

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon

076 - 5225262

fax

076 - 5213812

email

info@c5s.nl

internet

www.c5s.nl

kvk Breda

20083802

Gemeente Veldhoven

Bestemmingsplan

De Run 2008, herziening ASML I

datum: 20 juni 2011

projectnummer: 02808.001

Gemeente Veldhoven

Bestemmingsplan

De Run 2008, herziening ASML I

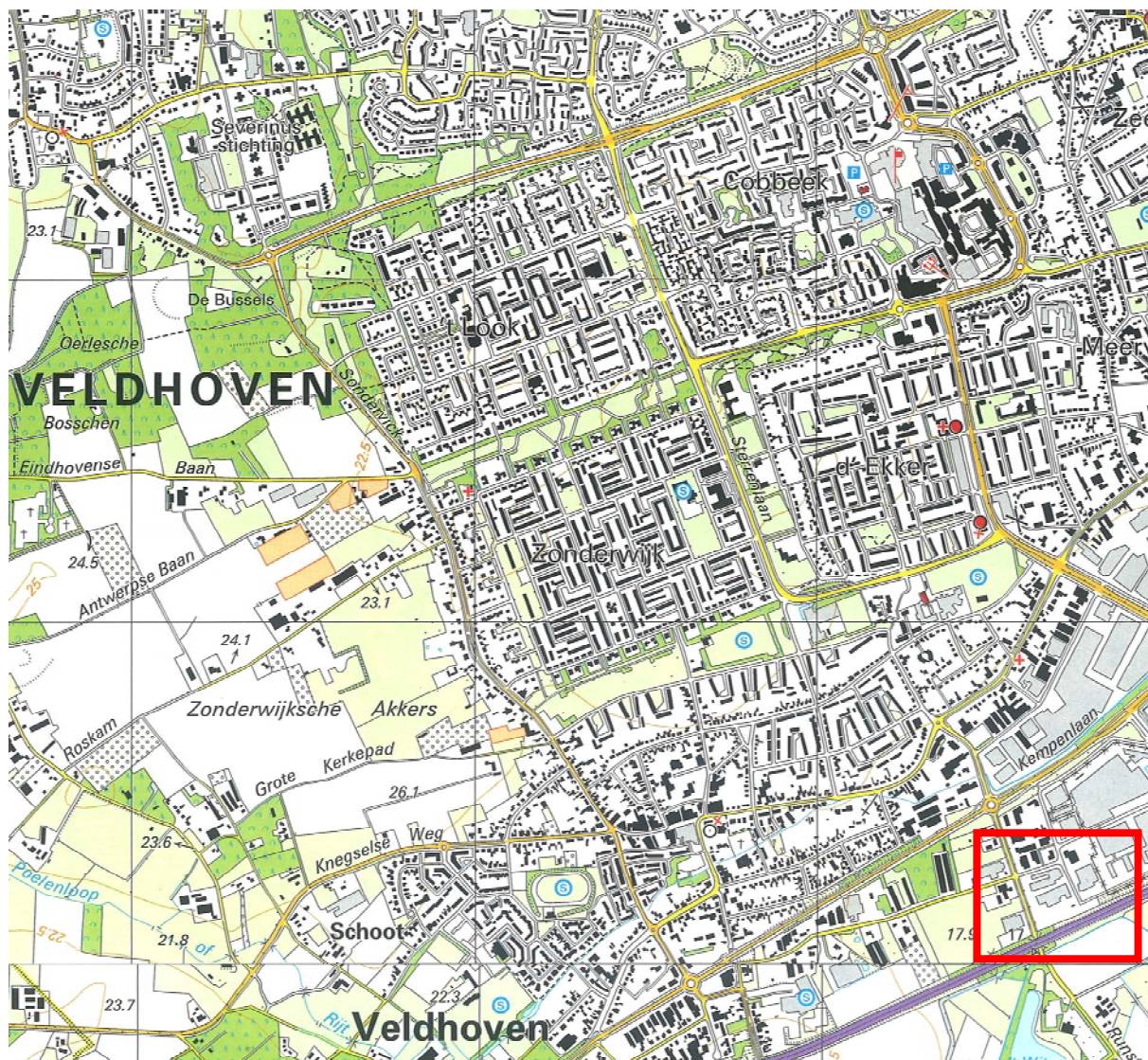
Inhoud

1. toelichting
 2. bestemmingsplanregels
 3. verbeelding
- id. nr. : NL.IMRO.0861.031102RUNASMLI-0301
d.d. : 13-05-2011

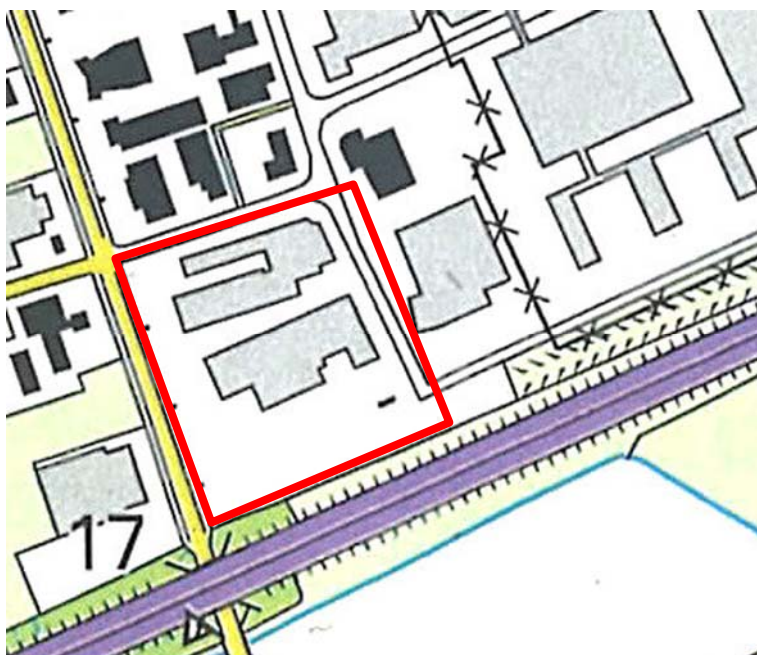
Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
2	Gebiedsprofiel	5
2.1	Gemeente Veldhoven	5
2.2	Bedrijventerrein De Run	5
2.3	De relatie tot het landelijke snelwegennet	5
2.4	Plangebied	6
3	Projectprofiel	7
3.1	ASML	7
3.2	Masterplan 2000-2010 en de hierop gebaseerde stedenbouwkundige visie	7
3.3	De verdere uitbreiding van de inrichting van ASML	9
4	Beleidskader	11
4.1	Algemeen	11
4.2	Landelijk beleid	11
4.3	Provinciaal beleid	13
4.4	Regionaal en gemeentelijk beleid	16
5	Planologisch relevante (omgevings)aspecten	25
5.1	Algemeen	25
5.2	Duurzaamheid	25
5.3	Bedrijven en milieuzonering	26
5.4	Cultuurhistorie	27
5.5	Archeologie	29
5.6	Milieukundige bodemkwaliteit	29
5.7	Kabels en leidingen	30
5.8	Natuur	30
5.9	Water	31
5.10	Verkeer en parkeren	33
5.11	Akoestiek	36
5.12	Externe veiligheid	37
5.13	Geurhinder	39
5.14	Luchtkwaliteit	39
5.15	IHCS	40
5.16	MER- (beoordelings)plicht	40
5.17	Bereikbaarheid en bluswatervoorziening	40
6	Juridische planbeschrijving	41
6.1	Algemeen	41
6.2	Doelstelling en planopzet	41
6.3	Opzet regels	41
6.4	Verbeelding	42
6.5	Wijze van toetsen	43
6.6	Artikelsgewijze toelichting	43
7	Uitvoerbaarheid	47
7.1	Vooroverleg	47
7.2	Zienswijzen	47
7.3	Economische uitvoerbaarheid	47



Topografische kaart van Veldhoven met
ligging plangebied



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het bedrijf ASML, gevestigd op het bedrijventerrein De Run 6000 in Veldhoven is voornemens de (hoofd)vestiging in Veldhoven verder uit te breiden. De aanleiding hiervoor vormt de forse wereldwijde vraag naar de machines van ASML voor de halfgeleiderindustrie.

Na een niet onaanzienlijke terugval in 2008 en 2009 in de wereldeconomie in zijn algemeenheid en in de activiteiten van ASML in het bijzonder is momenteel sprake van een opleving ten aanzien van laatstgenoemde activiteiten. Dit geeft ASML aanleiding om hernieuwd naar de periode na 2010 te kijken. Onderdeel van deze toekomstvisie, zoals verwoord in ASMLs Masterplan 2010-2020, is de vaststelling, dat een verdere uitbreiding van de cleanrooms en hiermee samenhangende voorzieningen voor ontwikkeling en realisatie van de machines aan de orde blijft, om de bestaande technologische voorsprong van ASML (en hiermee haar bestaansrecht) te kunnen behouden. Het belang hiervan voor zowel ASML, haar werknemers, de omvangrijke hoeveelheid toeleveranciers van ASML alsmede de regio behoeft geen nadere uitleg.

Binnen de inrichting van ASML is uitbreiding niet mogelijk, omdat de bestaande ontwikkelings- en productiegebouwen feitelijk in gebruik blijven voor de “huidige generatie NXT machines” van ASML. Bovendien zijn deze gebouwen niet geschikt om te worden gebruikt voor de nieuwe generatie ASML machines. Binnen de bestaande inrichting zijn in de afgelopen jaren nieuwe gebouwen verzeen om de bouw van de nieuwe NXE machines mogelijk te maken. Verdere verdichting is niet mogelijk omdat ten behoeve van productie en ontwikkeling van de nieuwste generatie machines een volledig autonome omgeving dient te worden gecreëerd waarin voldoende (flexibele) ruimte wordt gevonden voor ontwikkeling, testfase en productiefase van deze machines. Concluderend kan worden gesteld dat de uitbreiding van de inrichting van ASML noodzakelijk is.

Deze uitbreiding van de inrichting kan relatief eenvoudig plaatsvinden op naastgelegen gronden die reeds thans grotendeels als bestaand industrieterrein bestemd en in gebruik zijn. Aanpassing van het aldaar vigerende bestemmingsplankader “De Run 2008, herziening I 2010” is noodzakelijk om fysiek aansluiting te kunnen vinden bij de bestaande gebouwen van ASML, om de activiteiten van ASML als inrichting ex artikel 2.1 lid 3 BOR ter plaatse mogelijk te maken, alsmede om de voor de bedrijfsvoering van ASML noodzakelijke bouwhoogte te kunnen realiseren.

De uitbreiding heeft betrekking op de realisatie van productieruimten met bijbehorende kantoorruimten en een parkeergebouw. ASML heeft deze uitbreidingsplannen aan de gemeente Veldhoven kenbaar gemaakt. De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan de noodzakelijke juridisch-planologische procedures om de uitbreiding mogelijk te maken.



Luchtfoto van het plangebied

2 GEBIEDSPROFIEL

2.1 Gemeente Veldhoven

Veldhoven is te karakteriseren als een typische stadsrandgemeente met aan de ene kant de grote stad Eindhoven en aan de andere kant de open landelijke ruimte van De Kempen. Veldhoven wordt daarom ook wel de Poort van de Kempen genoemd. De huidige gemeente Veldhoven ontstond in 1921 door de samenvoeging van de voormalige gemeenten Oerle, Zeelst en Veldhoven-Meerveldhoven. Veldhoven is de laatste decennia zeer snel gegroeid.

Van oudsher kent Veldhoven een sterke vermenging van wonen en bedrijvigheid gesitueerd langs de historische lintwegen van de oude kerkdorpen. In de loop der tijd is die bedrijvigheid geconcentreerd op het bedrijventerrein De Run.

2.2 Bedrijventerrein De Run

Het bedrijventerrein De Run is sinds de jaren '60 geleidelijk gegroeid aan de zuidzijde van Veldhoven tussen de Provincialeweg en de rijkswegen A2 en A67. De deelgebieden van het bedrijventerrein zijn relatief autonoom van elkaar ontwikkeld. Door de aanleg van het tweede deel van de Kempenbaan kan het bedrijventerrein zich als één ruimtelijke eenheid presenteren.

Het moderne bedrijventerrein De Run heeft een zeer belangrijke economische en werkgelegenheidsfunctie met een ruime vertegenwoordiging van zakelijke dienstverlening, industrie en distributie-intensieve activiteiten. Er is hierbij sprake van een technologiecluster met aantrekkelijke groeikansen.

ASML neemt een niet onaanzienlijk deel van de werkgelegenheid voor haar rekening en de complexen van ASML maken in ruimtelijke en functionele zin een belangrijk onderdeel uit van het bedrijventerrein De Run.

2.3 De relatie tot het landelijke snelwegennet

Veldhoven is gelegen in de oksel van de A2 en A67, met knooppunt De Hogt als belangrijk knooppunt in het landelijke snelwegennet. De A2 en de A67 zijn belangrijke lijnen voor De Run om zich te kunnen profileren als werkgebied. Direct aan deze snelwegen ligt de bestaande inrichting van ASML en in het verlengde hiervan het plangebied.

ASML profileert zich aan de snelweg, deels door de toren van 80 meter en deels door het staccato van bedrijfsgebouwen, dat zich ook richt op de A67. Deze manier van presenteren kan worden gezien als het referentiekader voor het plangebied. Daarnaast is voor aangrenzende bedrijven een aanleiding om te kijken naar de mogelijkheden om zich op vergelijkbare wijze te richten op de weg.

De snelwegzone vraagt aldus om een sterke sturing op beeldkwaliteit van de bebouwing en inrichting van de kavel. Meer hierover in paragraaf 4.4.8.

2.4 Plangebied

Het plangebied omvat een gebied van ca 19.500 m² ten westen van de vestigingslocatie van ASML op het bedrijventerrein De Run 6000 in Veldhoven. Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Veldhoven en wordt begrensd door bestaand bedrijventerrein de Run aan de noordzijde, de bestaande ASML inrichting aan de oostzijde, de autosnelweg A67 aan de zuidzijde en aan de westzijde door de bedrijven op het westelijk deel van De Run 6000.

3 PROJECTPROFIEL

3.1 ASML

In dit hoofdstuk worden de meest recente ruimtelijke plannen voor ASML beschreven, nadat is ingegaan op het bedrijf ASML en de sector waarin ASML actief is.

