

	Naam bestemmingsplan	Vastgesteld	Onherroepelijk
1	Bestemmingsplan Habraken 2006	14 februari 2006	18 oktober 2007

INHOUD	BLZ
1 INLEIDING	3
1.1 Motivering ontwikkeling plangebied	3
1.2 Planproces	5
1.3 Ligging plangebied.....	6
1.4 Vigerend bestemmingsplan	8
1.5 Leeswijzer	8
2 BELEIDSKADERS	11
2.1 Rijksbeleid	11
2.2 Provinciaal beleid.....	15
2.3 Regionaal beleid	23
2.4 Gemeentelijk beleid	25
3 BESCHRIJVING PLANGEBIED	27
3.1 De abiotische kenmerken	28
3.2 De biotische kenmerken	29
3.3 Landschappelijke karakteristiek.....	43
3.4 De historische kenmerken	44
3.5 Bestaande bebouwing en gebruik	47
3.6 Infrastructuur.....	47
3.7 Milieubelasting	48
4 EXTERNE VEILIGHEID.....	55
4.1 Inleiding.....	55
4.2 De ontwikkelingen in het externe veiligheidsbeleid	56
4.3 Zwaarwegende maatschappelijke belangen	61
4.4 Externe Veiligheid anno 2005.....	65
5 STREEFBEELD.....	79
5.1 Ambities	79
5.2 Habraken in het krachtenveld van de regio	80
5.3 Programmatische uitgangspunten	81
5.4 Ruimtelijke uitgangspunten	88
5.5 Stedenbouwkundige schets.....	91
5.6 Ontsluiting en parkeren.....	93
5.7 Groenstructuur	95
5.8 Waterstructuur	98
5.9 Bebouwingsbeeld	98
6 UITWERKING	105
6.1 Locatie Noord	105
6.2 Locatie West	109
6.3 Referentiebeelden beeldkwaliteit.....	113
7 MILIEUKUNDIGE ASPECTEN	117
7.1 Water	117

7.2	Luchtkwaliteit	123
7.3	Duurzaam bouwen.....	124
7.4	Duurzame inrichting van bedrijventerreinen	124
8	FINANCIEEL ECONOMISCHE ASPECTEN	127
9	JURIDISCH PLAN.....	129
9.1	Algemeen.....	129
9.2	Artikelsgewijze bespreking	131
9.3	Afwijkingen van de standaard.....	138
10	MAATSCHAPPELIJKE AFSTEMMING	141
10.1	Inspraak	141
10.2	Overleg	141
10.3	Tervisielegging.....	141

1 INLEIDING

1.1 Motivering ontwikkeling plangebied

De gemeente Veldhoven maakt onderdeel uit van de Stadsregio Eindhoven-Helmond. In deze regio is de economische dynamiek zeer hoog. Qua omvang van de werkgelegenheid is de regio veruit de belangrijkste van Zuid-Nederland. Voor 'Research & Development'-activiteiten is dit gebied zelfs het belangrijkste concentratiegebied in Nederland.

1.1.1 *Duurzame sociaal-economische structuur*

De beschikbaarheid van voldoende uitgeefbaar terrein is van groot belang voor de versterking van de economische structuur en de ontwikkeling van werkgelegenheid. Om een duurzame economische structuur te kunnen garanderen dient de gemeente Veldhoven te voorzien in de eigen gemeentelijke behoefte aan bedrijventerreinen. Tevens dient Veldhoven – als onderdeel van de Stadsregio – ruimte te bieden aan de regionale overloop.

1.1.2 *Bestuurlijke en beleidsmatige afspraken en verplichtingen*

In het 'Regionaal Structuurplan' (RSP) en 'Veldhoven op weg naar 2005, Structuurvisie 1995' zijn enkele gebieden aangewezen als toekomstig bedrijventerrein. Het gebied Habraken – ten noordwesten van de kern Veldhoven – is één van deze locaties.

In het 'Streekplan Noord-Brabant 2002' en in het op 7 december 2004 door de Regioraad vastgesteld Regionaal Structuurplan/ Ontwerp Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant is rekening gehouden met de toevoeging van bedrijventerrein op Habraken. Deze toevoeging verkleint het tekort aan gemengde bedrijventerreinen in de regio Zuidoost Brabant en de stedelijke regio Eindhoven-Helmond. Bovendien dient Habraken in het kader van het convenant regionale samenwerking stedelijk gebied Eindhoven (BOR-afspraken – Bestuurlijk Overleg Randgemeenten) te voorzien in de regionale overloop van bedrijven waarvoor in Eindhoven geen ruimte bestaat.

1.1.3 *Het bedrijventerrein Habraken*

Eerder planvorming voor Habraken ging uit van een hoogwaardig businesspark met kleinschalige bedrijvigheid gecombineerd met (bedrijfs)wonen. De groene setting van het bedrijvenpark waarborgde een zorgvuldige overgang naar het buitengebied. In tegenstelling tot eerdere plan- en besluitvorming wordt nu de ontwikkeling van een arbeids- en kennisintensief, gemengd bedrijventerrein voorgestaan in verband met vernieuwde eisen ten aanzien van externe veiligheid, rond (regionale) vliegvelden/bases. De locatie is niet langer geschikt voor arbeids- en kennisintensieve hoogwaardige bedrijvigheid. De regio kent

echter ook een belangrijk tekort aan bedrijventerreinen waar zeer verschillende type bedrijven zich kunnen vestigen – het gemengde bedrijventerrein.

Het ontwikkelingspotentieel van de locatie leent zich echter in dit geval met het oog op een zorgvuldige aansluiting op het buitengebied, ook uitermate goed voor de realisering van een gemengd bedrijventerrein. De beperkingen opgelegd aan de locatie door het externe veiligheidsbeleid – arbeids-, kennis- en bezoekersextensieve bedrijvigheid – zijn niet onverdeeld ongunstig voor de locatie. Evenals in het geval van een hoogwaardig, groen bedrijvenpark kan een ruim opgezet, gemengd



Ligging plangebied Habraken in de gemeente Veldhoven.

bedrijventerrein een zorgvuldige overgang naar het buitengebied bewerkstelligen. Ruimte kan worden geboden aan bedrijvigheid, die behoefte heeft aan een grootschalige opzet met ruime panden en kavels die zijn verankerd in een sterk groen raamwerk. Daarnaast sluiten de eisen die bedrijven op een gemengd bedrijventerrein stellen beter aan bij de locatie Habraken. De bedrijven hechten bijvoorbeeld minder waarde aan de beperkte zichtlocatie van het terrein – afstand tot snelwegen – en de beperkte multimodale bereikbaarheid van de locatie.

1.2 Planproces

De gemeente Veldhoven is reeds in een eerder stadium gestart met de planvorming voor het bedrijventerrein Habraken. Derhalve wordt onderstaand het voortraject kort samengevat teneinde het verloop van het planproces te verhelderen.

- In september 1999 is er een *'Programma van uitgangspunten'* opgesteld, waarin de beleidsmatige, programmatische en ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van een hoogwaardig bedrijventerrein Habraken zijn beschreven.
- In november 2000 is het *'Stedenbouwkundig plan Habraken'* opgesteld op basis van het programma van uitgangspunten. Hierin zijn de ambities en de contouren voor het plan geschetst.
- In 2000 is mede op basis van bovenstaande producten de bestemmingsplanprocedure gestart. Het voorontwerp-bestemmingsplan *'Habraken'* is vervolgens in februari 2001 ten behoeve van vooroverleg – artikel 10 BRO – verzonden aan Provinciaal Planologische Commissie (PPC). Daarnaast is het vanaf maart 2001 ter visie gelegd ten behoeve van inspraak¹ - artikel 23.2 WRO. Echter alvorens de PPC een advies omtrent de planvorming had gegeven, is het voorontwerp-bestemmingsplan medio 2001 teruggetrokken omwille van gewijzigde inzichten met betrekking tot het aspect externe veiligheid in relatie tot de nabijgelegen Vliegbasis Eindhoven².

