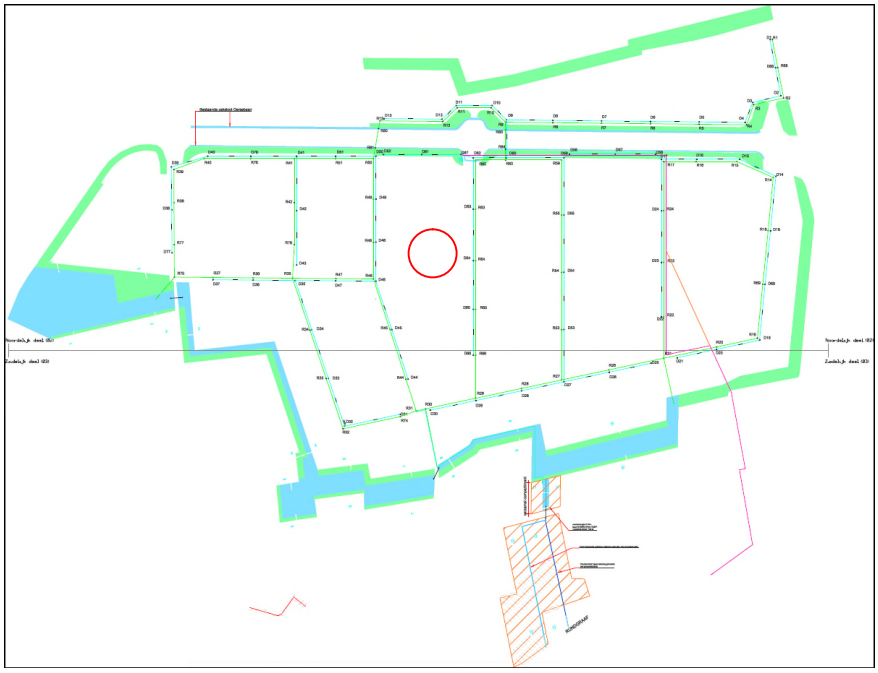
Toekomstige waterhuishouding Habraken op hoofdlijnen

Opzet waterhuishoudkundige structuur
Op basis van de achtergrondinformatie, waaraan een duurzaam watersysteem in Habraken moet voldoen, is de structuur van de toekomstige waterhuishouding opgezet. De toekomstige waterhuishouding wordt ingegeven door:

- het verkavelingsplan;
- de toekomstige functie van Habraken (bedrijventerrein);
- de kennis van bodemopbouw en hydrologie;
- randvoorwaarden vanuit groen;
- de uitgangspunten/randvoorwaarden en eisen van gemeente Veldhoven;
- de uitgangspunten/randvoorwaarden en eisen van waterschap De Dommel.

Het water van de percelen in Habraken dient aan de voorzijde te worden aangeboden. Het water van de percelen en de wegen in het plan wordt via leidingen ondergronds afgevoerd naar een drietal retentievoorzieningen in het plan. Deze retentievoorzieningen zijn gelegen in de groen/ blauwe stroken aan de oost- en zuidzijde van het bedrijventerrein.

De retentievoorzieningen zijn middels een (droogvallende) watergang met elkaar verbonden en worden uitgevoerd als droogvallende watergangen. De retentievoorzieningen worden uiteindelijk vertraagd geledigd middels een watergang aan de zuidzijde van Habraken. Deze watergang loost uiteindelijk in de Rundgraaf. Op onderstaande kaart is de waterhuishoudkundige structuur weergegeven; de globale ligging van het plangebied is aangeduid met een cirkel.



Uitgangspunten afwatering en retentie
De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd bij het ontwerp van de retentievoorzieningen:

- ontwerp robuust retentiesysteem:
- dimensionering op basis van T=10, inhoud van de retentievoorzieningen dient 40 mm te bedragen;
- vanuit de retentievoorziening wordt het hemelwater met 2 l/s/ha afgevoerd naar de Rundgraaf;
- doorkijk ten behoeve van situatie T=100 (worstcase);
- bodemhoogte retentievoorzieningen: 20,70 m +NAP (0,2 m boven GHG);
- onder de retentievoorziening wordt drainage gelegd op 20,40 m +NAP met een hart-op-hart-afstand van 5,0 m;
- de drainage loost op de hemelwaterleiding in de weg;
- taludverhouding retentievoorzieningen: 1:3;
- taludverhouding verbindende watergangen: 1:1;
- minimale drooglegging van 0,4 m ten opzichte van wegpeil (bij T=10);
- verhardingspercentage percelen: 100%;
- verhard oppervlak conform verkavelingsplan;
- verbindende watergangen worden voorzien van een schouwpad, de retentievoorziening worden aangelegd met een zodanig talud dat onderhoudsmachines via het talud naar beneden kunnen rijden.