ASML werd in 1984 opgericht en is wereldwijd toonaangevend op het gebied van geavanceerde lithografische systemen, die essentieel zijn van moderne ic's (integrated circuits). Het bedrijf wordt wereldwijd erkend als marktleider van wafersteppers en step & scan systemen. In haar wereldwijde hoofdvestiging in Veldhoven zijn naast het hoofdkantoor ook de assemblage- en ontwikkelingsafdeling gevestigd. Zowel in Veldhoven als de hoofdkantoren in Wilton (Connecticut, USA) en Linkou (Taiwan), bevinden zich de demonstratie- en toepassinglaboratoria. Verder beschikt het bedrijf over regionale verkoop- en servicepunten die overal dicht bij de afnemers zijn gevestigd. ASML is van grote betekenis voor de toeleveranciers en de werkgelegenheid in de regio Eindhoven.

De halfgeleiderindustrie kenmerkt zich door een kort cyclisch karakter (twee tot vier jaar), zowel in de marktomstandigheden als in de techniek. Het bijhouden en met name entameren van technische ontwikkelingen is derhalve essentieel voor de continuïteit van ASML. Hierdoor is ook sprake van vaak "stormachtige" ontwikkelingen rondom ASML, waarbij ruimtelijk-planologische aanpassingen - bij gebleken wenselijkheid hiervan - zich in ongebruikelijk snel tempo opvolgen.

3.2 Masterplan 2000-2010 en de hierop gebaseerde stedenbouwkundige visie

Voor de periode 2000-2010 is door ASML een Masterplan opgesteld, met hierin de in deze periode te verwachten ontwikkelingen op bedrijventerrein De Run 6000. Deze ontwikkelingen hebben betrekking op de te realiseren bebouwing en het aantal werkzame personen. Het Masterplan voorzag in een uitbreiding van de bestaande bebouwing, bestaande uit kantoorachtige ruimtes, productie- en opslagruimtes en een parkeergebouw. Hierbij is gestreefd naar de toepassing van het principe van meervoudig ruimtegebruik.

De op het masterplan gebaseerde stedenbouwkundige visie beschreef in detail de ruimtelijke ontwikkelingen bij ASML en hoe deze zich verhouden tot de bestaande structuren op het terrein. De verruiming van de milieucategorie, de vergroting van het bebouwingspercentage en de verhoging van de bouwhoogte vormden hierbij de kernbegrippen.

De inrichting van ASML is inmiddels te onderscheiden in drie onderdelen. Het zuidelijke deel van het ASML complex bevat een kamstructuur van gebouwen die in wit marmer zijn uitgevoerd. Het noordelijke plandeel kenmerkt zich door een groot aantal productiegebouwen. In het westelijk deel is in de afgelopen jaren een reeks nieuwe en grotere gebouwen gerealiseerd waarin met name ontwikkeling en productie van de nieuwste machines van ASML plaatsvindt e.e.a. ondersteund middels hierop betrekking hebbende kantoorfuncties.

3.3 De verdere uitbreiding van de inrichting van ASML

Zoals in de inleiding aangegeven, is sprake van een forse opleving van de activiteiten van ASML. Hierdoor is uitbreiding van de cleanrooms en hiermee samenhangende voorzieningen voor ontwikkeling en realisatie van de nieuwere NXE machines (en hun mogelijke opvolgers) dringend noodzakelijk om de bestaande technologische voorsprong van ASML te kunnen behouden. Hergebruik of verdichting binnen de bestaande inrichting is hiertoe niet mogelijk. Uitbreiding kan relatief eenvoudig plaatsvinden op naastgelegen gronden die reeds grotendeels als bestaand industrieterrein bestemd en in gebruik zijn.

ASML voorziet aldaar de realisatie van productieruimten met bijbehorende kantoren alsmede een parkeergebouw. Gelet op het kort cyclische karakter van de specifieke industrie is het van het grootste belang dat de maximale groeicapaciteit binnen het plangebied wordt benut. Aldus wordt uitgegaan van een bebouwingspercentage van 80% voor het bouwvlak, met de mogelijkheid (onder voorwaarden) om dit te verhogen tot 100%.

Qua bebouwingshoogte wordt enerzijds gebruik gemaakt van de stedenbouwkundige ruimte om binnen het plangebied een bouwhoogte van 30 meter toe te passen, anderzijds dient rekening te worden gehouden met bestaande belangen. Aldus is aan de oostelijke zijde van het plangebied gekozen voor een bouwhoogte van 30 meter (deels doorlopend in het plangebied van de bestaande inrichting in het bestemmingsplan de Run 6000 herziening ASML). Voor een gedeelte van het overige plangebied wordt uitgegaan van een bouwhoogte van 20 meter, die middels afwijking door het College van B&W (onder voorwaarden) kan worden verhoogd tot 30 meter indien. Het overige terrein kent een maximale bouwhoogte van 20 meter en een bebouwingsvrije zone. E.e.a. is op de verbeelding duidelijk herkenbaar weergegeven.

In het plangebied is tevens een gebouwde parkeervoorziening gepland langs de A67, om hiermee te kunnen voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein binnen het plangebied. Deze parkeervoorziening wordt een stuk lager aangezet dan de hoogte van de snelweg (die ter plaatse van het plangebied ook nog toeneemt) zodat de achterliggende bebouwing van ASML prominent aanwezig blijft. Deze gebouwde parkeervoorziening zou in de toekomst wellicht ook gebruikt kunnen gaan worden om te voldoen aan de parkeerbehoefte vanuit het bestaande ASML terrein. Hiervoor is in de regels een geclausuleerde afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

De inrichting en het gebruik van het terrein is doelmatig. De landschappelijke - en architectonische kwaliteit zal minimaal vergelijkbaar zijn met de naastgelegen bestaande inrichting van ASML.

Een vergelijking tussen de vigerende bestemmingsplannen en onderhavig bestemmingsplan wordt gemaakt in paragraaf 4.4.6.

4 BELEIDSKADER

4.1 Algemeen

In deze paragraaf zijn relevante passages uit de vigerende ruimtelijke beleidskaders van diverse overheden samengevat weergegeven. Voor het bijbehorende kaartmateriaal en de volledige teksten en achtergronden wordt verwezen naar de betreffende beleidsnota's.

4.2 Landelijk beleid

4.2.1 Nota Ruimte; ruimte voor ontwikkeling

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven.

In dit kader heeft Nederland net zoals de andere landen van de Europese Unie erop ingezet te komen tot een hoog productieve en concurrerende kenniseconomie (Lissabon-doelstelling). Met name de stap van fundamentele kennisontwikkeling naar toepassing in concrete proces-innovaties ('research en development' - R&D) is hierbij van essentieel belang. Bedrijven en instellingen gericht op dergelijke innovatieve ontwikkelingen bevinden zich in Nederland met name langs de 'kennisas' A2. Het rijk vindt het van belang dat de regio's waar zich activiteiten op het gebied van kennis en kenniseconomie concentreren hun internationale betekenis kunnen behouden en versterken.

Binnen Nederland wordt het grootste deel van de R&D-activiteiten in de regio Eindhoven/Zuidoost-Brabant gegenereerd. De regio heeft een spilfunctie binnen de toptechnologieregio Zuidoost-Nederland en is onderdeel van de kennisdriehoek Eindhoven-Leuven-Aken. De regio Eindhoven/Zuidoost-Brabant is in dit verband van bijzonder belang en wordt gekenmerkt door stuwende industriële bedrijvigheid, is sterk kennisintensief, innovatief en gericht op hoogtechnologische producten. Een belangrijk netwerk van onderzoeks- en kennisinstellingen, industrie en kennisintensieve bedrijven is hier ontstaan, waardoor de regio Eindhoven/Zuidoost-Brabant de derde plaats op de ranglijst van innovatieve Europese topregio's inneemt. Voor Nederland is de regio dan ook van groot belang voor de innovatie en kennisontwikkeling van de industrieel gerichte economie en de uitwaaiering daarvan naar andere (kennis) regio's.

In de Nota Ruimte wordt de regio Eindhoven/Zuidoost-Brabant op grond van de internationaal vooraanstaande en toonaangevende positie op het gebied van onderzoek en ontwikkeling aangeduid als Brainport en opgenomen in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Het is voor Nederland van belang om de kennis- en innovatiekracht van Brainport te behouden en te versterken. Het locatiebeleid in de Nota Ruimte en het beleid ten aanzien van centrumvorming in nationale stedelijke netwerken ondersteunt in ruimtelijke zin de ontwikkeling van Brainport en andere kennis- en innovatieclusters.



Uitsnede Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening



Uitsnede Verordening ruimte 2011

De aantrekkelijkheid van de Nederlandse economie voor internationaal opererende bedrijven hangt onder andere af van de mate waarin ze toegang kunnen krijgen tot internationale (transport) netwerken en van de mate waarin deze bedrijven gebruik kunnen maken van agglomeratievoordelen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om een groot en gevarieerd aanbod van arbeid en van andere productiefactoren, de aanwezigheid van andere bedrijvigheid en de aanwezigheid van (hoogwaardige) kennis. Stuwende bedrijven hebben in het algemeen een voorkeur voor vestiging in grootstedelijke gebieden. Internationaal opererende bedrijven vestigen zich bij voorkeur in en in de invloedssfeer van mainports, nationale stedelijke netwerken en de daar grotendeels binnen gelegen economische kerngebieden. Door met name hier voldoende ruimte voor stuwende bedrijvigheid te creëren, kunnen bedrijven profiteren van de agglomeratievoordelen. Daarnaast is de verdere ontwikkeling van innovatie, kenniseconomie en kennisnetwerken van belang en in het bijzonder de ontwikkeling van de Brainport Eindhoven/Zuidoost-Brabant.

Het bedrijventerrein De Run neemt een prominente plaats in binnen de Brainport en herbergt met ASML een belangrijk stuwend bedrijf in de regio. De gemeente Veldhoven zet dan ook in op een functionele en ruimtelijke versterking van het werkgebied, passend bij nationale ambities voor de verdere ontwikkeling van het kennis- en innovatiecluster Brainport.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De SVRO is vastgesteld op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen. In de structuurvisie wordt hiervoor het principe van zorgvuldig ruimtegebruik geïntroduceerd.

Het merendeel van de ruimtebehoefte van bedrijven wordt opgevangen in het stedelijk concentratiegebied. Het stedelijk concentratiegebied biedt ruimte voor de groei van de eigen bedrijvigheid, voor de vestiging van bedrijven van buiten Noord-Brabant en voor bedrijven die vanwege hun aard, schaal of functie niet (langer) passen in de kernen in het landelijk gebied. Regionale afstemming vindt plaats via de regionale agenda's voor werken.

De provincie vindt het belangrijk dat er voldoende aanbod is voor bedrijven die hinder kunnen veroorzaken naar hun omgeving in de vorm van geluid-, stof-, geur- of verkeershinder en voor bedrijven met een extern veiligheidsrisico. De provincie vindt het belangrijk dat er voldoende terreinen geschikt blijven of geschikt worden gemaakt voor de vestiging van dit soort bedrijven. Hierbij wordt expliciet rekening gehouden met de (toekomstige) ruimtevraag van deze bedrijven. Per locatie wordt de hoeveelheid ruimte met de daarbij horende inrichtingseisen, het

uitgifteprotocol en de manier waarop dit wordt veilig gesteld, vastgelegd om conflicterende situaties te voorkomen. Het is daarom belangrijk dat er zorgvuldig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte op de (middel)zware bedrijventerreinen. Bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 passen in beginsel in woon- en gemengde gebieden.

Onderhavig plan voorziet in de uitbreiding van ASML op gronden die reeds bestemd zijn voor bedrijfsmatige functies. Op basis van deze positieve bestemming kan gesteld worden dat een bedrijfsmatig gebruik ter plaatse passend is. Daarnaast kan worden gesteld dat het begrip zorgvuldig ruimtegebruik van toepassing is aangezien beschikbare ruimte, die reeds bestemd is voor bedrijven een nieuwe invulling geven.

Zorgvuldig ruimtegebruik krijgt in het plangebied meerdere invullingen. Aldus is in de planregels de minimale kavelgrootte op 1.000 m² gesteld om oneigenlijk gebruik van het bedrijventerrein te voorkomen. Kleinschalige bedrijvigheid, die goed te mengen is met de woonfunctie, kan op deze wijze – naast het niet toestaan van lage milieucategorieën – worden geweerd. Voor het bouwvlak op de verbeelding wordt een minimaal bebouwingspercentage geëist ter voorkoming van braakliggend bedrijventerrein.

Intensief ruimtegebruik is niet alleen het beter benutten van het platte vlak, maar ook juist van de hoogte én de diepte. Waar mogelijk is de bouwhoogte voor gebouwen verhoogd en kan deze na afwijking door het College van B&W met de bijbehorende belangenafweging worden verhoogd indien het belang van ASML dit vraagt.

Het parkeren van werknemers en bezoekers op bedrijventerreinen legt een groot beslag op de beschikbare ruimte in het plangebied. Uit oogpunt van beeldkwaliteit en verkeersveiligheid wordt middels de planregels het parkeren op eigen terrein geëist. Binnen het bestemmingsvlak is overal de bouw van (parkeer)gebouwen toegestaan. Tevens is het mogelijk de collectieve parkeerbehoefte van één of meerdere bedrijven in één gebouwde parkeervoorziening onder te brengen los van het bedrijfskavel. In de planregels is hiertoe voorzien in een afwijkingsmogelijkheid van de regel om te parkeren op eigen terrein. Tevens wordt voorzien in de mogelijkheid om te voorzien in de parkeerbehoefte van bedrijven buiten de plangrens indien aan de hiertoe opgenomen voorwaarden kan worden voldaan. Op indirecte wijze wordt middels het stimuleren van alternatieve vervoerswijzen – door het aanleggen van hoogwaardig openbaar vervoer en kwalitatief hoogwaardige langzaam verkeersverbindingen – gepoogd ‘onnodige’ parkeerbehoefte te voorkomen in het plangebied.

Uit hoofdstuk 5 van de voorliggende toelichting blijkt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de uitvoeringsaspecten en de hinder naar de omgeving.

4.3.2 Verordening ruimte 2011

Op 17 december 2010 heeft Provinciale Staten de Verordening ruimte 2011 vastgesteld.