Met name de gewijzigde inzichten hebben geleid tot een herformulering van het programma van uitgangspunten en het vernieuwen van het stedenbouwkundig plan, teneinde het externe veiligheidsaspect in de planvorming te verweven.

- Eind 2003 is besloten een nieuw ontwerp-bestemmingsplan op te stellen op basis van de nieuwe programmatische uitgangspunten en het nieuwe stedenbouwkundige plan.

¹ De zienswijzen zoals ingediend naar aanleiding van de inspraak voor het voorontwerp-bestemmingsplan Habraken van 2 juli 2004 - 16 juli 2004, zijn bij de huidige planvorming voor kennisgeving aangenomen en waar mogelijk is rekening gehouden met de inhoud van de zienswijzen – zie paragraaf 10.2 inspraak.

² Vliegbasis Eindhoven wordt zowel voor de militaire als burgerluchtvaart gebruikt. De luchthaven is in eerste instantie een militair vliegveld, waarbij Eindhoven Airport het recht heeft op medegebruik voor de burgerluchtvaart. Gemakshalve wordt verder in de toelichting en de voorschriften de luchthaven aangeduid als Vliegbasis Eindhoven.

De voorliggende toelichting behoort tot het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein 'Habraken'. De Oersebaan – Noordelijke Ontsluitingsroute – behoort niet tot het plangebied, waardoor het plangebied uit twee delen bestaat, met een gezamenlijke oppervlakte van ruim 72 ha.. De planopzet betreft in hoofdzaak een globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsverplichting – artikel 11 WRO. Op onderdelen – westen en noorden (zie plankaart) – is de uitwerking van het plan direct meegenomen en derhalve gedetailleerd bestemd.

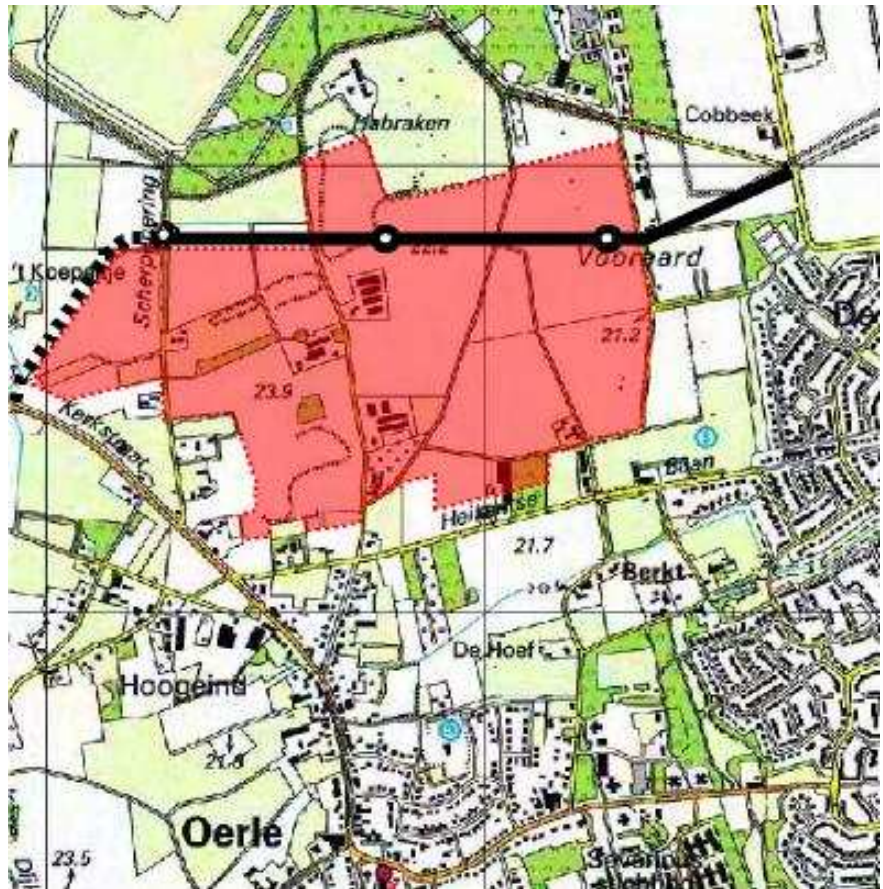
De twee kleinere deelgebieden – een deel van Noord en West – zijn gedetailleerd bestemd teneinde nagenoeg direct te kunnen inspelen op concrete bouwaanvragen. Voor het deelgebied West is geen verder onderzoek meer nodig. Voor het deel Noord dient echter nog wel een archeologisch onderzoek in de vorm van een proefsleuven-onderzoek te worden gedaan om de archeologische waarde van het gebied vast te stellen. Dit onderzoek is inmiddels in gang gezet, de provincie wordt bij het onderzoek betrokken. Om de mogelijke archeologische waarden te beschermen en anderzijds het planologische traject niet te vertragen is gekozen voor een dubbelbestemming met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel, zie paragraaf 9.2 onder artikel 9. Ten aanzien van het overige deel van het plangebied wenst de gemeente zich niet verder vast te leggen dan strikt noodzakelijk – globaal bestemmen met uitwerkingsregels – om flexibiliteit te behouden. Op deze wijze kan worden ingespeeld op toekomstige bouwaanvragen en eventueel wijzigende omstandigheden met betrekking tot externe veiligheid, zie hoofdstuk 4.

1.3 Ligging plangebied

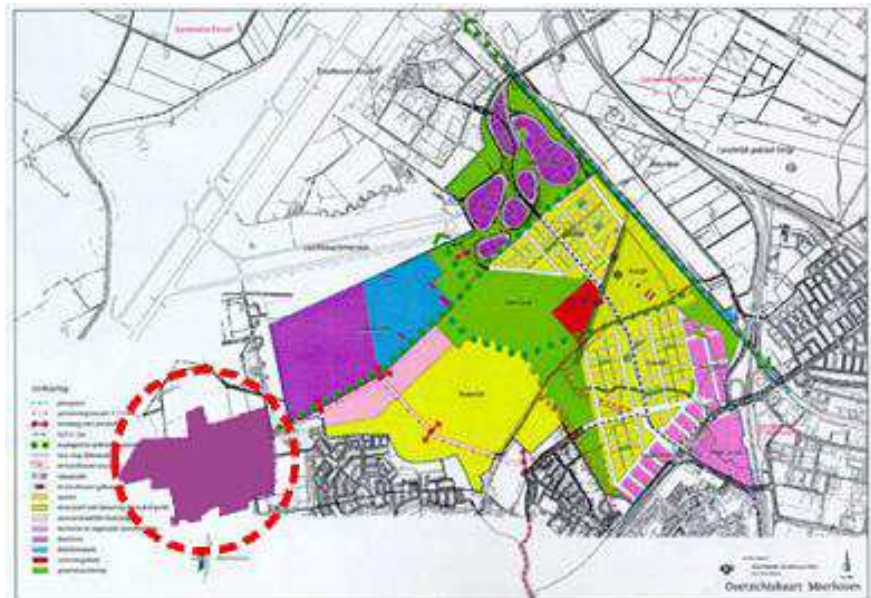
Het plangebied is gelegen in het noordwesten van de gemeente Veldhoven, in het huidige buitengebied. Het plangebied is globaal gesitueerd ten noorden van de kern Oerle, ten noordwesten van de kern Veldhoven en ten zuiden van de Vliegbasis Eindhoven.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Habraken sluit in breder verband aan op de ontwikkeling van de woon- en werkgebieden op de VINEX-locatie Meerhoven. In het noordelijk deel van Meerhoven worden verschillende bedrijventerreinen ontwikkeld met directe aansluiting op de A2 – via de noordelijke rondweg van Meerhoven – en in aansluiting op Vliegbasis Eindhoven. Het bedrijventerrein Habraken ligt in het verlengde van deze bedrijventerreinen. Het terrein wordt ontsloten middels de Oersebaan³, die direct aansluit op het noordelijke deel van de rondweg door Meerhoven.