Benodigde retentie
In het totale plan Habraken dient de toename van het verharde oppervlak gecompenseerd te worden in retentievoorzieningen. Het verharde oppervlak, inclusief Oersebaan, bedraagt 60,1 ha. De inhoud van de retentievoorziening dient overeen te komen met 40 mm. In totaal dient binnen de plangrens een hoeveelheid van 24.025 m^3 hemelwater geborgen te worden.

In totaal wordt in de verbindende watergang, de retentievoorzieningen en in het hemelwaterstelsel een bergingscapaciteit gerealiseerd van circa 27.575 m^3. Geconcludeerd kan worden dat er voldoende bergingscapaciteit voor hemelwater binnen het plan aanwezig is om buien met een herhalingstijd van 1 keer per 10 jaar (T=10) binnen het plangebied te kunnen bergen.

Inrichting retentievoorzieningen
In verband met de aanwezigheid van de Vliegbasis Eindhoven in de nabijheid van het plangebied, is het niet toegestaan dat (permanent) water in de retentievoorzieningen blijft staan. Om dit te kunnen waarborgen wordt onder de retentievoorzieningen drainage aangelegd. De functie van deze drainage is het waarborgen van het droogvallende karakter van de retentievoorzieningen. De retentievoorzieningen worden op deze manier volledig geledigd, een modderige of moerasachtige

bodem wordt voorkomen en de retentievoorziening is makkelijker te betreden met maaimachines.

Volledige lediging van de retentievoorziening duurt circa 45 uur door middel van de toegestane ‘landelijke afvoer’ van 2 l/s/ha. In werkelijkheid zal een deel van het hemelwater al infiltreren in de bodem.

Rioleringsplan

Schoon en vuil water wordt in Habraken bij de bron gescheiden. Het vuile afvalwater wordt ingezameld en afgevoerd naar de zuivering. Het schone hemelwater wordt separaat verzameld en naar de retentievoorzieningen afgevoerd. Op bedrijventerrein Habraken is gekozen voor een robuust en volledig gescheiden rioolstelsel.

Na overleg met Waterschap De Dommel is er voor gekozen om voor de afvoer van hemelwater géén infiltratiebuizen aan te leggen. Het belangrijkste argument hiervoor is de ‘niet transparante’ werking in geval van calamiteiten. Wanneer er op het industrieterrein een calamiteit plaats vindt en ‘vervuild hemelwater’ in de infiltratiebuizen zou stromen, zal het water zich verspreiden in de bodem. Dit betekent dat een eventuele vervuiling minder beheersbaar is.

De waterkwaliteit wordt in Habraken gewaarborgd doordat de retentievoorzieningen bovengronds zijn en begroeid met gras. Eventuele verontreinigingen als PAK en olie e.d. worden in de teellaag van de retentievoorzieningen vastgelegd. Daarnaast worden in het straatmeubilair geen uitloogbare materialen toegepast. Voor wat betreft bebouwing wordt dit nagestreefd.