In het ruimtelijk beleid legt de provincie een sterk accent op een meer duurzame inrichting van bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Duurzaam ingerichte bedrijventerreinen en kantorenlocaties zijn een onlosmakelijk onderdeel van het provinciaal beleid dat zorgvuldig ruimtegebruik centraal stelt. In overeenstemming met de Telosbenadering verstaat de provincie

in dit verband onder duurzaamheid dat zuinig met de ruimte wordt omgegaan, dat de inrichting van het bedrijventerrein bijdraagt aan de milieudoelstellingen van de provincie, dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan het aanzien (beeldkwaliteit) en dat de economische kwaliteit van het terrein optimaal is. Zuinig ruimtegebruik betekent ruimtelijk gezien dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties beter wordt benut, in het bijzonder door intensief en meervoudig ruimtegebruik. Mede daarom zet de provincie sterk in op de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

In het artikel 3 van de Verordening ruimte zijn daarom regels opgenomen die bewerkstelligen dat de genoemde aspecten van zorgvuldig ruimtegebruik uitdrukkelijk aan bod komen in de herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van te herontwikkelen bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

Bovenstaande toelichting is vertaald in de onderstaande regels:

Artikel 3.6 lid 3 Regels voor aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties

De wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik, als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt bevorderd, betreft in het bijzonder:

- a. de wijze waarop de inrichting van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
- b. voor zover van toepassing, regels inzake een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag ten behoeve van bedrijven in de verschillende milieucategorieën;
- c. regels inzake de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
- d. regels inzake een op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte;
- e. regels welke beogen oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie, tegen te gaan.

Artikel 3.7 Regels voor bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties

De toelichting bij de herziening van een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied, waarbij een bestemming voor een bedrijventerrein of een kantorenlocatie is aangewezen, bevat een verantwoording over:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor herstructurering alsmede voor zorgvuldig ruimtegebruik, als bedoeld in artikel 3.6, derde lid;
- b. de vraag in hoeverre het al dan niet in stand houden van de geldende bestemming, met inbegrip van de regels inzake het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik, als bedoeld in artikel 3.6, derde en vierde lid, zich verhoudt tot de afspraken die in het regionaal ruimtelijke overleg zijn gemaakt over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties of de uitbreiding van zodanige terreinen en locaties, bedoeld in artikel 12.4, onder c.

Zoals reeds aangegeven is in het kader van onderhavig plan sprake van zuinig/zorgvuldig ruimtegebruik. Noemenswaardig is het feit dat het verschil tussen hetgeen in de vigerende juridische regeling mogelijk gemaakt wordt en onderhavig plan zeer minimaal is. Dit blijkt uit paragraaf 4.4.6 van de voorliggende toelichting.

In de bestemmingsplanregels van onderhavig bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de gestelde voorwaarden uit de artikelen 3.6 lid 3 en 3.7. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat onderhavig plan passend is binnen de Verordening ruimte 2011.

4.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

4.4.1 Beleidsdocument intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen

Zorgvuldig en intensief ruimtegebruik speelt een belangrijke rol voor bedrijventerrein De Run. De Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) heeft het Beleidsdocument intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen op 24 februari 2005 vastgesteld, om deze als gemeentelijke beleidsregels te hanteren bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Het document bevat generieke en facultatieve beleidsregels om intensief ruimtegebruik te stimuleren. In dit bestemmingsplan zijn met name de beleidsregels voor het planologische regime van belang, waarbij een checklist is ontworpen met intensiveringsopties. In de checklist zijn generieke beleidsregels opgenomen – waarvan in principe niet wordt afgeweken – en facultatieve beleidsregels – waarvan de gemeente kan afwijken.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt aan de generieke en facultatieve regels invulling gegeven.

4.4.2 (Ontwikkelingsvisie) A2-Zone, de geniale Brainportlocatie, Avenue De Hurk/De Run

De regio Zuidoost-Brabant staat met Brainport voor een grote opgave. Om de positie als Brainport inhoud te geven en deze structureel planologisch verankeren heeft het SRE in dit kader een planvormingstraject ingezet onder de noemer A2-zone.

In juli 2006 heeft dit na een inventarisatie en analyse fase geresulteerd in een Ontwikkelingsvisie A2-zone, die medio 2007 is uitgewerkt in een ontwikkelingsplan: De geniale Brainportlocatie. Deze plannen bieden de regio een ontwikkelingskader om te groeien naar een economisch vitale toptechnologische regio, waarmee wordt voldaan aan de ambitie van de regio om de A2-Zone om te bouwen tot het visitekaartje van Brainport Eindhoven/Zuidoost-Brabant.

In de Ontwikkelingsvisie A2-Zone is de gewenste ontwikkelingsrichting bepaald van alle gebieden, die gezien vanaf de A2 het beeld en de verschijningsvorm van de regio Eindhoven bepalen. De landschappelijke kenmerken en de karakteristieken van de inmiddels verstedelijkte gebieden bepalen voor een groot deel de voorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen. De kwaliteit en de verschijningsvorm van de gebouwde omgeving in de gebieden waar nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien langs de A2, zullen uitdrukking geven aan die nieuwe ambitie. In de visie zijn vier ontwikkellocaties benoemd en in de uitwerking De geniale Brainportlocatie is daar nog een herontwikkelingslocatie aan toegevoegd : Avenue De Hurk/De Run.

Voor de bedrijventerreinen De Hurk (gemeente Eindhoven) en De Run (gemeente Veldhoven) nemen een prominente plaats in langs de A2. Dit deel van de A2 is het meest verstedelijkt. De

A2 is hier een 'avenue' waarlangs de maakindustrie zichzelf presenteert. De uitstraling van de bebouwing en openbare ruimte in de directe omgeving van de A2 is op diverse plaatsen pover te noemen. Het belang van zichtbare aanwezigheid van de kennisintensieve maakindustrie voor Brainport is echter groot. In de A2-Zone wil de gemeente Veldhoven zich prominenter profileren. De locatie verwerft extra allure wanneer bedrijven met een architectonisch hoogwaardige uitstraling worden geselecteerd. Het gaat om beeldbepalende gebouwen met een voldoende hoogte, zichtbaar vanaf de A2. De uitstraling het Máxima Medisch Centrum en ASML richting de A67 is goed. Het gaat hier om kwalitatief hoogwaardige bebouwing in een groene setting. De hoogbouw van ASML vormt een landmark voor de omgeving. Een verdere versterking heeft plaatsgevonden door uitbreiding van ASML met enkele kantoorgebouwen langs de A67.

In paragraaf 4.4.7 wordt ingegaan op het recente document Brainport Avenue, criteria voor ruimtelijke kwaliteit, waarin voor de locatie - als een onderdeel van de Brainport Avenue - Criteria voor Ruimtelijke Kwaliteit worden geformuleerd als beoordelingskader voor bouwplannen in het gebied vanuit het perspectief van de naastgelegen snelweg A67.

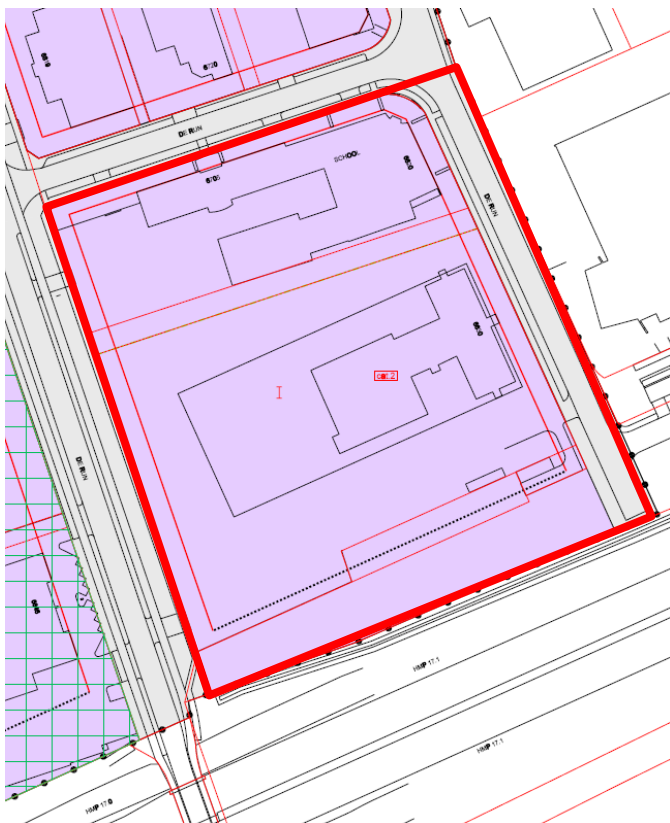
4.4.3 Totaalontwikkelingsplan bedrijventerrein De Run (T.O.P. Run)

Bevordering van het investeringsklimaat, verdere groei van de werkgelegenheid en realiseren van toekomstwaarde van De Run voor bedrijfsleven en gemeente zijn belangrijke doelstellingen zoals opgenomen in het Totaalontwikkelingsplan bedrijventerrein De Run – vastgesteld op 9 maart 1999. In dit plan wordt speciaal aandacht aan ASML besteed. De toekomstvisie van De Run biedt een kader dat beoogt een bijdrage te leveren aan vergroting van de particuliere investeringen en daarmee versterking van de werkgelegenheid op het bedrijventerrein.

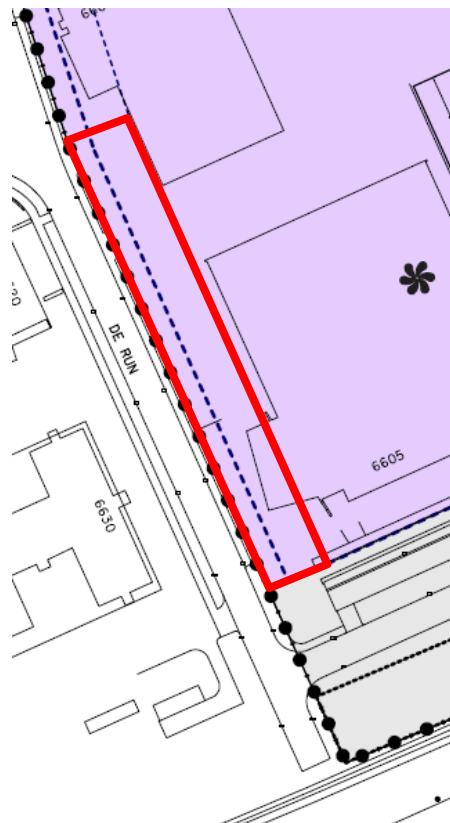
Het doelmatig benutten van de beschikbare ruimte is belangrijk voor het efficiënt en effectief uitvoeren van de activiteiten van de bedrijven. Intensivering van het ruimtegebruik kan ook plaatsvinden door meer gestapeld te bouwen. De gemeente poogt middels voorliggend bestemmingsplan, hiervoor de juiste randvoorwaarden te scheppen.

4.4.4 Nota Economisch Beleid Veldhoven

De Nota Economisch Beleid Veldhoven – vastgesteld in februari 2007 – geeft een uitvoeringsgerichte visie op de economische ontwikkeling van de gemeente voor de lange termijn. In de visie wordt de economie gezien als een belangrijke drager van de stedelijke ontwikkeling. De lokale economie is de drager van de andere pijlers van de stad, de huisvestingsfunctie en de verzorgingsfunctie, die daardoor kunnen worden betaald.



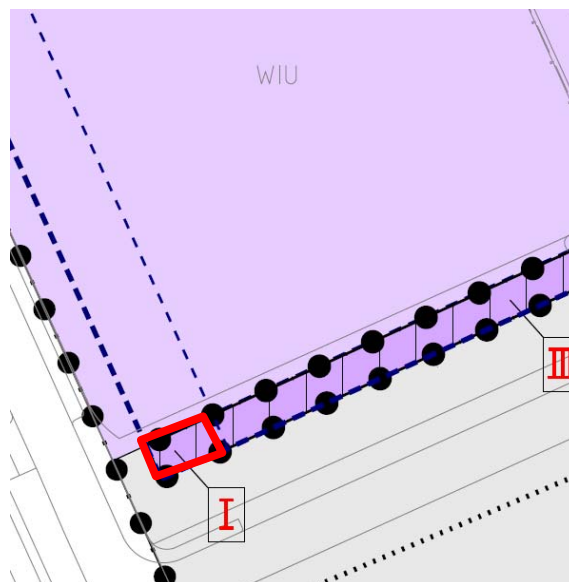
Uitsnede plankaart bestemmingsplan De Run 2008



Uitsnede plankaart bestemmingsplan De Run 6000 herziening ASML



Uitsnede verbeelding De Run 2008 herziening I



Uitsnede verbeelding De Run 6000 herziening ASML wijzigingsplan I

 = Deel van onderhavig bestemmingsplan dat valt binnen het betreffende vigerende bestemmingsplan/ wijzigingsplan

Vooraf bedrijven die hun producten buiten de regio afzetten – stuwende bedrijven – zijn hierbij van belang. De economie laat zich niet direct sturen door gemeentelijk beleid, maar de gemeente kan er wel zorg voor dragen dat de juiste randvoorwaarden worden gecreëerd, waaronder bedrijven kunnen functioneren. Een actueel ruimtelijk toetsingskader vormt één van de randvoorwaarden. Een duurzame economische ontwikkeling is voor Veldhoven daarbij een belangrijke basisvoorwaarde. Duurzaamheid heeft hierbij niet alleen betrekking op ecologische waarden, maar zeker ook op sociale, culturele en economische waarden.

Deze strategische visie leidt onder meer tot de strategische doelstellingen om te komen tot een verbreding van de economische structuur en het meer profileren Veldhoven, samen met de regio, als een belangrijke vestigingsplaats voor (medisch)technologische bedrijven. Het bestemmingsplan levert een bijdrage aan het totaalpakket van een goed vestigingsklimaat.

4.4.5 Masterplan De Run Veldhoven

Het georganiseerde bedrijfsleven van De Run, het Veldhovens Industrieel Contact (VIC) en de Stichting Terrein Organisatie De Run (STOR) heeft samen met de gemeente het Masterplan bedrijventerrein De Run opgesteld. De Brabantse Ontwikkelings Maatschappij (BOM) heeft de rol van procesmanager vervuld. In het document – 21 augustus 2007 – is het gezamenlijk ambitieniveau neergelegd ten aanzien van het terugdringen van het proces van veroudering van het bedrijventerrein De Run. Het doel van het masterplan is om van het bedrijventerrein De Run een modern en dynamisch bedrijventerrein te maken passend binnen de Brainport Zuidoost-Brabant. Het bestemmingsplan sluit naadloos aan bij deze doelstelling.