³ De aanleg van de Oersebaan is vastgelegd in het onherroepelijk geworden bestemmingsplan 'Noordelijke Ontsluitingsroute'.



De ligging van het plangebied Habraken (rood) aan de Oersebaan, het gestippelde wegvak en de meest westelijke rotonde worden op korte termijn gerealiseerd.

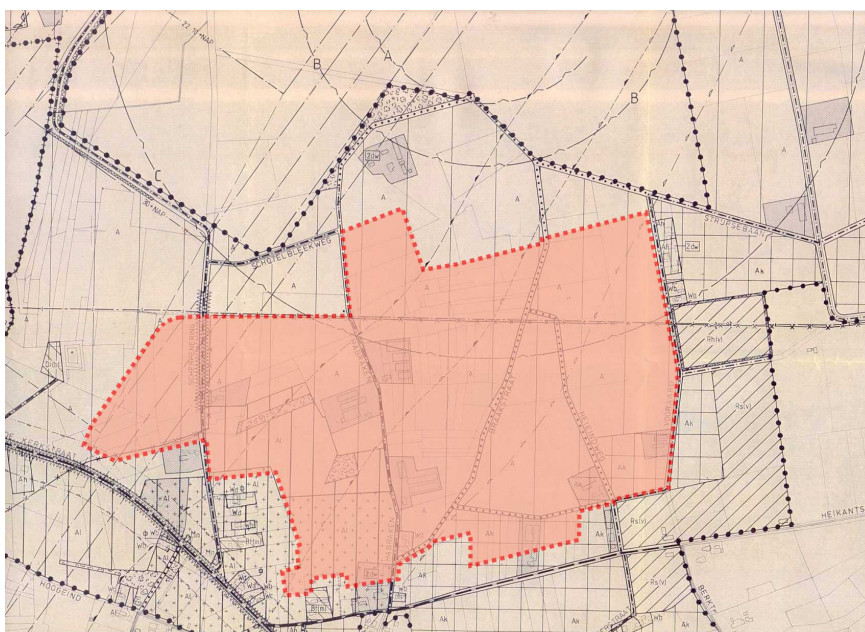


De ligging van het bedrijventerrein Habraken (rode cirkel) ten opzichte van het woon- en werkgebied Meerhoven.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

De betreffende gronden zijn geregeld in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1988". Dit plan is vastgesteld op 13 februari 1990, (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 25 september 1990 en (gedeeltelijk) onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van 11 maart 1993. Bij het Koninklijk Besluit is goedkeuring onthouden aan de opgenomen agrarische bouwblokken. Inmiddels heeft de gemeente een planherziening vastgesteld, die voorziet in een hernieuwde regeling voor de bouwblokken (vastgesteld 14 februari 1995, goedgekeurd 27 september 1995).

In dit bestemmingsplan zijn de gronden overeenkomstig het huidige



Het plangebied Habraken in het vigerende 'Bestemmingsplan Buitengebied 1988'.

gebruik bestemd voor 'Agrarisch gebied', 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde', 'Agrarisch randgebied' en op zeer beperkte schaal 'Bos' (het betreft een tweetal bospercelen). Daarnaast zijn er een aantal dubbelbestemmingen of aanduidingen van belang, zoals ondergrondse leidingen, funnel, kosteneenhedencontouren, plofcirkels en landschapselementen.

1.5 Leeswijzer

De voorliggende toelichting is als volgt opgebouwd:

1. Inleiding

Met een motivering van het bestemmingsplan, een korte samenvatting van het voorafgaande planproces, de ligging van het

plangebied en een beschrijving van de vigerende bestemmingsplanregeling.

2. Beleidskaders

Een beschrijving van de geformuleerde beleidsuitgangspunten en randvoorwaarden ten aanzien van het plangebied en het te ontwikkelen bedrijventerrein van de gemeente Veldhoven, Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, provincie Noord-Brabant en relevant rijksbeleid.

3. Beschrijving plangebied

Een kenschets van de bestaande situatie en opbouw van het plangebied. Allereerst wordt Habraken in een bredere context van andere ruimtelijke ontwikkelingen geplaatst. Daarna wordt ingegaan op de abiotische, biotische (flora en fauna onderzoek en boscompensatie), historische en landschappelijke kenmerken van het plangebied. Vervolgens komen bestaande bebouwing en gebruik aan bod en wordt de bestaande infrastructuurlaag beschreven. Daarna worden de afwegingen in het kader van de MER en Strategische Milieubeoordeling toegelicht, diverse milieuaspecten toegelicht en de betreffende zoneringen, die kaderstellend zijn voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Habraken, in beeld gebracht.

4. Externe Veiligheid

Het aspect externe veiligheid in relatie tot de nabijgelegen Vliegbasis Eindhoven wordt in dit hoofdstuk nader behandeld. Na een korte inleiding in de externe veiligheid wordt de voorlopige wetgeving toegelicht. De gevolgen daarvan voor het plangebied worden in beeld gebracht en vervolgens wordt toegelicht op welke wijze hiermee wordt omgegaan in het plangebied.

5. Streefbeeld

De ambities voor het plangebied Habraken worden toegelicht, alsmede de ligging in het krachtenveld van de regio. De programmatische uitgangspunten worden gerelateerd aan de vraag en nader uitgewerkt in een profielschets en segmentering en milieuzonering. Vervolgens worden de ruimtelijke uitgangspunten gepresenteerd, die worden vertaald in een stedenbouwkundige schets. Op basis hiervan worden de ontsluitingen het parkeren, de water- en groenstructuur en het gewenste bebouwingsbeeld toegelicht.

6. Uitwerking

Een nadere uitwerking van het streefbeeld voor een tweetal locaties – Noord en West – naar programmatische en ruimtelijke eisen. Daarnaast worden richtlijnen geformuleerd voor de verkaveling, de bebouwing, de inrichting van bedrijfskavels, de ontsluiting en het parkeren.

7. Milieukundige aspecten

Een aantal belangrijke milieuaspecten die bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein van belang zijn worden nader toegelicht in afzonderlijke paragrafen. Enkele specifieke onderzoeken worden

toegelicht in relatie tot de planontwikkeling. Achtereenvolgens komen de aspecten waterhuishouding, luchtkwaliteit, duurzaam bouwen en intensief ruimtegebruik aan bod.

8. Financieel-economische aspecten

Om inzicht te krijgen in de economische haalbaarheid van het bedrijventerrein Habraken wordt het ruimtegebruik globaal geanalyseerd alsmede de globale kosten en baten.

9. Juridisch plan

Een toelichting op de voorschriften en de plankaart.

10. Maatschappelijke afstemming

Verslag van de inspraak ingevolge artikel 4 van de gemeentelijke Algemene Inspraakverordening, een verslag van het overleg in het kader van artikel 10 BRO en een verslag van de zienswijzen in het kader van artikel 23 WRO.