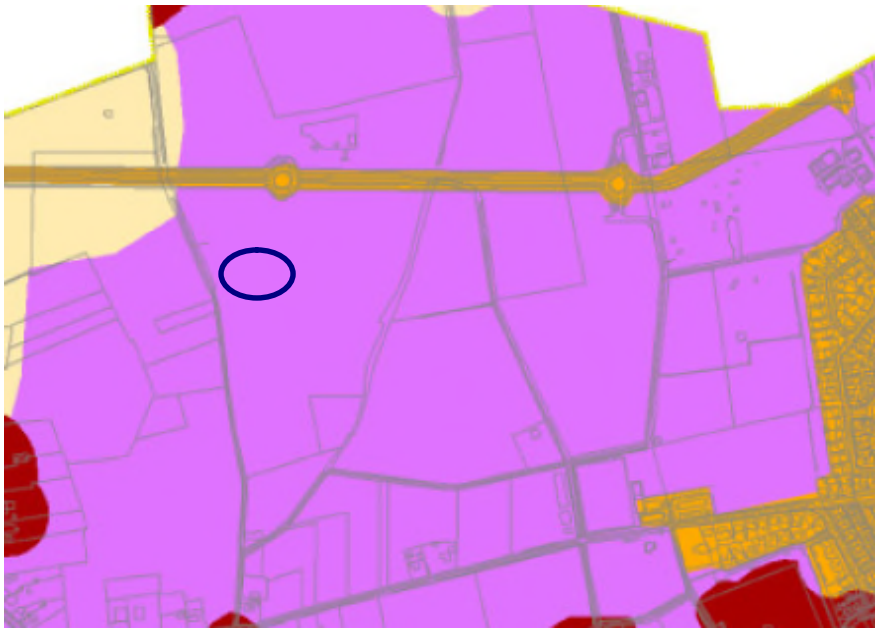
4.8. Archeologie

Per 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. De Wamz maakt formeel deel uit van de Monumentenwet 1988. Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten. Voor een bestemmingsplan is het dus noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre betreffende gronden van archeologische waarde kunnen zijn.

In de herziene Wamz worden gemeenten, als het om archeologie gaat, als het bevoegde gezag aangemerkt. Omdat de gemeente Veldhoven het bevoegde gezag is, en landelijk het ‘verstoorder betaalt’ principe is ingevoerd, heeft Veldhoven haar eigen archeologiebeleid vastgesteld: de Nota Archeologische Monumentenzorg Veldhoven (d.d. 26 oktober 2008). Het gaat hierbij dan met name over procedures en processen die doorlopen moeten worden. Veldhoven kan op basis van een eigen openbaar archeologiebeleid de verplichting tot onderzoek en de

financiering ervan opleggen aan particuliere initiatiefnemers in de gemeente.

Uit de plankaart behorende bij de Nota Archeologische monumentenzorg blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een terrein met hoge verwachting voor alle archeologische perioden. Bij geplande bodemingrepen met een oppervlak van 100 m^2 of groter of bij de ontwikkeling van plangebieden van 1000 m^2 of groter en dieper dan 30 cm -mv. dient minimaal een bureauonderzoek conform de KNA te worden uitgevoerd. Het bureauonderzoek kan worden aangevuld met controlerende boringen naar de bodemopbouw van het plangebied. Het plangebied is groter dan 1.000 m^2 zodat archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.



Uitsnede plankaart behorende bij de Nota Archeologische Monumentenzorg met globale aanduiding plangebied (blauwe omcirkeling): hoge verwachtingswaarde (roze)

Plangebied

Het plangebied heeft een hoge tot middelhoge verwachtingswaarde en dient derhalve nader onderzocht te worden. In het kader van het Bestemmingsplan Habraken is in het verleden door het archeologisch adviesbureau RAAP een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI-1) uitgevoerd.

Uit het archeologisch onderzoek blijken in het plangebied verschillende archeologische waarden voor te komen. Naast de (verwachte) goede conserveringsomstandigheden van archeologische sporen onder het esdek moet de archeologische betekenis van het plangebied vooral gezocht worden in de grootschalige landschappelijke eenheid (dekzandrug en aangrenzende zones), waarbinnen in het verleden diverse activiteiten hebben plaatsgevonden. De oudste bewoning in het

plangebied Habraken te dateren is in het Mesolithicum/Neolithicum en/of de Bronstijd. In het plangebied zijn op basis van het AAI-1 een aantal zones ingetekend, waarvoor een aanvullend onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek wordt aanbevolen. Het archeologisch vervolgonderzoek dient inzicht te verschaffen in de datering van de vindplaatsen, in de aanwezigheid, ligging, uitgestrektheid, aard en conserveringstoestand van de grondsporen en activiteiten gebieden. Op deze kan worden bepaald of de archeologische waarden behoudenswaardig zijn.

Op advies van de provinciaal archeoloog zijn niet alleen de zones uit het AAI-1 van RAAP nader onderzocht, maar het gehele gebied ten oosten van de Scherpenering, naar aanleiding van de vondst van waardevolle archeologische resten bij de aanleg van de Oersebaan in een gebied dat geen onderdeel uitmaakte van één van de zones. Het afronden van een archeologisch vervolgonderzoek werd bemoeilijkt door de lokale situatie. De ligging nabij het luchtvaartterrein van Eindhoven maakte een nauwkeurig explosievenonderzoek en – ruiming noodzakelijk alvorens een proefsleuvenonderzoek kan worden gestart.

Uitwerkingsplan fase II Habraken

Alvorens het Uitwerkingsplan fase II is vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven zijn de resultaten van het proefsleuvenonderzoek (nr. 06.371-2, d.d. oktober 2009) uitgevoerd door BAAC bv in het uitwerkingsgebied fase II bekend geworden, alsmede de aanbevelingen voor de juridisch-planologische regeling opgenomen in de regels en de verbeelding van het voorliggende uitwerkingsplan. Aangezien het plangebied is gelegen binnen de plangrenzen van het uitwerkingsplan fase II, zijn de uitkomsten van dit onderzoek relevant voor het plangebied.