4.4.6 Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan De Run 2008, Bestemmingsplan De Run 2008 herziening I, De Run 6000 herziening ASML en De Run 6000 herziening ASML wijzigingsplan I

Het bestemmingsplan “De Run 2008” is vastgesteld op 30 juni 2008 en gedeeltelijk goedgekeurd op 17 februari 2009.

Binnen dit bestemmingsplan heeft onderhavig plangebied een bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’ (categorie 2) en de bestemming ‘Verkeer’.

Op basis van de vigerende voorschriften is ter plaatse van het plangebied een bebouwingspercentage van maximaal 80% en een maximale bouwhoogte van 20 m van kracht. Binnen de Verkeersbestemming is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

De herziening van dit bestemmingsplan is vastgesteld op 16 december 2010. De aanleiding voor de onderhavige herziening is op de eerste plaats het goedkeuringsbesluit van de provincie van 17 februari 2009. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) (oud) dient, indien aan een bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk goedkeuring is onthouden, een nieuw plan te worden vastgesteld waarbij het goedkeuringsbesluit in acht wordt genomen.

Naast de bovengenoemde aanleiding zijn er een aantal ambtshalve aanpassingen, waaronder na de vaststelling van het bestemmingsplan “De Run 2008” binnengekomen verzoeken, die zijn meegenomen in deze herziening.

Ten aanzien van de bestemmingsregeling voor onderhavig plangebied is een geluidzone industrie opgenomen. Ter plaatse zijn maximaal bedrijven tot en met categorie 3 toegestaan. Daarnaast is voor een deel van het plangebied aangegeven dat ter plaatse enkel bedrijven tot met milieucategorie 2 zijn toegestaan.

Het bestemmingsplan “De Run 6000 herziening ASML” is vastgesteld op 13 februari 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd op 2 oktober 2007.

Onderhavig plan ligt voor een klein deel in dit bestemmingsplan. Binnen dit bestemmingsplan heeft het onderhavig plangebied een bestemming “Bedrijfsdoeleinden”. Op basis van de vigerende voorschriften is ter plaatse van het plangebied een bebouwingspercentage van maximaal 80% en een maximale bouwhoogte van 20 m van kracht.

Tot slot is voor een klein deel van het plan “De Run 6000 herziening ASML wijzigingsplan I” vigerend. Dit wijzigingsplan is vastgesteld op 10 augustus 2010.

De wijziging betreft het wijzigen van het beloop van de op de plankaart aangeduide bebouwingslijnen en het verschuiven van de bestemmingsgrens van de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’ over een afstand van 5 meter in de zuidelijke richting aan de zuid-/westzijde van het terrein. Deze wijziging is doorgevoerd op basis van artikel 6 van het moederplan.

Vergelijking onderhavig bestemmingsplan met de vigerende bestemmingsplannen

Het onderhavige bestemmingsplan beoogt een relatief beperkte wijziging van het in het plangebied vigerende bestemmingsregeling.

Vergelijking onderhavig bestemmingsplan met de vigerende bestemmingsplannen

Het onderhavige bestemmingsplan beoogt een relatief beperkte wijziging van het in het plangebied vigerende bestemmingsregeling.

Schematisch kunnen als belangrijkste wijzigingen worden vernoemd :

1. wijziging weggedeelte aansluitend aan bestaand ASML terrein in bedrijventerrein,
2. vervallen bijzondere bestemming school,
3. aanpassing bouwhoogte van 20 meter tot 30 meter voor gedeelte van het plangebied,
4. geclausuleerde afwijkmogelijkheid om te komen tot aanpassing bouwhoogte van 20 meter tot maximaal 30 meter voor een aanvullend gedeelte van het plangebied,,
5. mogelijkheid tot vestiging van bedrijf ex artikel 2.1 lid 3 BOR binnen bestaande geluidzone
6. beperking van het bebouwingsvlak voor bedrijfsbebouwing,
7. opname van een specifieke functiebepaling buiten bebouwingsvlak om te komen tot een gebouwde parkeervoorziening,
8. opname van een specifieke functiebepaling buiten bebouwingsvlak om te komen tot een ontsluiting voor de gebouwde parkeervoorziening middels afwijkingsbevoegdheid,

9. opname van de mogelijkheid tot het gebruik van de gebouwde parkeervoorziening voor verkeer buiten plangebied middels afwijkingsbevoegdheid,
10. geclausuleerde afwijkingsmogelijkheden voor bebouwing om te komen tot een lager of een hoger bebouwingspercentage,
11. geclausuleerde afwijkingsmogelijkheden om te komen tot afwijkende maatvoering voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4.4.7 Brainport Avenue, criteria voor ruimtelijke kwaliteit

In het document Brainport Avenue, criteria voor ruimtelijke kwaliteit wordt de locatie genoemd als een onderdeel van de Brainport Avenue, omvattende de snelwegen in de stedelijke regio (A2/N2, A58, A50 en A67) en de omliggende gebiedsontwikkeling welke zichtbaar is vanaf de snelwegen.

Voor dit gebied is sprake van Criteria voor Ruimtelijke Kwaliteit gericht op de beleving vanaf de snelwegen aan de hand waarvan concrete plannen kunnen worden beoordeeld ter waarborging van samenhang en kwaliteitsniveau van de Brainport als geheel. De bestaande bebouwing van ASML wordt gekenschetst als een hoogwaardige en klinische high-tech uitstraling. Het wordt hierbij van groot belang geacht dat de gebouwde parkeervoorzieningen bijdragen aan een hoogwaardige uitstraling van de locatie.

Het is hierbij voor de locatie de bedoeling dat de bebouwing zich prominent presenteert naar de snelweg, middels een stevige bebouwing en forse accenten. Om een dubbeloriëntatie te bereiken (op de Brainport Avenue en de lokale structuur) dient het bouwvolume te zijn opgebouwd uit een hoofdmateriaal, waarbij alle gevels bestaan uit hetzelfde materiaal. Indien sprake is van gestapelde bouwvolumes is het mogelijk dat de bouwvolumes verschillen in materialisatie. Kantoor en researchfuncties zijn (indien mogelijk) gesitueerd op de hoger gelegen verdiepingen, waarbij in zijn algemeenheid wordt gestreefd naar open gevels, met inkijk vanaf de snelweg.

Onderhavig plan en Brainport avenue

Vooralsnog wordt voor het grootste gedeelte van het plangebied uitgegaan van een bouwhoogte van 20 meter, waarbij echter met inachtneming van hiervoor in het bestemmingsplan opgenomen kaders na afwijking door het College van B&W bebouwing mogelijk is tot 30 meter. Kantoorfuncties zullen in beginsel worden gesitueerd op de hoger gelegen verdiepingen. Het aldus indelen van bedrijfsbebouwing van ASML ondersteunt de ambitie van Brainport om de zichtrelatie met de snelweg te realiseren. Tenslotte zijn grote reclamezuilen, vlaggenmasten e.d. niet toegestaan. Reclame-uitingen zijn onderdeel van het ontwerp van de gevel.

4.4.8 Beeldkwaliteitsplan de Run

Er is een 'Beeldkwaliteitsplan De Run' opgesteld met hierin de uitgangspunten voor stedenbouwkundige en architectonische ontwerpen om te komen tot een integrale ruimtelijke gebiedskwaliteit. Aan de hand van het beeldkwaliteitsplan wil de gemeente komen tot versterking van de stedenbouwkundige structuur en de ruimtelijke kwaliteit van De Run. Alleen objectieve uitgangspunten uit een beeldkwaliteitsplan mogen worden opgenomen in het

juridisch deel van een bestemmingsplan (planregels en verbeelding). Overige aspecten kunnen alleen ter uitleg en verduidelijking worden opgenomen in het niet juridisch deel (toelichting). Bij de toetsing van bouwaanvragen op het bedrijventerrein is het beeldkwaliteitsplan leidend in de beoordeling van welstand.

Opzet beeldkwaliteitsplan

De ruimtelijke kwaliteitseisen zijn in het beeldkwaliteitsplan op twee niveaus geformuleerd. Voor het gehele terrein gelden de 'algemene eisen beeldkwaliteit' en daarnaast zijn specifiek voor deelgebieden aanvullende beeldkwaliteitseisen geformuleerd.

Bij het opstellen van het kader voor de beeldkwaliteit zijn navolgende kernpunten geformuleerd:

- 100% parkeren op eigen terrein;
- mogelijkheden voor het realiseren van collectieve parkeervoorzieningen (openbaar toegankelijk), op maaiveld dan wel in een gebouwde voorziening;
- het bedrijventerrein aantrekkelijker en gebruiksvriendelijker maken voor voetgangers;
- het realiseren van een eenduidige inrichting van de bedrijfsstraten;
- het versterken van het bestaande groen en dit verder uitbreiden door de introductie van een groenstrook in de bedrijfsstraten;
- het opwaarderen van De Gender, waarbij uitdrukkelijk wordt ingezet op het verbeteren van de ruimtelijke en verblijfskwaliteit;
- het streven naar een eenduidige opbouw wat betreft bouwhoogtes, kavelgroottes, etc. door middel van een geleiding.

De ontsluitingsroutes van De Run zijn de belangrijkste structurerende elementen. Langs deze 'lange lijnen' kunnen bedrijven zich presenteren. Dit vraagt om zorgvuldige ruimtelijke inpassing.

Juridische regeling

Het juridisch deel van het bestemmingsplan (verbeelding en/of planregels) van dit bestemmingsplan is op onderstaande aspecten mede ingevuld vanuit het beeldkwaliteitsplan:

Bebouwingspercentage

Volgende ruimte op een kavel voor een gebouw en tussen gebouwen geeft de mogelijkheid voor representatieve en herkenbare bedrijfsgebouwen. Anderzijds wordt gestreefd naar intensief ruimtegebruik. Het bebouwingspercentage bepaald hoeveel procent van een bouwvlak mag worden bebouwd. Parkeerkelders volledig onder maaiveld worden niet meegerekend in het bebouwingspercentage vanwege de ruimte en kwaliteit die het oplevert in het straatbeeld.

Hoogte, diepte en breedte

Een passende maatvoering voor een gebouw is mede afhankelijk van de plek waar het komt te staan. Bijvoorbeeld langs de snelweg kan bebouwing wat hoger zijn en een passend oppervlak van een kavel kan per deelgebied verschillen. Door het opnemen van maatvoeringen zoals een bouwhoogte en bepalingen ten aanzien van het oppervlakte van een perceel, wordt een ruimtelijk niet passende ontwikkeling voorkomen. Ook ten aanzien van bouwwerken die geen gebouwen zijn, zijn maximale hoogten opgenomen (bijvoorbeeld antennes en reclamemasten).

Terrein-/erfafscheidingen

Terrein- en erfafscheidingen hebben effecten op het beeldkarakter van de openbare ruimte. De hoogte van een erfafscheiding is bepaald zodat er een samenhangend eenduidig beeld ontstaat.

Parkeren

Het streven is om straatbeeld niet te laten domineren door geparkeerde auto's. Daarentegen zorgt (bezoekers)parkeren voor levendigheid en draagt het bij aan sociale veiligheid. Het parkeren van personen- en vrachtwagens moet worden opgelost op eigen terrein. Parkeerplaatsen mogen aan de straatzijde liggen mits de parkeerplaatsen representatief worden ingericht. Een parkeeroplossing op of onder het gebouw zijn mogelijk gemaakt, en worden aangemoedigd, vanwege de ruimte en kwaliteit die het oplevert in het straatbeeld.

Buitenopslag

Buitenopslag geeft veelal een rommelig beeld en verhoogt het risico op brandgevaar en vandalisme. Buitenopslag is mogelijk, maar wordt beperkt toegestaan en alleen indien dit gedurende het hele jaar niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.

Reclame

Reclame-uitingen kunnen afbreuk doen aan een representatief karakter. Reclamemasten zijn niet toegestaan, reclame dient onderdeel uit te maken van de gevel.

Toelichting op de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan

Om ontsiering van de gebouwde omgeving te voorkomen is het nodig daarvoor uitgangspunten te hebben. Hieronder volgt een toelichting op de aspecten die niet in het bestemmingsplan kunnen worden of zijn opgenomen en zijn voorbehouden aan het beeldkwaliteitsplan. Het gaat hierbij met name om de algemene beeldkwaliteitseisen die betrekking hebben op gebouwen.

Gebouwenoriëntatie

Gevels bepalen mede de uitstraling van en naar de openbare ruimte. Om de levendigheid in de openbare ruimte te maximaliseren moeten functies met samenkomen en/of verblijven, zoals de entree, het kantoor, de showroom of de kantine, zoveel mogelijk representatief aan de straat liggen of zoveel mogelijk zichtbaar zijn vanaf de straat. Gevels die aan de openbare ruimte grenzen worden representatief vormgegeven en de voorkant van een gebouw ligt aan de belangrijkste ontsluitingsweg.

(Hoek)kavels

De inrichting van de kavels bepaalt mede de uitstraling van het terrein. Hoekkavels vragen om een bijzondere inrichting, vanwege de meerzijdige oriëntatie van de kavel. Bovendien liggen deze kavels op een markante plek binnen de structuur en vragen daarmee om extra aandacht.

Inritten, manoeuvreerruimte (laden en lossen)

Inritten en manoeuvreerruimte (naar loading docks) zijn van invloed op het straatbeeld en de verkeersdoorstroming. Inritten vanaf de weg worden zoveel mogelijk beperkt en gebundeld.

Architectonische uitwerking

De expressie van een gebouw komt tot uitdrukking in de architectuur. In de architectuur komen functies met samenkomen en/of verblijven leesbaar en representatief tot uitdrukking (bijvoorbeeld dat het duidelijk is waar de ingang is). Er wordt aandacht gevraagd voor de detaillering van het gebouw en materiaaltoepassing. Eventuele toekomstige aanpassingen dienen in dezelfde architectonische vormtaal te worden uitgewerkt. Installaties vormen een onderdeel van het gebouw/architectuur en hoekgevels vragen om een bijzondere architectonische oplossing.

Materiaal- en kleurgebruik

Met materiaal- en kleurgebruik kan evenwicht worden aangebracht tussen de individuele expressie van een gebouw en kan een rustig en overzichtelijk totaalbeeld van het bedrijventerrein worden bewerkstelligd. Om die reden wordt eenduidigheid in kleurgebruik en materialisatie nagestreefd. Gebouwen moeten worden uitgevoerd in grijze of aarde tinten, en grote bedrijfshallen (> 4.000 m²) in lichte tinten. Kleuraccenten kunnen worden toegepast voor bijzondere functies of gebouwdelen. Grote gevelwanden hebben een sterk gelede opbouw. Er wordt uitgegaan van gebruik van duurzame materialen.