2 BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening

In december 2000 verscheen de ontwerp PKB "Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening 2000/2020" (deel 1). Volgend hierop is deel 3, het kabinetsstandpunt, door de ministerraad vastgesteld (22 november 2001) en aan de Tweede Kamer verzonden. In deze nota is het ruimtelijke beleid voor Nederland voor de komende 20 jaren vastgelegd. De belangrijkste opgave is de ruimtelijke vraag op efficiënte manieren op te lossen en tevens een einde te maken aan versnippering en verrommeling van het landschap.

Drie interventiestrategieën staan daarbij centraal;

- intensiveren van het ruimtegebruik, met name in het stedelijk gebied;
- combineren van functies, met name in het landelijk gebied;
- transformeren van ruimten in stad en land.

Een belangrijk instrument om intensivering van het ruimtegebruik te bereiken is het aanwijzen van stedelijke netwerken en daaraan gekoppeld bundelingsgebieden. Veldhoven ligt binnen het stedelijk netwerk Brabantstad en behoort tot een bundelingsgebied. In de bundelingsgebieden ligt het accent op verstedelijking, zonder de intentie het gebied volledig te bebouwen.



Uitsnede van de PKB-kaart Nationaal Ruimtelijk Beleid uit de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening. Veldhoven als onderdeel van het nationaal stedelijk netwerk Brabantstad (rode veelhoek) en gelegen in 'bundelingsgebied' (grijze arcering).

Met de komst van deel III van de Vijfde Nota vervalt het vigerende locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen en het locatiebeleid voor perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen. Hiervoor in de plaats komt een integraal locatiebeleid. Het nieuwe locatiebeleid heeft als doelstelling het bevorderen van de vitaliteit van de stedelijke netwerken, steden en dorpen. Deze vitaliteit bestaat uit het creëren van goede vestigingsmogelijkheden, goede bereikbaarheid, zuinig en intensief ruimtegebruik en kwaliteit van de leefomgeving.

De traditionele bedrijventerreinen worden in het nieuwe beleid omschreven als "specifieke werkmilieus". In deze specifieke werkmilieus worden uitsluitend bedrijven en voorzieningen toegelaten, die niet inpasbaar zijn in de andere stads en dorpsmilieus (op grond van veiligheids- en hinderoverwegingen) én geen arbeids- en bezoekersintensieve functies hebben én een goede aansluiting op het wegennet behoeven.

2.1.2 Nota Ruimte

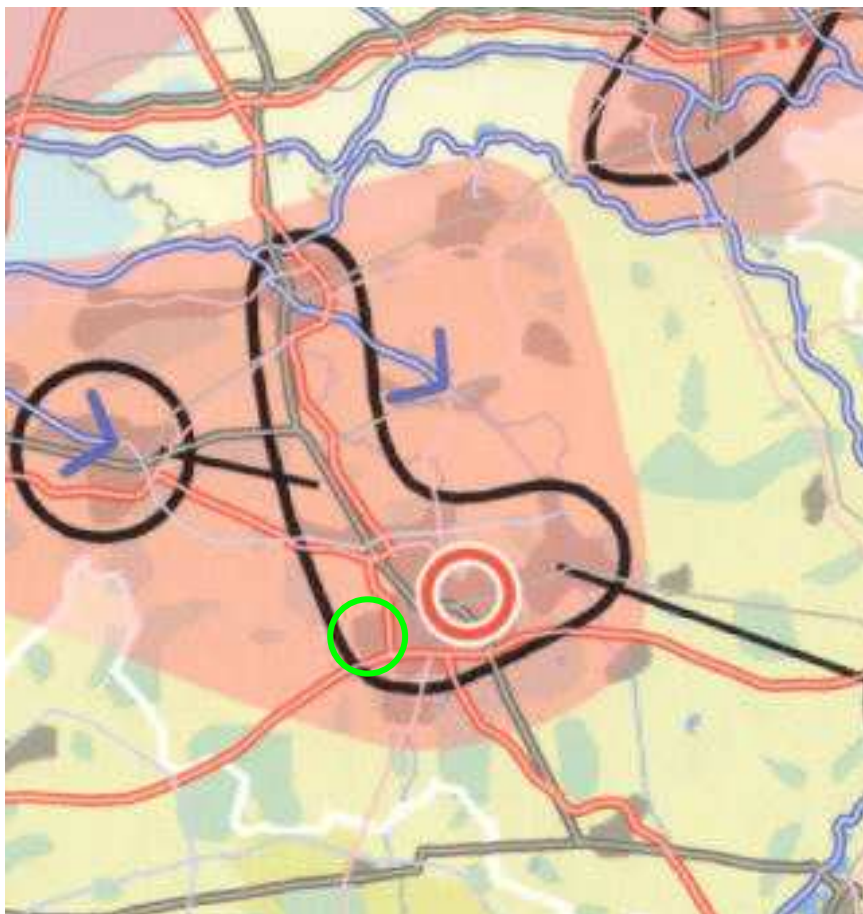
In april 2002 heeft de Tweede Kamer niet ingestemd met het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP) en de behandeling van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening is gestaakt. De besluitvorming over deze en andere ruimtelijke nota's is daarmee niet afgerond. Aangezien het kabinet de analyses en hoofddoelstellingen van de huidige Vijfde Nota een goede basis acht voor de gewenste beleidsaanpassingen is dat op korte termijn mogelijk. De huidige Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte worden geïntegreerd in de Nota Ruimte.

In de *Stellingnamebrief Nationaal Ruimtelijk Beleid* zijn uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van beleidsaanpassingen zoals deze in de Nota Ruimte zullen worden uitgewerkt en vastgelegd⁴ en vertaald naar de Nota Ruimte die op 23 april 2004 door het kabinet is vastgesteld en doorgezonden voor behandeling aan de Tweede Kamer.

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die het rijk hanteert voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en

⁴ Opmerking: vastgesteld door de Ministerraad op 1 november 2002.

versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding, en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid. Veldhoven maakt onderdeel uit van het nationaal stedelijk netwerk Brabantstad en meer specifiek van het economisch kern gebied Zuidoost Brabant, zie onderstaande kaart.



Uitsnede van kaart B *Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: economie, infrastructuur en verstedelijking*, Veldhoven – groene cirkel – is gelegen binnen het stedelijk netwerk – roze vlak – en het economisch kerngebied Zuidoost-Brabant – zwarte lijn.

Nationale stedelijke netwerken zijn grote(re) en kleinere steden, gescheiden door open ruimten. De samenstellende steden en centra vullen elkaar aan en versterken elkaar, zodat zij samen meer te bieden hebben dan elk afzonderlijk. Binnen elk nationaal stedelijk netwerk geeft het rijk indicatief een aantal gebieden aan waar de verstedelijking wordt gebundeld. Provincies, WGR-plusregio's en gemeenten leggen deze bundelingsgebieden vast in hun plannen en werken het verstedelijkingsbeleid verder uit. Het is niet de bedoeling dat de bundelingsgebieden helemaal verstedelijken. Weliswaar ligt de nadruk op verstedelijking, maar er moet ook ruimte worden gepland voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw. In de bundelingsgebieden moeten stad en land in samenhang worden ontwikkeld.

Het is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om het generieke bundelingsbeleid uit te werken en uit te voeren met het oog op specifieke problemen en uitdagingen. Daarbij hecht het rijk grote waarde aan samenwerking tussen gemeenten bij gemeentegrensoverstijgende vraagstukken op het raakvlak van verstedelijking, economie en vervoer.