Er zijn tijdens het onderzoek twee relevante archeologische vindplaatsen aangetroffen, een mogelijk Neolithisch grafveld en een erf uit de Late Middeleeuwen/ Nieuwe Tijd. In het onderzoeksgebied komen verder nog o.a. greppels en boomplantkuilen voor, die echter niet tot een afzonderlijke vindplaats te herleiden zijn.

Het plangebied is gelegen ter hoogte van proefsleuf 25. In deze proefsleuf is een verploegde pot gevonden. Het betreft een vindplaats van een mogelijk Graf, passend in de traditie van de Steingroep.

Gezien het belang van de aangetroffen vindplaats wordt deze als behoudenswaardig aangemerkt. Het advies is om de vindplaats te beschermen tegen verstoring. Bij bescherming kan bijvoorbeeld worden gedacht aan aanpassing van de bouwplannen of bouwtechnische oplossingen zoals het bouwen op betonnen platen of palen.

Mocht bescherming niet mogelijk zijn, dan adviseert BAAC bv voor de beide locaties een nader archeologisch onderzoek.

4.9. Cultuurhistorie

Op de Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart zijn de cultuurhistorische waardevolle elementen in het huidige landschap aangeduid, betrekking hebbend op de groenstructuren, geografie bouwkunst en/of stedenbouw. Even ten westen van het plangebied is de Habraken als 'historisch geografische lijn' van redelijke hoog niveau weergegeven.

Rondom het plangebied zijn cultuurhistorische waarden aanwezig, maar deze zijn door eerdere ingrepen, zoals de naoorlogse ruilverkaveling en de aanleg van de Oersebaan, sterk verstoord. De nog aanwezige elementen bestaan over het algemeen slechts uit fragmenten. In sommige gevallen, zoals bij laanbeplanting, zijn deze beter bewaard gebleven. De weg Habraken zal met de ontwikkeling van het bedrijventerrein in zijn huidige vorm komen te vervallen.

5. JURIDISCH PLAN

5.1. Inleiding

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de planregels met de hierbij behorende bijlagen (in dit geval de Staat van bedrijfsactiviteiten) en de verbeelding (plankaart) tezamen.
De basis voor de verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens.
Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven met hierbinnen de betreffende terreinbestemming(en).

Het bestemmingsplan betreft een herziening van het bestemmingsplan Habraken fase II, in verband met de mogelijke vestiging van een bedrijfsverzamelgebouw (bedrijfscategorie 2). Om de aansluiting te behouden bij het geldende bestemmingsplan is de oorspronkelijke mogelijkheid voor de vestiging van categorie 3 en 4 bedrijven gehandhaafd. In die zin is aangesloten bij de regeling van het geldende bestemmingsplan met een aanpassing naar de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

De planregels zijn opgebouwd als volgt:
Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;
Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;
Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende regels, waaronder een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels;
Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsregels en de titel van het bestemmingsplan.
Als bijlage bij de regels is de Staat van bedrijfsactiviteiten toegevoegd.

5.2. Bestemmingsregels

In deze paragraaf wordt de enige bestemming die het plan kent afzonderlijk toegelicht.
Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de planregels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

Artikel 3 Bedrijf
Binnen de bestemming zijn bedrijven toegestaan voor zover deze behoren tot de categorieën 3.1 t/m 4.2 uit de staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) en een bedrijfsverzamelgebouw, waarin bedrijven kunnen worden gevestigd voor zover deze behoren tot de categorieën 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten bedrijfsverzamelgebouw (bijlage 2).
Daarnaast de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals

groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

In de gebruiksregels is bepaald dat:

- elk bedrijf op eigen erf dient te voorzien in zijn parkeerbehoefte;
- uitgesloten zijn:
  - bedrijven welke vallen onder artikel 2.4. van Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (via ontheffing vergelijkbare en één categorie zwaardere bedrijven toegestaan);
  - risicovolle inrichtingen;
  - bedrijven met een te hoge arbeidsplaatsendichtheid (via ontheffing kunnen burgemeester en wethouders besluiten om de aangegeven arbeidsplaatsendichtheid te verlaten danwel te verruimen);
  - detailhandel, behoudens ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten (via ontheffing vormen van perifere detailhandel toegestaan);
  - bedrijfswoningen;
  - zelfstandige kantoren;
  - vormen van buitenopslag (via ontheffing een grote maximale stapelhoogte voor buitenopslag toegestaan).