Ook voor erfafscheidingen wordt gestreefd naar een samenhangend en eenduidig beeld.

Ook de inrichting van een kavel bepaalt de uitstraling van het bedrijfsperceel, en heeft invloed op het totaal beeld van het bedrijventerrein. Voor de verharding wordt, naast een groene inrichting, uitgegaan van asfalt, zwarte betonsteen, beton met een antracietkleurige toeslag en een antracietkleurig split. Hierdoor ontstaat een samenhangend en herkenbaar beeld. Kleuraccenten kunnen aansluiten bij kleurstelling van reclame uitingen en/of bebouwing (mits ondergeschikt uitgevoerd). Verlichting, fietsvoorzieningen, terreininrichting en dergelijke aan de voorzijde dienen aan te sluiten op voornoemde uitgangspunten. Hoekkavels vragen om een bijzondere inrichting vanwege de meerzijdige oriëntatie van de kavel.

Reclame en bedrijfspresentatie

Een bedrijf moet zich naar buiten kunnen presenteren. Naast een representatief gebouw gaat dit veelal ook gepaard met reclame. Een reclame uiting (bedrijfsnaam/logo) dient onderdeel uit te maken van de architectuur.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE (OMGEVINGS)ASPECTEN

5.1 Algemeen

Om de haalbaarheid van de ontwikkeling te kunnen aantonen dient aan diverse planologisch relevante aspecten aandacht besteed te worden. In dit hoofdstuk wordt per aspect aangegeven hoe met dit aspect wordt omgegaan en om welke reden er geen belemmeringen zijn ten aanzien van dit aspect.

5.2 Duurzaamheid

Een 'duurzame ontwikkeling' van bedrijventerreinen is door de Stuurgroep Boegbeeld Duurzame Bedrijventerreinen van het Ministerie van Economische Zaken verwoord als: "De samenwerking tussen bedrijven onderling en met overheden op bedrijventerreinen, gericht op het verbeteren van het (bedrijfs-)economisch resultaat, de vermindering van de milieubelasting en een efficiënter ruimtegebruik".

5.2.1 Milieuvoordelen

De provincie acht het van groot belang dat bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen van meet af aan wordt nagegaan, hoe de inrichting van die terreinen kan bijdragen aan het voorkomen en het verminderen van de milieubelasting. Het gaat er hierbij om dat er voor bedrijven optimale mogelijkheden worden gecreëerd voor het uitwisselen van (industriële) reststromen, zoals restwarmte, reststoffen, stroom en oppervlaktewater. Ook het gezamenlijk opwekken van (duurzame) energie, afvalmanagement en het inzetten op collectief vervoer zijn belangrijke aandachtspunten. Datzelfde geldt voor het multimodaal ontsluiten van bedrijventerreinen. Met name de ruimtelijke clustering van bedrijven uit de high-tech sector op De Run kan door het terugbrengen van transport de nodige milieuvoordelen opleveren.

Daarnaast wordt in het kader van het aspect luchtkwaliteit het gebruik van schoner vervoer gepromoot. In dat kader kan in eerste instantie gedacht worden aan carpooling en openbaar vervoer. Het openbaar vervoer is reeds aanwezig op het bedrijventerrein. Daarnaast wordt gekeken naar de mogelijkheden om vanuit de Kempen een P+R plaats te realiseren om carpooling, in de richting van De Run, te bevorderen. Op deze wijze wordt het aantal motorvoertuigen terug gebracht wat tevens positieve invloed zal hebben op de doorstroming van het verkeer op de Kempenbaan.

5.2.2 Beeldkwaliteit en beheer

Op de landschappelijke inpassing van bedrijventerreinen en de beeldkwaliteit van bedrijventerreinen en hun gebouwen dient meer nadruk te liggen. Het afzonderlijk opgestelde beeldkwaliteitsplan voor De Run (zie paragraaf 4.4.8) geeft een duidelijke invulling aan de wens om de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling te versterken. Zowel voor de bestaande als voor te ontwikkelen locaties worden duidelijke en reële eisen gesteld aan de beeldkwaliteit van gebouwen en het terrein. Tot slot wordt het van belang geacht dat – via adequaat beheer en kwaliteitsbewaking – bedrijventerreinen ook op termijn een aantrekkelijk werkmilieu blijven vormen.

5.2.3 Duurzame ontwikkeling op De Run

De aandacht voor een duurzame ontwikkeling is niet van alle tijden en heeft met name in de eerste decennia bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Run een ondergeschikte rol gespeeld. In de recenter ontwikkelde deelgebieden van het bedrijventerrein is de aandacht voor een duurzame ontwikkeling reeds onderdeel van de planvorming geweest.

De voorgaande duurzaamheidsaspecten hebben met name betrekking op het schaalniveau van het bedrijventerrein als geheel en de directe omgeving. In het geval van nieuwe ontwikkelingen of herontwikkelingen van bestaande kavels en gebouwen dient hieraan een vervolg te worden gegeven, door op het niveau van de bedrijfskavel de mogelijkheden voor duurzame ontwikkeling en beheer te optimaliseren. Hierbij kan worden gedacht aan:

- inrichting van de kavels en vormgeving bebouwing: een inrichting waarbij de mogelijkheden voor flexibel, compact en duurzaam bouwen worden geoptimaliseerd. Waar mogelijk wordt daarbij aangesloten op het convenant Duurzaam Bouwen van de regio Eindhoven;
- het optimaliseren van economische netwerken (kringlopen en productieketens) door een adequate segmentering;
- het benutten van ecologische netwerken: hergebruik van reststoffen, energie en water. Met name voor het hergebruik van regenwater (op kavelniveau) zijn goede kansen aanwezig;
- het benutten van multimodale mogelijkheden en optimaliseren van interne vervoersstromen op De Run door een strategische locatiekeuze;
- de optimalisatie van langzaam verkeersvoorzieningen op inrichtingsniveau ten behoeve van het woon-werkverkeer; aandacht schenken aan en voorwaarden scheppen voor duurzame, sociaal veilige en innovatieve exploitatie en beheer van het bedrijventerrein.

In het Masterplan De Run Veldhoven is een initiatief genomen om onder andere deze aspecten onder het parkmanagement te brengen.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

In de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt in beginsel de reguliere bedrijvigheid als gebruiksvorm mogelijk gemaakt, conform de standaard van de gemeente Veldhoven. In de nadere detaillering is aansluiting gezocht bij de specifieke situatie van het bedrijf ASML. De vestiging van detailhandel is ingeperkt tot ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde producten. Detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan.

5.3.1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Milieugevoelige functies in de nabijheid van het bedrijventerrein leggen beperkingen op aan de activiteiten die bedrijven kunnen ondernemen en indirect aan de vestigingsmogelijkheden om milieuhinder te voorkomen. Om een balans te vinden tussen de ontplooiingsmogelijkheden van bestaande bedrijven en een aangenaam leef- en woonklimaat in het aangrenzende gebied van het bedrijventerrein is aan de planregels een 'Staat van bedrijfsactiviteiten' gekoppeld gebaseerd op de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'.

Zonering 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. Uit specifiek milieuonderzoek in het kader van het milieuvergunningstraject kan blijken dat de grootste afstand voor het betreffende bedrijf kleiner is, bijvoorbeeld door de omvang en/of aard van de activiteiten en/of technische vooruitgang.

5.3.2 Bedrijventerrein met een beperkte milieulast

Het ruimtelijke beleid van de gemeente Veldhoven beoogt voor het bedrijventerrein een relatief beperkte milieulast, maximaal milieucategorie 3 met de grootste afstanden 50 of 100 meter, dus de milieucategorieën 3.1 en 3.2. Het gemengde functionele karakter van het bedrijventerrein, de gewenste hoogwaardige ruimtelijke uitstraling liggen ten grondslag aan deze beleidskeuze.

Het beleid van provincie en regio is er verder op gericht dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 goed in te passen zijn in gemengde stedelijke gebieden en/of woonwijken, zodat in dit bestemmingsplan alleen bedrijven in de milieucategorie 3 zijn toegestaan. Bedrijvigheid in milieucategorie 4 zijn hier niet toegestaan ter voorkoming van eventuele milieuhinder in de toekomst. Een afwijkingsmogelijkheid voorkomt een te rigide toepassing van dit uitgangspunt. De afwegingsprocedure – of het bedrijf naar aard, milieuhinder of ruimtelijke impact vergelijkbaar is – zal plaatsvinden bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

5.3.3 Geluidszonering van ASML

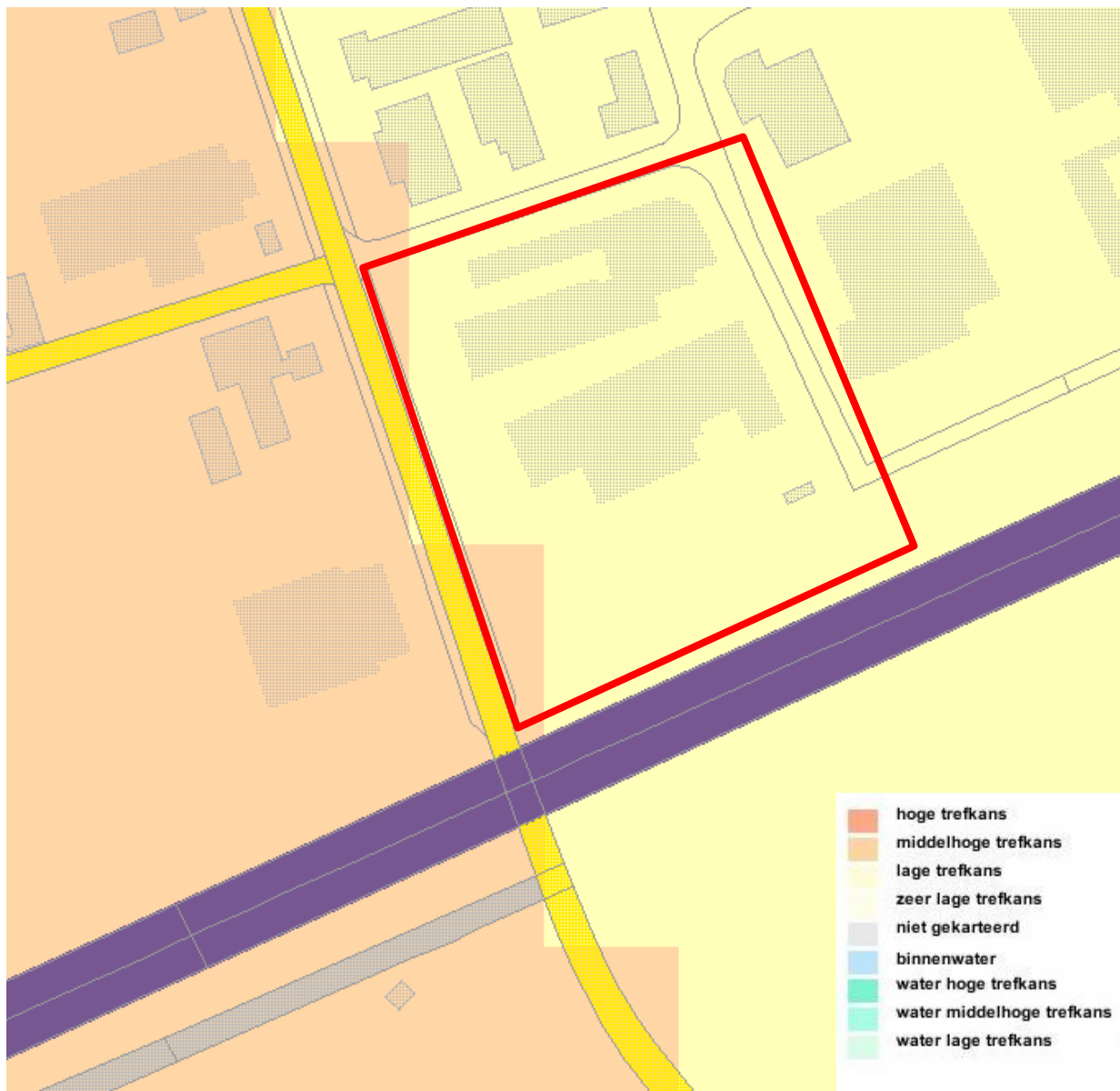
Voor wat betreft de geluid(zonering) wordt verwezen naar paragraaf 5.11.

5.4 Cultuurhistorie

In het kader van het bestemmingsplan ‘De Run 6000 – ASML’ is onderzoek gedaan door IJzerman & Van Spréw (“Archeologie, Veldhoven, Run 3000, Run 4000, Run 5000, Run 6000 en het ziekenhuis”, 22 maart 2006). In voormeld onderzoek van maart 2006 zijn tevens de cultuurhistorische elementen in het plangebied onderzocht.

Wat betreft cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan worden opgemerkt dat in het plangebied zich geen rijksmonumenten bevinden.

Wat betreft de historische geografie kan worden opgemerkt dat in het landschap door de eeuwen heen een verzameling van lijnen en vlakken is achtergelaten: infrastructuur, waterstaatkundige werken, bosschages, verkavelings- en nederzettingsspatronen. Deze zichtbare structuren ontleen hun waarde aan herkenbaarheid en samenhang.



Archeologische verwachtingswaarde (Bron: kich.nl)

De historische lijnelementen zijn alle wegen en zijn gecategoriseerd als een redelijk hoge waarde. Het betreffen de oude verbindingswegen van Veldhoven met het buitengebied in noordzuidelijke richting.

Wegverbeteringen en andere moderne ontwikkelingen hebben de cultuurhistorische waarde wel sterk aangetast. Behoud van deze structuren is gewenst.

Het verdwijnen van een klein deel van de openbare weg in het plangebied brengt dienaangaande geen relevante wijziging c.q. tast geen enkele te beschermen waarde aan.

5.5 Archeologie

Op basis van de nevenstaande afbeelding blijkt dat de kans op archeologische waarde ter plaatse van het plangebied voor het overgrote deel laag is.

De gemeente Veldhoven heeft de Nota archeologische monumentenzorg Veldhoven vastgesteld. Hierbij behoort de Beleidskaart archeologie gemeente Veldhoven. Ingevolge dit beleid is archeologisch onderzoek voor het te ontwikkelen gebied vereist indien het een ontwikkeling van 10.000 m² of groter betreft.