De provincies voeren ruimtelijk beleid voor bedrijventerreinen en bovenlokale voorzieningen. Voor de uitvoering van dit beleid zijn gemeenten verantwoordelijk. Bedrijventerreinen moeten goed in het landschap zijn ingepast en optimaal aansluiten op de infrastructuur. Ruimte voor bedrijventerreinen moet in eerste instantie in de bundelingsgebieden worden gezocht. Op deze manier worden wonen en werken zo dicht mogelijk bij elkaar gebracht. Het beleid voor bedrijven en voorzieningen (locatiebeleid) wordt gedecentraliseerd naar de provincies. Het kabinet is van mening dat het rijk hiervoor geen gedetailleerde voorschriften meer hoeft mee te geven en is het op dit punt eens met de door het vorige kabinet ingezette lijn. Een consequentie van deze decentralisatie is wel dat het kabinet uiterst terughoudend is met het opstellen van regels en criteria voor lokale en regionale plannen. De huidige Vijfde Nota stelt vele eisen aan het bouwen in een stad of dorp. Met de aanpassing van het 'rode contourenbeleid' zal een groot aantal van deze gedetailleerde uitspraken geen onderdeel meer zijn van de Nota Ruimte (en het vernieuwde NVVP), zodat het locatiebeleid ook daadwerkelijk wordt gedecentraliseerd.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 *Streekplan Noord-Brabant; Brabant in balans*

Het provinciale beleid is vastgelegd in het "Streekplan Noord-Brabant 2002 - Brabant in Balans". Het hoofddoel van het provinciaal ruimtelijk beleid is een bijdrage te leveren aan de balans tussen het economische, het ecologische en het sociaal-culturele kapitaal van Brabant. Dit komt neer op een zorgvuldiger gebruik van de ruimte. De provincie hanteert hierbij vijf leidende principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Voor een duurzame ontwikkeling van Habraken zijn vooral het tweede en derde principe van belang.

Bij de beoordeling, initiëring en ondersteuning van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert de provincie de zogenaamde *lagenbenadering*:

- de onderste laag wordt gevormd door het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps-) waarden;
- de tussenlaag omvat de infrastructuur. Deze twee lagen moeten meer sturend worden voor ruimtelijke ontwikkelingen dan het geval was;
- het ruimtegebruik voor de functies wonen, werken, landbouw en recreatie (de bovenste laag) moet meer afgestemd worden op de onderste twee lagen.

Allereerst is behoud en versterking van een robuust water- en bodemsysteem van belang. Door bij de locatiekeuze van functies rekening te houden met de samenhang tussen grond- en oppervlaktewatersystemen, worden ongewenste effecten elders voorkomen. Een watertoets wordt verplicht gesteld voor nieuwe, voor water relevante ruimtelijke plannen. De provincie wil verdroging voorkomen en grond- en oppervlaktewater en bodem schoonhouden. Afwenteling van problemen als gevolg van vervuiling van, tekorten of overschotten aan water wordt zowel in tijd als in plaats voorkomen.

Landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd en benut als een inspiratiebron voor de verhoging van de landschappelijke kwaliteit van het onbebouwde en bebouwde gebied.

De provincie wil de gebruiksmogelijkheden van de infrastructuur intensiveren om in de groeiende mobiliteitsbehoefte te kunnen voorzien en tegelijkertijd Brabant bereikbaar en leefbaar te houden. Dit wil zij bereiken door bijvoorbeeld innovatieve technieken te benutten en ruimte te bieden voor oplossingen boven, onder of naast bestaande infrastructuur. Om deze mogelijkheden ook in de toekomst te hebben, wordt een terughoudend bouwbeleid in acht genomen in zones langs belangrijke hoofdinfrastructuur.

Zuinig ruimtegebruik betekent, dat economische groei gepaard gaat met een minder dan evenredige groei van het ruimtebeslag. Het aansnijden van nieuwe ruimte moet in directe samenhang worden gezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructureren. De uitbreiding van het stedelijke ruimtebeslag ten koste van het buitengebied moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Wanneer het onontkoombaar is, moet deze gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het buitengebied elders – het principe van *rood-met-groen*. De gemeente Veldhoven onderzoekt momenteel op welke wijze zo goed mogelijk kan worden aangesloten bij de provinciale *Handreiking inzake Uitwerking 'Rood-met-groen koppeling'* van juni 2005. Bijvoorbeeld of en op welke manier er een koppeling kan worden gelegd met de uitvoeringsprojecten 'landschapsontwikkeling' in het uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant. De gemeente Veldhoven ziet mogelijkheden voor het instellen van een zogenaamd groenfonds op gemeentelijk en regionaal niveau en zal hierover met de provincie en andere partners gezamenlijk in overleg treden.

Compacte bouwwijzen, zowel in de hoogte als in de diepte, en meervoudig ruimtegebruik bieden tal van mogelijkheden het gebruik van de ruimte te intensiveren en nieuw ruimtebeslag te voorkomen of te beperken. Als gevolg van het externe veiligheidsbeleid – zie hoofdstuk 4 – zijn de mogelijkheden voor zuinig ruimtegebruik in het plangebied beperkt. Door het toestaan van een hoger bebouwingspercentage dan gebruikelijk voor een gemengd bedrijventerrein – zie hoofdstuk 5.9 onder subkop *bebouwingspercentage* – maakt efficiënt gebruik van de geclaimde ruimte mogelijk. Echter door in regionaal verband op de locatie Habraken met name grootschalige bedrijven met een grote ruimtebehoefte te 'concentreren' wordt op andere te ontwikkelen bedrijfslocatie in de regio ruimte geboden om op grotere schaal het zuinig en meervoudig ruimtegebruik door te voeren.

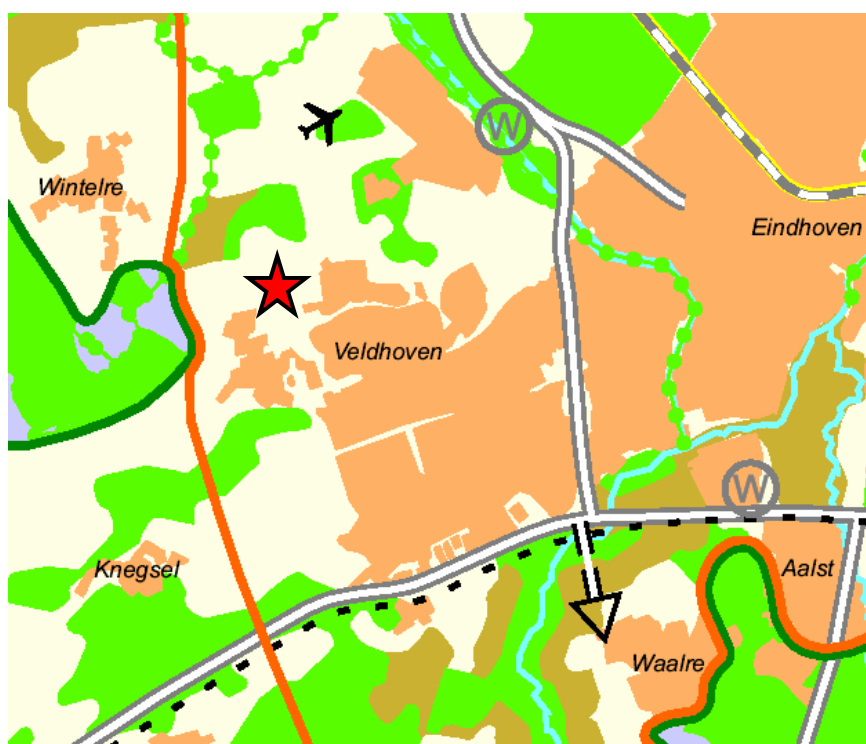
Het streekplan besteedt extra aandacht aan duurzame inrichting van bedrijventerreinen. Duurzaamheid betekent in dit verband dat zuinig met ruimte wordt omgegaan, dat de inrichting bijdraagt aan

milieudoelstellingen en dat het aanzien van het terrein (beeldkwaliteit) aandacht krijgt.