In de bouwregels is bepaald dat gebouwd moet worden binnen het bouwvlak, met uitzondering van nader beschreven ondergeschikte bouwdelen. De bouwregels bevatten maatvoerings- en situeringseisen. Tevens zijn kleine gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen toegestaan met een eigen specifieke maatvoering.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een gedifferentieerde maatvoering, doorgaans afhankelijk van de situering binnen of buiten het bouwvlak. Vrijstaande reclamevoorzieningen zijn niet toegestaan. Voor schotelantennes geldt de standaardregeling.
Ontheffing van de bouwregels kan worden verleend ten aanzien van:

- het bebouwingspercentage;
- de situering van gevels van gebouwen;
- de afstand tot de perceelsgrens;
- de maatvoering voor nutsvoorzieningen;
- de maatvoering voor bouwwerken geen gebouw zijnde in de vorm van masten;
- de hoogte van erfafscheidingen;
- maatvoering van schotelantennes.

Ten aanzien van de inrichting van parkeervoorzieningen kunnen burgemeester en wethouders nader eisen stellen.

5.3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen. Dit betreft een algemene bepaling die standaard in bestemmingsplannen wordt opgenomen.

Algemene bouwregels

In de algemene regels zijn bepalingen opgenomen voor de overschrijding van het bouwvlak met ondergeschikte bouwdelen.

Algemene ontheffingsregels

Via deze regels kan beperkt worden afgeweken van:

- de voorgeschreven maatvoering in het plan;
- afwijken van begrenzingen;

Rekening dient te worden gehouden met de IHCS en de ILS van de Vliegbasis Eindhoven.

Algemene procedureregels

In dit artikel staan de procedureregels vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het verlenen van ontheffing mag worden overgegaan. Dit betreft slechts het traject voor zover dit bij de gemeente gevolgd moet worden. Het vervolgtraject in geval van bezwaar en hoger beroep is hier dus niet opgenomen. Op deze plaats wordt volstaan met de opmerking dat de beslissing omtrent het verlenen of weigeren van ontheffing ingevolge de Algemene wet bestuursrecht in eerste instantie via de rechtbank dient te worden aangevochten.

5.4. Overgangsregels en slotregel

De overgangsregels gelden voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in het bestemmingsplan en mits deze niet strijdig zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan met inbegrip van de hierin opgenomen overgangsbepaling.
Op grond van deze regeling mag bebouwing gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd en met een ontheffing worden uitgebreid met ten hoogste 10% van de oppervlakte en/of de inhoud, die bestond op het moment dat het plan in werking is getreden. Daarnaast mag, na een calamiteit, ter plaatse worden herbouwd, mits de bouwaanvraag binnen 2 jaar na de calamiteit is ingediend.

Het gebruik van de grond en/of opstallen, dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan in werking is getreden, mag niet worden

veranderd, tenzij de verandering naar aard en omvang wordt verkleind. Indien het strijdig gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, langer dan een jaar is onderbroken, mag dit gebruik niet worden hervat. Daarnaast is gebruik dat strijdig is met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming, wanneer van dit strijdige gebruik sprake was op het tijdstip dat het vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, niet toegestaan.

In de slotregel is de citeertitel van het bestemmingsplan vermeld.

6. HAALBAARHEID

6.1. Economische haalbaarheid

De ontwikkeling van de plannen en de daarmee samenhangende kosten van de voorliggende herziening zijn geheel en al voor risico van de initiatiefnemer. De uitvoering van het gehele bestemmingsplan blijft, behoudens personele kosten, voor de gemeente budgetneutraal.

De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aldus voldoende verzekerd.

6.2. Maatschappelijke haalbaarheid

Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De betrokken instanties zijn over het plan geïnformeerd. Er zijn geen aanvullende reacties ontvangen.

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan ‘Habraken, herziening 3 2010, bedrijfsverzamelgebouw’ heeft van 11 december 2009 tot en met 21 januari 2010 ter inzage gelegen, waarbij voor een ieder de gelegenheid bestond om hun zienswijzen kenbaar te maken tegen het ontwerp-bestemmingsplan.

Tijdens de termijn van ter inzage legging is één zienswijze ingediend. Dit betrof een zienswijze van het Ministerie van Defensie, waarin werd aangegeven dat er niet langer sprake was van een milieuzone –c (munitiezone) over het plangebied.
Daarnaast zijn er ook nog enkele ambtshalve aanpassingen.

De aanpassingen zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.