Op basis van het uitgevoerde archeologische onderzoek uit 2006 kan worden geconcludeerd dat bij toekomstige graafwerkzaamheden binnen het te ontwikkelen gebied geen voorafgaand archeologisch veldonderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

Aldus kan worden geconcludeerd dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

5.6 Milieukundige bodemkwaliteit

Een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk mag niet worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Op 16 april 2002 is door Burgemeester en Wethouders het Bodembeheerplan Veldhoven en de daarbij behorende 'Bodemkwaliteitskaart' vastgesteld. De bodemkwaliteitskaart wordt periodiek geactualiseerd. Op basis van de bodemkwaliteitskaart is de gemiddelde bodemkwaliteit in Veldhoven vastgesteld. De gemeente Veldhoven is onderverdeeld in 9 deelgebieden, waarbij voor elk deelgebied de gemiddelde kwaliteit van de bovengrond (maaiveld -0,5 m - mv), de ondergrond (0,5-2,0 m - mv) en het grondwater is vastgesteld.

Voor het deelgebied geldt dat de bodemkwaliteit van het plangebied geschikt moet zijn voor de functies, waarvoor de bodem gebruikt kan worden. De achtergrondgehalten, die op basis van de bodemkwaliteitskaart in het plangebied zijn aangetoond, vormen geen belemmering voor de bodemgebruikswaarde III – waartoe de het gebruik en de eventuele ontwikkelingen in het plangebied worden gerekend. Het is mogelijk dat op perceelsniveau in het plangebied puntbronnen aanwezig kunnen zijn, die de vastgestelde achtergrondgehalten van de 'Bodemkwaliteitskaart' overschrijden. Deze puntbronnen dienen middels handhaving op

voorschriften uit de omgevingsvergunning (WABO), Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) of Wet Bodembescherming (Wbb) aangepakt te worden. Bij het saneren dient men de bodem te saneren tot de waarden, die overeenkomen met de gemiddelde achtergrondconcentraties die zijn vastgesteld in de actuele 'Bodemkwaliteitskaart'.

In geval een omgevingsvergunning zal worden aangevraagd zal worden bezien in hoeverre middels bodem- en grondwateronderzoek de geschiktheid van de locatie voor bebouwing dient te worden aangetoond.

5.7 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen – hoofd(transport)leidingen – gelegen, waarvoor een juridisch-planologische regeling in het bestemmingsplan dient te worden opgenomen.

5.8 Natuur

5.8.1 Soortenbescherming

In Nederland komen circa 36.000 diersoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet, die is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het 'nee, tenzij'- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Het bureau IJzerman en Van Spréw heeft in februari 2006 een quickscan uitgevoerd voor de deelgebieden De Run 2000, 4000, 6000 en 7000. Het plangebied is onderzocht op beschermde planten- en diersoorten. Voor de volledige teksten en kaartmateriaal wordt verwezen naar het onderzoek onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen overgenomen.

In het onderzoek zijn de deelgebieden individueel beschreven ten aanzien van de flora en faunasoorten. In het algemeen wordt geconcludeerd dat in het gebied geen beschermde flora- en faunasoorten voorkomen. Wel komen er beschermde faunasoorten uit de zogenaamde lijst 1 AMvB artikel 75 – algemeen voorkomende soorten – voor in het plangebied, waarvoor een afwijkingmogelijkheid (voorheen vrijstelling) van de verbodsbepalingen geldt, mits aan de zorgplicht wordt voldaan.

In het onderzoek zijn voor het plangebied twee relevante adviezen opgenomen met betrekking tot projectplanning, werkzaamheden en kansen:

- ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden de grond- en kapwerkzaamheden in het najaar (tussen juli en maart) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend.

- ter voorkoming van kolonisatie van braakliggende bouwterreinen door de rugstreeppad wordt aangeraden om geen open wateren of poelen te maken in de voortplantingsperiode (april tot en met juni) van de rugstreeppad.

5.8.2 Gebiedsbescherming

Om de zeer gevarieerde en rijke natuur van de Europese Unie te behouden en te beschermen heeft de EU het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Het netwerk omvat onder andere de gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979), de Habitatrichtlijn (1992) en de natuurmonumenten. Deze richtlijnen zijn in Nederland geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998. De wet is op 1 oktober 2005 gewijzigd in werking getreden en vormt het wettelijke kader en geeft de richtlijnen aan.

In voornoemde quick-scan flora en fauna is tevens aandacht besteed aan gebiedsbescherming en zijn onderstaande adviezen opgenomen:

Het plangebied ligt niet binnen de Provinciale Groene Hoofdstructuur (GHS) of binnen de begrenzing van een Natura 2000-gebied. Wel bevindt het zich nabij het plangebied van de beekloop van de Run, die onderdeel uitmaakt van het Natura 2000-gebied Leenderbos, Grootte Heide en De Plateaux. De beekloop van de Run is aangewezen vanwege de aanwezigheid van drijvende waterweegbree. Zolang er geen negatieve invloeden ontstaan op de waterkwaliteit van de Run leidt de geplande (her)ontwikkelingen op het bedrijventerrein niet tot schadelijke gevolgen op het Natura 2000-gebied. Toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet is hiermee niet aan de orde.

5.8.3 Conclusie

Ontwikkelingen die middels het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt heeft geen nadelig effect op de aanwezig natuurwaarden in het plangebied. Daarbij dient opgemerkt te worden dat wel voormelde zorgplicht en aandachtspunten in acht genomen dienen te worden genomen.

5.9 Water

Door Agel adviseurs is in april 2011 een watertoets uitgevoerd. (Rapportage "Watertoets, herziening bestemmingsplan de Run te Veldhoven, projectnummer: 20110174 d.d. 29 april 2011).

De maaiveldhoogte van het plangebied bedraagt gemiddeld 19,20 m + N.A.P.

In het plangebied is geen open water aanwezig. In de nabijheid van het plangebied echter wel. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een bermsloot welke in verbinding staat met de Run. De Run (100 m ten Zuiden van het plangebied) en Gender (350 m ten Noorden) zijn hoofdwatgangen welke in beheer zijn bij het waterschap de Dommel. De bermsloot is in beheer bij Rijkswaterstaat.

Het verhardings- en dakoppervlak is in de huidige situatie aangesloten op het regenwaterstelsel in de Run 6600, 6700 en 6800. Het overige deel wat neerslaat op de groenstroken binnen het plangebied infiltreert en/of stroomt af richting kolken / bermsloot. Binnen het plangebied is geen drainage aanwezig. In De Run 6600, 6700 en 6800 is een gescheiden stelsel gelegen.

Middels de wateratlas van de provincie Noord-Brabant is bepaald dat de bodemkundige hoofdeenheid bestaat uit zandgronden (voedselarm en vochtig tot droog). Meer specifiek kan worden omschreven dat het hier leemarm en zwak lemig fijn zand betreft.

Doordat het plangebied gelegen is binnen stedelijk gebied is er geen grondwatertrap bekend. De dichtstbijzijnde gelegen grondwatertrap is grondwatertrap IIIa (GHG 0-25 cm-mv, GLG > 80-120). Het rapport 'Inventarisatie van de (on)mogelijkheden van afkoppeling van (hemel)water' juli 2006 opgesteld door Landslide ondersteunt de hoge grondwaterstand verkregen op basis van de wateratlas. In de rapportage staat beschreven dat de GHG zich op 0,4 m-mv. bevindt. Op basis van gegevens van de wateratlas provincie Noord-Brabant kan worden geconcludeerd dat het plangebied gelegen is een kwelgebied. Middels de keurkaart van het waterschap de Dommel is daarnaast bepaald dat het plangebied is gelegen een attentiegebied. Voor alle activiteiten binnen een attentiegebied is een watervergunning benodigd.

De toekomstige ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van onderstaande punten:

- Een cleanroomgebouw met bijbehorende logistieke ruimten van ca. 11.000 m²;
- Een technisch CUB-gebouw van ca. 1.000 m²;
- Een parkeergarage van ca. 3.000 m².

Het overige oppervlak (7.000 m²) binnen het plangebied wordt gebruikt voor expeditie en verkeer.

Voor het plangebied dient een nieuw rioleringsplan opgesteld te worden voor de verwerking van het huishoudelijke afvalwater en het regenwater. Uitgangspunten voor de verwerking van het regenwater en huishoudelijk afvalwater zijn vastgesteld door de gemeente Veldhoven en het Waterschap De Dommel.

Door de firma Landslide is 27 april 2009 het Masterplan waterafvoer zuidzijde ASML en MMC overhandigt aan ASML. Het Masterplan is opgesteld met als doel het inzichtelijk maken van de toekomstige afwatering van het zuidoostelijke deel van het bedrijventerrein De Run 6000, het ASML terrein en het MMC terrein. Voorafgaand aan het Masterplan zijn reeds verschillende deelstudies verricht (zie hiervoor het Masterplan).

Inmiddels zijn er verscheidende werkzaamheden verricht en dat er destijds bij het opstellen rekening is gehouden met de toekomstige ontwikkeling ter hoogte van het zuidoostelijke deel van bedrijventerrein De Run 6000.

Aangeven is dat in het Masterplan beschreven staat dat het verhard oppervlak in de toekomstige situatie in zijn geheel afgekoppeld dient te worden. Het regenwater dient hierbij afgevoerd te worden naar de bermsloot parallel aan de A67. Via deze bermsloot kan het regenwater vervolgens via een aantal kunstwerken geloosd worden op een nog te realiseren retentievoorziening bij knooppunt De Hogt.

Het Masterplan is in april 2009 opgesteld op basis van het beleid en gegevens welke destijds voorhanden waren. Sinds 2009 heeft het plan vervolgens stilgelegen. Nu het plan weer actueel is dient nagegaan te worden of de destijds gehanteerde uitgangspunten nog vigerend zijn. Dit is van belang in verband met de bepaling van het waterbezwaar en de daarmee samenhangende dimensionering van de bermsloot, kunstwerken en retentievoorziening. Derhalve zijn de berekende waterbezwaren nu en in 2009 vergeleken met elkaar.

Op basis van deze vergelijking blijkt dat aan de hand van het gewijzigde verharde oppervlak en beleid het waterbezwaar nu 269 m³ groter uitvalt (609 – 340). Geadviseerd wordt derhalve in overleg met de gemeente en het waterschap na te gaan of de bermsloot en de kunstwerken deze extra toename ten opzichte van het geraamde waterbezwaar in 2009 kunnen verwerken.

Met betrekking tot de capaciteit van de retentievoorziening worden geen problemen verwacht. Deze heeft een dermate grote overcapaciteit waardoor wateroverlast niet aan de orde is.

Concluderend kan worden gezegd dat ten behoeve de verwerking van regenwater de maatregelen voorgeschreven door Landslide in het Masterplan 2009 dienen te worden getroffen. Aandachtspunten hierbij zijn de dimensionering van de bermsloot en de kunstwerken.

ASML zal in overleg met de gemeente en het waterschap aan de hand van haar concrete bouwplannen zorgdragen voor voldoende dimensie van de watersloot en de kunstwerken om de deugdelijke verwerking van het regenwater in de concrete nieuwe situatie te kunnen garanderen.

Bij schrijven van 23 mei 2011 is door het Waterschap de Dommel aangegeven dat kan worden ingestemd met het voorgelegde voorontwerp bestemmingsplan.

5.10 Verkeer en parkeren

In opdracht van de gemeente Veldhoven heeft het bureau Goudappel Coffeng in augustus 2007 - in het kader van het bestemmingsplan de Run 2008 - de bereikbaarheid en parkeersituatie op het bedrijventerrein De Run in beeld gebracht. Diverse ontwikkelingen op en buiten het plangebied met een effect op de verkeerssituatie zijn in het onderzoek meegenomen.

5.10.1 Parkeren

Gemeentelijk parkeerbeleid

De gemeente Veldhoven sluit in haar parkeerbeleid aan bij de algemeen aanvaarde parkeernormen opgesteld voor het C.R.O.W. in het document Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering: publicatie 182 en gekoppeld aan het ASVV van 2004.

In de parkeernormen wordt rekening gehouden met de stedelijkheid van de gemeente op basis van de omgevingsadressendichtheid. De gemeente Veldhoven is gekwalificeerd als matig stedelijk. Afhankelijk van het type bedrijf of deelgebied worden parkeernormen voorgeschreven

per 100 m² bruto vloeroppervlak. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt in de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom. Voor het bedrijventerrein De Run zijn de parkeernormen voor 'rest bebouwde kom' van toepassing.

In de planregels van het bestemmingsplan zijn de normen niet opgenomen, enkel de regel in de 'nadere detaillering van de doeleinden' om op eigen erf in de parkeerbehoefte te voorzien. De parkeernormen zijn namelijk onderhevig aan ontwikkelingen op basis van actuele inzichten, sterk wisselend voor verschillende bedrijfsprofielen en er kan maatwerk vereist zijn voor uitzonderingssituaties.

Onderzoeksresultaten augustus 2007

In het plangebied zelf wordt de parkeersituatie als goed beoordeeld.

Het naastgelegen ASML terrein was qua parkeren een bron van aandacht. Door ASML is inmiddels een aanvang gemaakt met het realiseren van gebouwde parkeervoorziening langs de A67 om op eigen terrein in haar parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Eenzelfde parkeervoorziening wordt in het plangebied mogelijk gemaakt.

Gezien de autonome groei van het autogebruik en de (mogelijke) verdichting van het bedrijventerrein is het aan te raden om voor de toekomst duurzaam parkeerbeleid te formuleren.

Regeling parkeren in het bestemmingsplan

In de planregels van dit bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven door expliciet de bouw van gebouwde al dan niet collectieve parkeervoorzieningen toe te staan. Van de regel om op eigen terrein te voorzien in de parkeerbehoefte kan door het College van B&W worden afgeweken, indien kan worden geparkeerd op een andere locatie in een gebouwde parkeervoorziening. Ook kan binnen het plangebied een dergelijke parkeervoorziening worden opgericht voor bedrijven in of buiten het plangebied. Voorwaarde hierbij is wel dat hierdoor in het openbaar gebied geen onevenredig parkeerdruk en/of nadelige invloed op de verkeersafwikkeling ontstaat en dat duurzaam wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van het bedrijf.

5.10.2 Verkeersafwikkeling

Uit voormeld onderzoek van Goudappel Coffeng blijkt dat de problemen zich in de huidige situatie concentreren rond de aansluiting van de Kempenbaan met de A2/Randweg Eindhoven. Een structurele oplossingsrichting is een aansluiting voor Veldhoven op de A67. De aansluiting op de A67 is tussen 2012 en 2020 nodig. Verwacht wordt dat dit moment dicht bij het faseringsjaar 2012 dan 2020 ligt.