Ontwikkeling bedrijventerreinen

Het grootste deel van de woningbouw, nieuwe bedrijventerreinen en infrastructuur zal plaatsvinden in vijf stedelijke regio's. Het plangebied Habraken maakt op de plankaart onderdeel uit van de Stedelijke Regio Eindhoven-Helmond. In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal.

Nadere beleidsmatige eisen aan de ontwikkeling van bedrijventerreinen zijn verwoord in de *Handleiding voor ruimtelijke plannen; beleidsbrief bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen*, vastgesteld op 7 juli 2004. De belangrijkste uitgangspunten zijn verderop in deze paragraaf opgenomen onder de gelijknamige subkop.



Uitsnede van de streekplankaart 1 Ruimtelijke Hoofdstructuur. Het plangebied Habraken (rode ster) ligt binnen de stedelijke regio Eindhoven-Helmond (oranje lijn). Het gebied maakt heden nog onderdeel uit van de agrarische structuur.

Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

Voor elke stedelijke regio wordt een integraal uitwerkingsplan opgesteld – uiterlijk 1 januari 2005, zie paragraaf 2.3 – om tot een goed ruimtelijk ontwerp te komen met een breed draagvlak. Het uitwerkingsplan wordt samen met de betrokken gemeenten en het SRE opgesteld en bestaat uit een duurzame ruimtelijk structuurbeeld en een functioneel programma.

Ten aanzien van de uitwerkingsplannen zijn uitwerkingsregels opgesteld, voor bedrijventerreinen betekent dit het volgende:

- Alvorens restcapaciteiten worden ingezet dient te worden nagegaan of de geplande uitbreidingsruimte kan worden beperkt door inbreiding, herstructurering of intensivering;
- Bij de inzet van restcapaciteiten dient na te worden gegaan welke mogelijkheden er zijn om het ruimtegebruik te intensiveren.
- Bij de planvorming van restcapaciteiten dient aandacht te worden besteed aan vormgevingsaspecten als architectuur, beeldkwaliteit, en landschappelijke inpassing.

Het uitwerkingplan Zuidoost-Brabant is op 5 april 2005 vastgesteld. De Provincie heeft dit plan met het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) opgesteld. De Provincie heeft het plan in juni 2004 vastgesteld als Ontwerp-Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant en het SRE als Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven. Beide plannen zijn inhoudelijk gelijk, maar dienen 2 vaststellingsprocedures te doorlopen, waarvan één bij de Provincie en één bij het SRE. Pas daarna kunnen de plannen definitief vastgesteld worden. De Nota van Zienswijzen van deze regio is momenteel in concept gereed. Het uitwerkingsplan, met het Streekplan en andere provinciale beleidsdocumenten, als toetsings- en ontwikkelingskader voor ruimtelijke plannen. In deze plannen is rekening gehouden met de toevoeging van het bedrijventerrein op Habraken, zie ook hoofdstuk 2.3 *Regionaal Beleid*.

Natuur en landschap

In het "Streekplan Noord-Brabant 2002" wordt het buitengebied ingedeeld in een Groene Hoofdstructuur (GHS) en een Agrarische Hoofdstructuur (AHS). Het plangebied Habraken is gelegen in de Agrarische Hoofdstructuur in de zone landbouw. In de AHS staat de instandhouding van en de versterking van de landbouw voorop. De natuurwaarden en de daarmee samenhangende landschapswaarden, die in deze gebieden voorkomen zijn zo algemeen of komen alleen in zulke kleine gebieden voor, dat deze niet op de streekplankaart zijn aangegeven.

Ten aanzien van het plangebied wordt voorts opgemerkt, dat het bos ten noorden van het plangebied – behorend bij de Vliegbasis Eindhoven – is aangemerkt als natuur als onderdeel van de Groene Hoofdstructuur (GHS), zonder onderdeel uit te maken van een regionale natuur- en landschapseenheid. Het bos is aangemerkt als "overig bos- en natuurgebied", die minder hoge natuurwaarden hebben dan de "natuurparels" of minder hoge streefbeelden. In deze gebieden moet echter wel worden gezorgd voor een maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.

Elementen die deel uitmaken van de GHS genieten een tweeledige planologische basisbescherming teneinde de aanwezige en potentiële natuur- en landschappelijke waarden te beschermen. De externe bescherming dient intensieve vormen van ruimtegebruik te voorkomen.

Uitbreiding van verstedelijking – zoals bedrijventerreinen – kan in beginsel alleen in een gebied gelegen in de AHS zone landbouw. De interne bescherming is gericht op het tegengaan van ruimtelijke ingrepen – die in het buitengebied thuis horen – ten koste van natuur en landschapswaarden. In paragraaf 3.2 “Biotische kenmerken” wordt hier nader op ingegaan.

Duurzame inrichting van bedrijventerrein

In het provinciale ruimtelijke beleid wordt een sterk accent gelegd op een duurzame inrichting van bedrijventerreinen. Duurzaam ingerichte bedrijventerreinen vormen een belangrijk onderdeel van de beleidslijn ‘zorgvuldige ruimtegebruik’. Duurzaamheid betekent in dit verband dat zuinig met ruimte wordt omgegaan, de inrichting van het bedrijventerrein bijdraagt aan de verschillende provinciale milieudoelstellingen en er bijzondere aandacht wordt besteed aan de beeldkwaliteit en beheer van het terrein. Op duurzaam bouwen en inrichting wordt nader ingegaan in hoofdstuk 7.3 en 7.4.

2.2.2 Beleidsbrief Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen, versie 20 juli 2004

Deze beleidsbrief is een handleiding hoe het Streekplan 2002, de eerste partiële herziening 2004 en de binnenkort vastgestelde streekplanuitwerking vertaald moeten worden in ruimtelijke plannen. De beleidsbrief vervangt onder andere het Provinciaal beleid bedrijventerreinen ‘Op Maat’.

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

algemene inrichtingsaspecten	<p>Toetsende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • hanteren van een minimale kavelgrootte (>1.000 m²); • hanteren van minimale bouwhoogtes; • hanteren van minimale bebouwingspercentages (50%); • niet toestaan bedrijfswoningen; • niet toestaan zelfstandige kantooractiviteiten; • niet toestaan voorzieningen (incl. detailhandel) voorzover niet gerelateerd
------------------------------	---

	<p>aan het bedrijventerrein.</p> <p>Adviserende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • parkeerplaatsen op het eigen terrein of collectieve parkeervoorzieningen; • kantooractiviteiten inpandig; • toepassen van milieuzonering op bedrijventerreinen; • mogelijkheden bezien eerste terugkooprecht van gemeente; • opstellen beeldkwaliteitsplan.
in stedelijke regio's	<p>Toetsende criteria</p> <p>Niet toestaan bedrijven met milieucategorie 1 en 2;</p>

De planvorming voor het bedrijventerrein Habraken voldoet nagenoeg volledig aan de provinciale criteria, met uitzondering van het opnemen van de minimale bouwhoogte.

De gemeente Veldhoven heeft het nodig gevonden af te wijken van het criteria minimale bouwhoogte, daar het zal leiden tot onnodige bouweisen voor bijvoorbeeld faciliterende bouwwerken zoals fietsenstallingen. Indien een minimale maat voor de bouwhoogte wordt opgenomen zal deze zo laag moeten zijn dat alle bouwwerken er onder vallen zodat daarmee het doel van zuinig ruimtegebruik voorbij wordt geschoten.