De aansluiting op de A67 lost niet alle problemen op, er zijn alsnog maatregelen op enkele kruispunten nodig. Naar aanleiding van het onderzoeksrapport van Goudappel Coffeng zijn de randwegen van Eindhoven aangepast. Hiermee is tevens een verbetering gerealiseerd van de opritten en afritten van de A2/ N2. Hetgeen de verkeersveiligheid ter plaatse van deze opritten en afritten ten goede komt. De verkeersafwikkeling op het kruispunt Kempenbaan- Provincialeweg kan verbeterd worden door de verkeersdruk vanaf de Provinciale weg ingrijpend

te beperken. Het thans aan de orde zijnde bestemmingsplan heeft echter geen negatieve invloed op de verkeersafwikkeling.

5.10.3 Een vergelijking tussen de huidige en de nieuwe situatie in het plangebied

De verkeerssituatie

In de voorheen bestaande planologische situatie op grond van het bestemmingsplan de Run 2008 bestond de mogelijkheid om in het plangebied te komen tot bebouwing van 20 meter hoogte met een bebouwingspercentage van 80%. De bestemming van deze gronden was vrijwel identiek aan de in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen bestemming. Aldus was binnen het plangebied een bezetting denkbaar van minimaal 1000 personen.

Thans is sprake van een relatief beperkte toename van het bebouwingsvlak (vanwege de toevoeging van de voorheen openbare weg) alsmede van een gedeeltelijke toename van de bebouwingshoogte. Deze toenames hebben echter geen overwegende gevolgen voor de lokale parkeer- en verkeersdruk. Deze hogere bouwhoogte wordt immers primair gebruikt om te komen tot (de) zogenaamde CUB gebouw(en) waarin technische voorzieningen voor de cleanrooms zijn gesitueerd. In deze gebouwen is geen ruimte voor verblijf van mensen voorzien. Daarnaast is het zo dat bij ASML sprake is van extensief ruimtegebruik. De gemiddelde bezettingsgraad binnen ASML bedraagt ca 1 persoon per ca 35 m² cleanroom/bedrijfsruimte. Aldus zal in de cleanrooms en in de hieraan ondersteunende (kantoor)ruimten binnen het bebouwbaar oppervlakte van het plangebied sprake zijn van ca 400 tot maximaal 500 werkzame personen.

Indien op grond van een te verlenen omgevingsvergunning sprake zou zijn in de toekomst van een vergroting van bebouwingsoppervlak of bebouwingshoogte zullen de gevolgen hiervan separaat worden beoordeeld in het kader van de door het bevoegd gezag bij hun besluitvorming te maken afwegingen.

De ontsluiting

De bestaande ontsluiting van het terrein aan de voorheen bestaande openbare weg komt te vervallen. De overige ontsluitingen binnen het plangebied blijven ongewijzigd. In overleg met de gemeente zal de uiteindelijke ontsluiting van het terrein worden vormgegeven nadat duidelijkheid bestaat over de ter plaatse te realiseren bedrijfsbebouwing. Bedoeling is om te komen tot een onderscheid tussen personen- en vrachtverkeer. De ontsluiting zal primair verkeer van het plangebied betreffen.

Indien parkeervoorzieningen worden opgericht mede voor bedrijven buiten het plangebied zal hierdoor geen onevenredig nadelige invloed op de verkeersafwikkeling mogen ontstaan. Dit is geregeld in de hiertoe in de regels opgenomen afwijkingsbevoegdheid.

De parkeersituatie

Wat parkeren betreft zal dit volledig worden verzorgd op eigen terrein, eventueel in een gebouwde parkeervoorziening (al dan niet mede als bestemd als collectieve parkeervoorziening zoals hiervoor beschreven).

5.10.4 Conclusie

Conclusie is derhalve dat het nu voorliggende bestemmingsplan geen negatieve invloed heeft op de verkeers- en parkeersituatie in en rondom het plangebied ten opzichte van de situatie welke als uitgangspunt is genomen voor het bestemmingsplan “De Run 2008”.

5.11 Akoestiek

Overlast van geluid op geluidgevoelige functies dient te worden voorkomen. In de Wet Geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaaï en industrielawaaï.

5.11.1 Wegverkeerslawaaï

In het plangebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt, zoals bedoeld in de Wet Geluidhinder of op basis van jurisprudentie hieraan gelijkgestelde objecten.

5.11.2 Industrielawaaï

In eerste instantie wordt het beheersen van industrielawaaï naar omliggende geluidsgevoelige objecten als onderdeel in het toekennen van een maximale milieucategorie aan het plangebied meegenomen. In de Staat van bedrijfsactiviteiten worden voor diverse milieuaspecten, zoals geluid, een indicatieve afstand tot geluidsgevoelige objecten gegeven. Dikwijls is echter de omvang en aard van het productieproces bepalend voor de daadwerkelijke hinderafstand. Derhalve is c.q. wordt voor de bedrijven in het plangebied het aspect geluid geregeld in de individuele milieuvoorschriften.

5.11.3 Geluidzoning

In het bestemmingsplan “De Run 2008” waren bedrijven met een geluidzoning, welke vallen onder artikel 2.1 derde lid Besluit omgevingsrecht, niet opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten en ter plaatse niet toegestaan. ASML heeft de in artikel 2.1 derde lid Besluit omgevingsrecht genoemde grens van 15 MW voor het in de inrichting aanwezige motorische vermogen echter inmiddels overschreden, zodat het noodzakelijk werd om het voor ASML vigerende bestemmingsplan in die zin te herzien, dat de mogelijkheid van vestiging van categorieën van inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken niet wordt uitgesloten.

In de Wet geluidhinder is bepaald, dat rond industrieterreinen, waarop inrichtingen volgens 2.1 derde lid Besluit omgevingsrecht zijn gevestigd of zich mogen vestigen, een geluidzone moet zijn vastgesteld. De grens hiervan moet zodanig worden vastgesteld dat buiten de geluidzone de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet overschrijdt. Hiermee wordt beoogt ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen industriële activiteiten en geluidsgevoelige functies, zoals wonen en onderwijs.

Deze herziening van het voor het terrein van ASML vigerende bestemmingsplan heeft plaatsgevonden in het bestemmingsplan “Zoning de Run”. Hiermee werd het op grond van artikel 40 van de Wet geluidhinder tevens noodzakelijk om rond het ASML terrein een zone vast

te stellen waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

Door de gemeente Veldhoven is aangegeven, dat ook na uitbreiding de totale inrichting van ASML dient te voldoen aan de grenswaarde van 50 dB(A) op de vastgestelde zonegrens van de huidige inrichting. Uit recent onderzoek van bureau Peutz in opdracht van ASML (Rapportnummer: FAF 3047-1-RA-001, d.d. 24 mei 2011) is gebleken, dat hieraan kan worden voldaan. Conform de thans bij ASML levende inzichten is uitgegaan van de realisatie van twee nieuwe gebouwen binnen het plangebied alsmede uitbreiding van de gebouwde parkeervoorziening. De betreffende uitbreidingen zijn gelegen binnen de vastgestelde geluidszone. De zonegrens ligt ten westen van de geplande uitbreiding. De relevante geluidbronnen van de uitbreiding zijn gebaseerd op leveranciersgegevens en de gemeten geluidgegevens van de installaties van de bestaande ASML gebouwen 5B tot en met 5F. Bij de berekeningen is voor de activiteiten op het terrein van de inrichting uitgegaan van de 'Handleiding meten en rekenen Industrielawaai' uit 1999 (Handleiding).

Uit het onderzoek blijkt dat met de gehanteerde uitgangspunten de geluidbelasting op de zonepunten ten hoogste 46, 42 en 40 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode bedraagt (50 dB(A)-etmaalwaarde). Hieruit blijkt derhalve dat de geluidbelasting ten gevolge van de inrichting na uitbreiding voldoet aan de geluidgrenswaarde van 50 dB(A) op de zonegrens. Tevens wordt voldaan aan een geluidgrenswaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde ter plaatse van alle bouwlagen van de woningen aan De Run 6800. Verder blijkt dat voldaan wordt aan de verleende hogere grenswaarde van 55 dB(A)-etmaalwaarde ter plaatse van de bebouwingsgrens van het ziekenhuis MMC. Het terrein voor de expeditie van machines is gelegen op minimaal 130 m vanaf de dichtstbijgelegen woning. Hierdoor zijn de optredende maximale geluidniveaus ten gevolge van vrachtwagens (maximaal geluidvermogen ten hoogste 110 dB(A)) lager dan de grenswaarde van 60 dB(A), die conform de Handleiding Industrielawaai en vergunningverlening in de nachtperiode toegepast kan worden. De optredende maximale geluidniveaus ten gevolge van de installaties zijn ten hoogste gelijk aan het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de dagperiode verhoogd met 10 dB(A) en bedragen derhalve ten hoogste 53 dB(A) ter plaatse van de woningen aan de De Run 6800. Hiermee voldoen ook deze maximale geluidniveaus aan de grenswaarde van 60 dB(A).

Met het bovenstaande is aangetoond dat kan worden voldaan aan de door de gemeente gestelde eis betreffende het respecteren van de zonegrens. Bij omgevingsvergunning zal e.e.a. aan de hand van de concrete bouwplannen nogmaals concreet worden geverifieerd.

5.12 Externe veiligheid

5.12.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Wat betreft externe veiligheid is ten aanzien van het plangebied van belang:

- Het bedrijventerrein De Run 6000 is gelegen binnen het invloedsgebied van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de autosnelweg A67,

- ASML ontplooit geen risicovolle activiteiten die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
- In de omgeving vinden geen andere risicovolle activiteiten plaats die invloed hebben op de externe veiligheid in het plangebied.

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een (PR 10-6) risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat groepen met een bepaalde grootte slachtoffer kunnen worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR kent geen vaste norm maar een oriëntatiewaarde.

5.12.2 Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

Wat betreft het invloedsgebied van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de autosnelweg A67 is uitgangspunt dat nieuwe kwetsbare bestemmingen niet binnen de risicocontour voor plaatsgebonden risico mogen worden geplaatst. Door het bureau Oranjewoud is een risicoanalyse uitgevoerd naar de gevolgen van het transport van gevaarlijke stoffen over de A2 en de A67. Uit dit onderzoek in het kader van het bestemmingsplan "de Run 6000-ASML" blijkt dat PR 10-6 contour ligt binnen de grenzen van de A67. De thans voorgenomen ontwikkeling in het plangebied voldoet hiermee aan de normen van het plaatsgebonden risico en de vereiste basisbescherming is geboden.

Wat het groepsrisico betreft ligt het invloedsgebied van het vervoer van gevaarlijke stoffen grotendeels over De Run 6000. Voor het bepalen van de hoogte van het groepsrisico is het aantal potentiële slachtoffers binnen dit invloedsgebied van belang. De uitbreiding van ASML leidt niet tot een toename van personen binnen het invloedsgebied ten opzichte van de situatie onder de werking van het voorheen vigerende bestemmingsplan. Van een verschuiving van de fN-curve van het groepsrisico richting de oriëntatiewaarde is derhalve geen sprake. De fN-curve blijft aldus onder de oriëntatiewaarde.

Van belang hierbij is verder dat:

- de werknemers van ASML normaal mobiel en dus normaal zelfredzaam zijn.
- de bestrijdbaarheid van een calamiteit met gevaarlijke stoffen op de autosnelweg A67 door de uitbreidingsplannen niet wordt belemmerd,
- wat betreft de bestrijdbaarheid op het totale bedrijfsterrein van ASML wordt verwezen naar paragraaf 5.17.

5.12.3 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden.

In en om het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die vallen binnen de werking van het Bevi. De inrichting van ASML valt niet onder de Bevi omdat alleen inrichtingen met een opslag van meer dan 10.000 kg gevaarlijke stoffen in emballage per opslagplaats onder het Bevi vallen. De aard van de opslag bij ASML is dusdanig dat het invloedsgebied de perceelsgrens niet zal overschrijden. Tevens vindt bij ASML opslag van diverse gassen plaats. Bestudering van de milieuvergunning leert echter dat de hoeveelheid en de aard van de opslag van gassen dusdanig is dat het invloedsgebied de perceelsgrens van ASML niet zal overschrijden.

5.13 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv vervangt de Wet stankemissie veehouderijen die van toepassing is in reconstructiegebieden en de drie 'stankrichtlijnen' die van toepassing zijn in de rest van Nederland: de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996, de Brochure Veehouderij en Hinderwet 1985 en het Cumulatierapport. Het plangebied is niet gelegen binnen de geurcontour van een bedrijf dat valt onder de Wgv.

De SRE Milieudienst heeft een onderzoek uitgevoerd om de ligging van de geurcontouren te bepalen. In het geval van nieuwe ruimtelijke plannen dient te worden getoetst of de nieuwe bestemming de vergunde rechten van bestaande ondernemers niet aantast. Deze afweging komt in het kader van het onderhavige bestemmingsplan niet aan de orde.

5.14 Luchtkwaliteit

Door Agel adviseurs is in april 2011 een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (Rapportage "Onderzoek luchtkwaliteit, herziening bestemmingsplan de Run 2008 te Veldhoven, projectnummer : 20110174 d.d. 3 mei 2011).

Doel van het onderzoek is het bepalen van het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de ontwikkeling. Onder de omgeving wordt verstaan het gebied langs de op de ontwikkeling aansluitende wegen waarop het effect van de ontwikkeling merkbaar zal zijn.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. De ontwikkeling valt echter buiten de in de Regeling NIBM genoemde categorieën van projecten. Indien gemotiveerd kan worden dat een project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt of de 3% grens niet overschrijdt, is geen verdere toetsing nodig. Uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM volgt dat het project dan in ieder geval NIBM is.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat als gevolg van de ontwikkeling, de grootste toename voor NO₂ 0,6 µg/m³ te bedragen. Voor PM10 vindt geen toename plaats. De 3% grens (1,2 µg/m³) wordt niet overschreden zodat het effect van de ontwikkeling op de omgeving als NIBM kan worden beschouwd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

5.15 IHCS

Het plangebied is gelegen in de zone van 95-165 meter van de Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS). In deze zone mogen geen bouwwerken met een dergelijke hoogte gebouwd worden.

Het bestemmingsplan voorziet niet in bouwwerken met een dergelijke hoogte.