Beleid voor detailhandel, 29 juli 2004

De huidige ontwikkelingen in de detailhandel kenmerken zich vooral door toenemende schaalvergroting en thematisering. Door de introductie van nieuwe winkelformules ontstaan nieuwe centra, vaak gelegen aan de rand of buiten de steden (in de periferie) en op bedrijventerreinen. Hierbij spelen factoren als huisvestingskosten en bereikbaarheid per auto een grote rol. De traditionele winkelconcentratiegebieden, de binnensteden, wijk- en buurtcentra staan steeds meer onder druk.

Het provinciale detailhandelsbeleid is gericht op het versterken van de bestaande verzorgingsstructuur. Het toestaan van detailhandel op bijvoorbeeld bedrijventerreinen zal het voorzieningenniveau van deze centra doen afnemen, zowel in de kleine kernen als in de grote binnensteden. Voor sommige typen grootschalige en perifere detailhandel kan hiervan worden afgeweken en heeft de provincie specifiek beleid voor geformuleerd.

Perifere detailhandel (PDV)

Een aantal branches past niet in een winkelconcentratiegebied omdat ze te grootschalig of milieuhinderlijk zijn of omdat het gaat om volumineuze goederen. Onder voorwaarden kunnen deze branches zich dan ook perifeer vestigen, onder andere op een bedrijventerrein. De branches

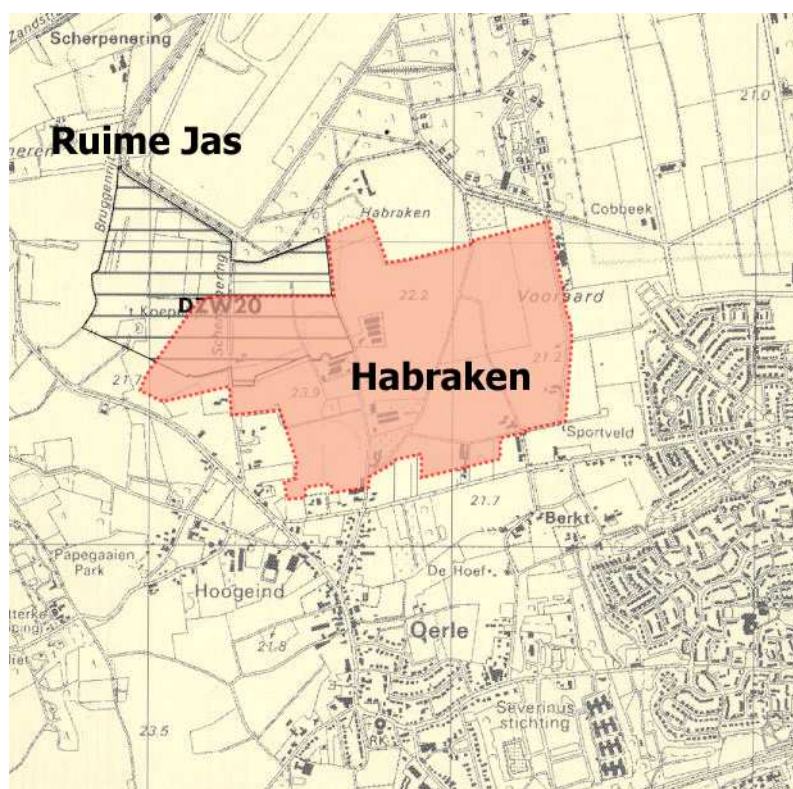
moeten echter qua aard, schaal en functie passen bij de kern. Het betreft de volgende branches:

- detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten
- detailhandel in grove bouwmaterialen
- detailhandel in brand- en of explosiegevaarlijke stoffen
- detailhandel in keukens, badkamer en sanitair
- bouwmarkten
- detailhandel in woninginrichting w.o. meubelen.

Tuincentra

Ook tuincentra mogen zich perifeer vestigen. Gezien de grootschaligheid (> 1 ha) van de moderne tuincentra is situering op een bedrijventerrein echter niet mogelijk en vanuit oogpunt van efficiënt gebruik van bedrijventerreinen ook niet gewenst. Tuincentra liggen dan ook bij voorkeur aan de rand van een stedelijk gebied op goed ontsloten locaties.

2.2.3 Zoekgebied Ruime Jas



Het plangebied Habraken overlapt deels het zoekgebied Ruime Jas.

Het noordwestelijk deel van het gebied Habraken is begin 2000 in het "Begrenzingsplan Ruime Jas zoekgebieden Noord-Brabant" aangewezen als 'Zoekgebied Ruime Jas'. Het begrenzingsplan is in juli 2002 vervangen door "Beheers- en landschapgebiedsplan Noord-Brabant", de Ruime Jas gebieden zijn echter zonder wijziging overgenomen in dat plan.

Een Ruime Jas gebied is een apart beheergebied dat bestaat uit een groot zoekgebied, waarbinnen beheersovereenkomsten kunnen worden afgesloten. Vooraf is besloten wat de maximale oppervlakte is, waarvoor beheersovereenkomsten kunnen worden afgesloten. Deze oppervlakte is altijd een stuk kleiner dan het totale areaal. De (potentiële) natuurwaarden in dergelijke zoekgebieden, die veelal gesitueerd zijn in directe aansluiting op natuurkerngebieden, zijn aanleiding om voor delen van een gebied zo mogelijk beheersovereenkomsten af te sluiten of deze in te richten als natuurgebied.

In het gebied DZW20 – nabij Habraken – dient in het bijzonder aandacht te worden besteed aan amfibieën, zoals de aanleg van voortplantingsbiotopen (poelen) en de bescherming en ontwikkeling van de landbiotoop. De nadruk ligt hierbij op kleinschaligheid en randenbeheer. Bescherming van kleine landschapselementen kan hier een belangrijke bijdrage aan leveren, zie ook subparagraaf 3.2.3.

Ondanks de overlapping van het bedrijventerrein Habraken en het Ruime Jas gebied (DZW20) maakt deze ontwikkeling het realiseren van de natuur- en landschapsdoeleinden – in het overige deel van het Ruime Jas gebied – niet onmogelijk. Een verbinding tussen het bosgebied ten noorden van het plangebied en het Ruime Jas gebied blijft eveneens mogelijk.

Bij de planvorming ten behoeve van de aanleg van de Oersebaan is de Oersebaan en indirect het bedrijventerrein Habraken in oostelijke richting opgeschoven om aantasting van het nabijgelegen natuurkerngebied te voorkomen.

2.3 Regionaal beleid

Op 7 december 2004 heeft de Regioraad het Regionaal Structuurplan / ontwerp uitwerkingsplan Zuidoost Brabant vastgesteld. Ook hierin is rekening gehouden met de toevoeging van bedrijventerrein op Habraken. De ruimtebehoefte in het nieuwe Regionaal Structuurplan is gebaseerd op de Regionale bedrijventerreinen-structuurvisie 2000. De Regioraad heeft eveneens besloten om concrete beleidsbeslissingen die in het bestaande RSP'97 staan (nieuwe uitleggebieden voor wonen en werken 1995-2005), niet te herzien en is derhalve onderstaand opgenomen.