5.16 MER- (beoordelings)plicht

Volgens het Besluit Mer, Bijlage D sub 11.3 is de wijziging van een bedrijventerrein met een omvang van 75 ha of meer Mer beoordelingsplichtig. In dit bestemmingsplan is geen sprake van aanleg, wijziging of uitbreiding van een bedrijventerrein met een oppervlakte van 75 hectare of meer. Een Mer beoordelingsplicht is derhalve niet aan de orde.

5.17 Bereikbaarheid en bluswatervoorziening

De objecten in het gebied, waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, moeten bereikbaar zijn voor de hulpdiensten. Voor de brandweer moet elk object - uitzonderingen daargelaten - onder andere via twee onafhankelijke rijroutes bereikbaar zijn. Daarnaast moet in de uitvoering van de wegen rekening worden gehouden met de maten van blus- en redvoertuigen.

Voorbeelden daarvan zijn de breedte van de wegen, stralen van bochten en doorrijdhoogtes. In specifieke situaties moeten opstelplaatsen voor blus- of redvoertuigen worden gecreëerd. Voor een effectieve en efficiënte brandbestrijding is het noodzakelijk dat er voldoende bluswater in het plangebied aanwezig is. Daarnaast moet in het plangebied om de 80 meter een brandkraan of -put aanwezig zijn. Verder moeten brandkranen of -putten binnen 40 meter afstand van iedere toegang van een pand bevinden.

Het bestemmingsplan is getoetst aan de Handleiding (= Beleidsregels) Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van de Nederlandse Vereniging voor Brandweertzorg en Rampenbestrijding en voldoet aan de daarin gestelde richtlijnen.

- De brandweer vanaf twee kanten het terrein op kan rijden. Het terrein is aldus goed bereikbaar. Hulpverlening en vluchtende mensen hoeven elkaar niet in de weg te lopen.
- De brandweer zal in vroeg stadium worden betrokken bij het ontwerp van nieuwe bebouwing binnen het plangebied.
- Ten aanzien van het aspect bestrijdbaarheid wordt de beleidsregel "Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" toegepast door de gemeente Veldhoven.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Algemeen

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht. Eerst wordt ingegaan op de opzet van de regels en verbeelding. Daarna wordt de wijze van toetsen toegelicht. Tot slot wordt een artikelsgewijze toelichting op de regels gegeven.

6.2 Doelstelling en planopzet

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een aanpassing van het bestemmingsplan “De Run 2008”, Bestemmingsplan De Run 2008 herziening I, “De Run 6000 herziening ASML en “De Run 6000 herziening ASML wijzigingsplan I”.

Bij de opzet van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de relevante onderdelen van deze bestemmingsplannen. In het kader van de digitaliseringsplicht uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het plan afgestemd op de RO-standaarden en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan “De Run 2008” betrof de actualisatie van de juridisch-planologische regeling voor een bestaand bedrijventerrein. De opzet van het bestemmingsplan “De Run 2008” sloot aan bij de standaardopzet van Veldhoven voor bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied. Het bestemmingsplan “De Run 2008” vormt grotendeels de basis voor het voorliggende bestemmingsplan. Gelijkschakeling van regels voor gebruik en bebouwing, alsmede het bieden van horizontale en verticale ruimte voor intensiever ruimtegebruik en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit liggen hierin besloten.

De standaard voor bestemmingsplannen van Veldhoven is inmiddels op onderdelen aangepast. Voor deze herziening wordt deels aangesloten bij de aangepaste standaardregels. De regels zijn voorts opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008), die ingevolge de Wet ruimtelijke ordening sinds 1 januari 2010 bij nieuwe bestemmingsplannen moet worden toegepast. SVBP 2008 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Hiermee worden bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en op een zelfde manier verbeeld.

6.3 Opzet regels

De opbouw van de regels is gelijk aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels).

- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels).
- Algemene regels en overige regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels en Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving.
- Bouwregels.
- Afwijken van de bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels.
- Afwijken van de gebruiksregels.

Ieder artikel waarin een bestemming is geregeld, begint met het noemen van het artikelnummer aangevuld met de naam van de bestemming. De bestemmingsnaam geeft in het kort aan waar dit onderdeel van het plan voornamelijk betrekking op heeft. Zo ziet de bestemming "Bedrijventerrein" toe op het bedrijfsaspect.

Het volgende onderdeel in de bestemming is de "bestemmingsomschrijving". Hierin wordt weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bedoeld zijn. Het is dus een verdere uitwerking van de bestemmingsnaam.

Als onderdeel van de bestemmingsomschrijving is een "nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving" aangegeven, waarin een verdere uitleg over de doeleindenomschrijving wordt gegeven. Bij de bestemming 'Bedrijventerrein' is bijvoorbeeld opgesomd welke milieucategorieën zijn toegestaan.

Onder de "bouwregels" zijn de regels voor het bouwen opgenomen: welke bouwwerken mogen bij recht worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen gelden hiervoor.

Vervolgens wordt de mogelijkheid geboden om van de gestelde regels af te wijken. Alvorens hiertoe kan worden overgegaan, moet worden bekeken of aan de gestelde voorwaarden is voldaan die zien op de specifiek benoemde afwegingsfactoren.

De "specifieke gebruiksregels" geven een aanvulling op de in de wettelijke gebruiksbepaling aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdigheid met de bestemming opleveren.

De mogelijkheden om af te wijken van de in het plan opgenomen gebruiksregels zijn genoemd onder "afwijken van de gebruiksregels".

6.4 Verbeelding

Op de verbeelding is het gebied ingetekend waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Deze verbeelding heeft een directe juridische binding. Voor zover het ondergrondgegevens betreft (b.v. ingetekende gebouwen) kunnen aan de verbeelding geen rechten worden ontleend.

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden. Zo wordt op de verbeelding aangegeven welke bestemming(en) voor de gronden geldt/gelden; tevens wordt door middel van bouwvlakken bepaald waar gebouwen zijn toegestaan. Ook zijn aanduidingen voor maatvoeringen, functies en gebieden opgenomen. Alle aanduidingen zijn gekoppeld aan een vlak. In de regels zijn aan de aanduidingen bepalingen gekoppeld.

6.5 Wijze van toetsen

Om te kunnen beoordelen of bepaalde zaken of ontwikkelingen passen binnen het regime van het bestemmingsplan, wordt de volgende werkwijze geadviseerd. Allereerst in de verbeelding nagaan welke bestemming(en) en aanduiding(en) voor de gronden zijn opgenomen. Indien er dubbelbestemmingen zijn opgenomen wordt eerst hieraan getoetst. Daarna wordt in de regels nagegaan welke bepalingen van het/de artikel(en) met de bestemming(en) voor de gronden geldt/gelden. Past het aangevraagde of geconstateerde binnen de bestemmingsomschrijving en de nadere detaillering hiervan (hierbij ook kijken naar de bepaling inzake strijdig gebruik).

Is het antwoord nee, dan kan het in ieder geval niet zonder meer volgens het bestemmingplan. Eventueel (indien wenselijk) kan worden nagegaan of de afwijkingsbevoegdheden soelaas bieden.

Is het antwoord ja, dan moet vervolgens bij de bebouwingsregels worden bekeken welke nadere situerings- en maatvoeringsregels van toepassing zijn. Is de functie niet op de betreffende plaats toegestaan of klopt de maatvoering niet, dan kan ook in dit geval eventueel (indien wenselijk) gebruik worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheden.

6.6 Artikelsgewijze toelichting

In deze paragraaf worden de artikelen die tezamen de regels vormen afzonderlijk besproken.

Artikel 1 Begripsbepalingen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader uitgelegd. Door het opnemen van definities wordt geprobeerd inzicht te geven in de betekenis van de gebruikte term. Het doel is het scheppen van duidelijkheid en eenduidigheid. De begripsbepalingen zijn in alfabetische volgorde opgenomen.

Voor zover het gaat om wet- en regelgeving wordt in de begripsomschrijving aangegeven dat het gaat om de regeling zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het plan: er is dus sprake van een fixatie in tijd. Gekeken moet dus worden naar de wet- en regelgeving, zoals die eruit zag op het moment dat het bestemmingsplan officieel terinzage is gelegd.

Artikel 2 Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook hier is het doel het wegnemen van onduidelijkheden. De termen zijn in alfabetische volgorde opgenomen.

Artikel 3 Bedrijventerrein

Deze bestemming bevat de regeling voor de bedrijfsvestigingen. In de bestemmingsomschrijving zijn de gronden bestemd voor bedrijven, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, verkeers- en (gebouwde) parkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en tenslotte water, alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de nadere detaillering is aangegeven dat uitsluitend bedrijven zijn toegestaan indien deze behoren tot milieucategorie 3 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1). Bedrijven welke vallen onder artikel 2.1, derde lid van het Besluit omgevingsrecht zijn toegestaan, doch uitsluitend voorzover de bedrijfsvoering hiervan is gerelateerd aan de bedrijfsvoering zoals deze plaatsvindt op de gronden binnen de plangrens van het bestemmingplan de Run 6000 ASML en hierbij tevens is aangetoond dat wordt voldaan aan de geluidzone zoals opgenomen in "Bestemmingsplan Zonering Bedrijventerrein De Run (ASML en omgeving)".

De milieucategorie 3 is in de begripsbepalingen van de regels gedefinieerd in afstemming met de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering van 29 december 2006. De toegevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) is ontleend aan de genoemde brochure.

Detailhandel is uitsluitend toegestaan in de vorm van ondergeschikte detailhandel. Kantoren zijn enkel toegestaan als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse aanwezig bedrijf.

Reclamemasten mogen niet worden opgericht binnen het plangebied.

Bedrijfswoningen zijn niet langer wenselijk op bedrijventerreinen vanuit milieuhygiënische overwegingen, zodat de vestiging van nieuwe bedrijfswoningen niet is toegestaan.

Voorts bevat de nadere detaillering van de doeleinden bepalingen ten aanzien van parkeren op eigen terrein (gebouwde collectieve parkeervoorzieningen zijn binnen het plangebied mogelijk) en de oppervlakte van bedrijfspercelen.

De toegestane maatvoering voor gebouwen wordt geregeld in de bouwregels.

Naast een toegestaan maximaal bebouwingspercentage wordt uit een oogpunt van efficiënt ruimtebeheer ook een minimaal bebouwingspercentage vermeld. De gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Gebouwde parkeervoorzieningen en bijbehorende voorzieningen in de vorm van een hellingbaan of een andere opritconstructie mogen zowel binnen alsook buiten het bouwvlak worden opgericht.

Aan de situering van kelders worden geen nadere voorwaarden gesteld voor zover en indien deze geheel ondergronds worden gerealiseerd. Als kelders zich deels boven het maaiveld bevinden, mogen ze uitsluitend worden gerealiseerd binnen het bouwvlak en tellen ze mee voor het bebouwingspercentage.

In de regels zijn bepalingen opgenomen die de maatvoering regelen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en meer specifiek voor het oprichten van schotelantennes.

Van een aantal van de in de bebouwingsregeling opgenomen bepalingen kan worden afgeweken door het bevoegd gezag (College van B&W). Ook is een aantal afwijkingsmogelijkheden van gebruiksregels opgenomen.

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij het toestaan van een bouwplan (zoals verleende bouwvergunning) is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een bouwvergunning onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een bouwvergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

Artikel 5 geeft een algemeen gebruiksverbod strijdig met de bestemming, waarbij specifiek een seksinrichting dan wel een escortbedrijf als verboden gebruik wordt vernoemd.

Artikel 6 Algemene aanduidingsregels

Middels de aanduiding “milieuzone – 2.1 Inrichting” wordt aangesloten op regeling uit het “Bestemmingsplan Zonering Bedrijventerrein De Run (ASML en omgeving)”. Op de gronden met deze aanduiding zijn bedrijven welke vallen onder artikel 2.1 , lid 3 van het Besluit omgevingsrecht toegestaan.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

In artikel 7 wordt een geclausuleerde algemene afwijkingsbevoegdheid gegeven aan het College van burgemeester en wethouders om maximaal 10 % van een aantal in het plan opgenomen maten af te wijken.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Onder het kopje algemene wijzigingsregels wordt het College van burgemeester en wethouders via de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om de bebouwingslijnen en de aanduidingsgrenzen met maximaal 5 meter te verschuiven.

Artikel 9 Algemene procedureregels

In dit artikel wordt aangegeven welke procedure er gevolgd moet worden bij de toepassing van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 10 Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan en mits niet strijdig met het voorheen geldende bestemmingsplan met de daaronder begrepen overgangsbepaling. De bepaling is (verplicht) overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Zo wordt in dit artikel bepaald dat de bestaande bouwwerken en vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze van de overige bepalingen af. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel opnieuw op te bouwen. Evenmin

is het geoorloofd om een bouwwerk geleidelijk aan geheel te vernieuwen. In geval een bouwwerk door een calamiteit geheel verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de bouwvergunning binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Deze bouwwerken mogen voorts, via ontheffing, eenmalig nog met maximaal 10% worden uitgebreid. Het voorgaande is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd in strijd met het geldend bestemmingsplan (met inbegrip van de hierin opgenomen overgangsbepaling).

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het strijdig gebruik mag worden gecontinueerd. Hierop zijn verschillende uitzonderingen gemaakt. Zo blijft gebruik dat reeds onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, illegaal en mag dus niet worden gecontinueerd

Artikel 11 Slotregel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Vooroverleg

De volgende instanties hebben gereageerd in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

1. VROM inspectie
2. Waterschap De Dommel
3. Provincie Noord-Brabant
4.

Naar aanleiding van het vooroverleg zijn de onderstaande reacties binnengekomen:

1.
2.

7.2 Zienswijzen

Onderhavig bestemmingsplan heeft met de ingang van voor de duur 6 weken ter visie gelegen. Gedurende deze ter visielegging zijn de onderstaande zienswijzen binnen gekomen:

1.
2.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de financieel-economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan zijn enkele aspecten te onderscheiden.

De kosten voor het verwerven van de benodigde gronden en het realiseren van de gebouwen komen voor rekening van ASML.

Aan dit bestemmingsplan zijn, behoudens de kosten voor het opstellen van het plan en het begeleiden van de procedure, voor de gemeente geen kosten verbonden. Tussen ASML en de gemeente Veldhoven is een anterieure overeenkomst gesloten, zodat genoegzaam in kostenverhaal inclusief planschadekostenverhaal wordt voorzien en derhalve geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

Uit het voorgaande vloeit voort dat de financieel-economische haalbaarheid van het bestemmingsplan afdoende is gewaarborgd.