In het nieuwe Regionaal Structuurplan wordt ten aanzien van bedrijventerreinen opgemerkt dat vooraf geen realistische berekening te maken is van de te behalen ruimtewinst met intensief en zorgvuldig ruimtegebruik (Streekplan vermeldt als streefbeeld 30% ruimtewinst). De regio brengt vooraf geen hectaren in mindering op het netto uitgeefbaar terrein. Wel wordt vooraf 70% van de netto uitgeefbare grond aangemerkt als plancapaciteit (70% van 645 hectare =451 hectare) en 30% als reserveringsruimte (194 hectare). Door middel van het in ontwikkeling zijnde convenant "Intensief Ruimtegebruik" als uitwerking van het Regionaal Structuurplan zal door de regio worden ingezet op een voldoende intensieve bebouwingwijze. Daarnaast werkt de regio aan de ontwikkeling van een regionaal toelatingsbeleid. Beide aspecten krijgen hun vertaling in een concreet pilot-project op het nieuw aan te leggen regionaal bedrijventerrein Nuenen Eeneind West. Voor nieuwe terreinen geldt voorts dat parkmanagement verplicht wordt ingevoerd.

2.3.1 Regionaal Structuurplan

In 1997 is het Regionaal Structuurplan (RSP) verschenen van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE). Dit plan wordt in de loop van 2005 vervangen door het uitwerkingsplan behorende bij het Streekplan Noord-Brabant 2002. Echter tot die tijd blijft het RSP onverminderd van kracht als toetsingskader.

Eén van de algemene beleidskeuzes beoogt niet alleen ruimte te bieden aan de autonome groei van de regio maar ook ruimte te reserveren voor de opvangtaak, die de stadsregio vervult op het gebied van wonen en werken. In aansluiting hierop is de locatie Habraken aangewezen als uitleggebied voor wonen en werken. Echter gewijzigd beleid ten aanzien van externe veiligheid rond luchthavens heeft er toe geleid dat in de huidige situatie slechts sprake kan zijn van een uitleggebied voor werken – minder kwetsbare bestemming – met een lage arbeidsplaatsendichtheid, zie hoofdstuk 4 "Externe veiligheid".

2.3.2 Regionale bedrijventerreinen-structuurvisie 2000

Het SRE en de gemeenten in Zuidoost-Brabant voeren een actief ruimtelijk-economische beleid, gericht op het versterken van de

economische structuur en verder ontwikkelen van de werkgelegenheid. De beschikbaarheid van voldoende gevarieerde vestigingsmogelijkheden voor bedrijven is hierbij een belangrijke doelstelling.

Een confrontatie van vraag en aanbod van bedrijventerreinen voor de planperiode 2000-2015 leidt tot de conclusie dat bij inzet van het volledige aanbod nog een tekort aan bedrijventerreinen in de regio blijft bestaan. Het volledige aanbod bestaat uit direct uitgeefbaar terrein, de bestemmingsplancapaciteit (tezamen de harde plancapaciteit) en de zachte plancapaciteit (in structuurvisie en dergelijke). Bedrijventerrein Habraken is in de structuurvisie aangemerkt als zachte plancapaciteit en wordt gezien als prominent plan dat noodzakelijk is voor een evenwichtige duurzame economische structuur in de stadsregio. Dit geldt des te meer gezien het feit dat de realisatie van enkele grote plannen in de zachte plancapaciteit uiterst onzeker is.

In de structuurvisie wordt voorts geconcludeerd dat de segmentering van nieuwe bedrijventerreinen deels niet aansluit bij de vraag. Met name het segment "gemengd bedrijventerrein" schiet te kort in de planvorming (harde plancapaciteit). De segmentering – 30 ha. "businesspark en 40 ha. "gemengd" – van het plangebied Habraken in de structuurvisie is gebaseerd op de verouderde plannen voor Habraken. Gezien de gewijzigde eisen met betrekking tot externe veiligheid is deze segmentering niet langer haalbaar. Gekozen is voor de ontwikkeling van een volledig "gemengd bedrijventerrein" van ruim 70 ha. Hetgeen een gunstig effect heeft op het geconstateerde tekort aan "gemengd bedrijventerrein" tot 2015 in de stadsregio.

2.3.3 *Convenant Regionale Samenwerking Stedelijk Gebied*

In het kader van de BOR-afspraken – Bestuurlijk Overleg Randgemeenten – dient voor de Eindhovense behoefte aan stedelijk gebied tot 2030 ca. 250 ha. in de randgemeenten te worden gerealiseerd. Afsproken is dat Habraken met 30 ha. netto bedrijventerrein voorziet in de regionale overloop.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie 1995; Veldhoven op weg naar 2005

In 1996 is door de gemeente Veldhoven de Structuurvisie 1995 'Veldhoven op weg naar 2005' uitgebracht. De aard en omvang van de ontwikkeling van Habraken is destijds afhankelijk gesteld van het al dan niet verplaatsen van het militaire complex PIROC. In de Structuurvisie zijn drie scenario's opgezet.

Oorspronkelijk werd geopteerd voor scenario BI, dat voorzag in de aanleg van de Noordelijke Ontsluitingsroute als 'groene' parkweg en – in het gebied Habraken – de ontwikkeling van circa 37 ha bedrijventerrein en 560 woningen. Naast de ontwikkeling van Habraken werd uitgegaan van de afronding van de noordrand van Veldhoven (in aansluiting op de ontwikkeling van Meerhoven) en de versterking van de groenstructuur (verbetering ecologische verbindingen tussen zone langs Bruggerij, natuurgebied Habraken, bossen rond de vliegbasis en de ecologische zone langs het Beatrixkanaal).

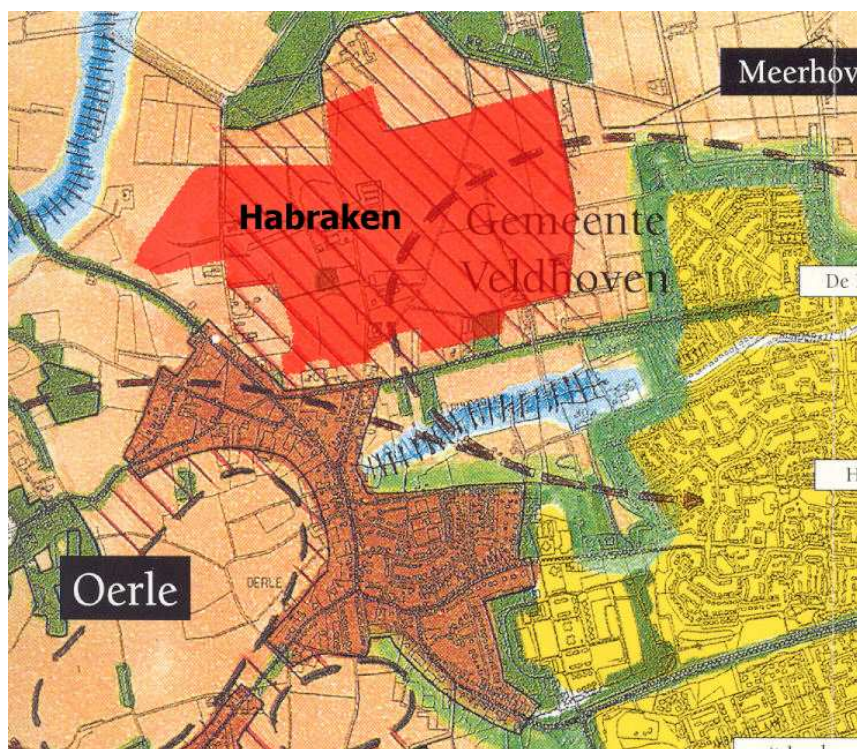
Inmiddels is dit scenario – mede door de eisen met betrekking tot de externe veiligheid – achterhaald en zal het gebied volledig worden gereserveerd voor bedrijvigheid.

2.4.2 Landschapsbeleidsplan Veldhoven 1998-2018

Het landschapsbeleidsplan beschrijft het gemeentelijke landschapsbeleid voor een periode van twintig jaar. Naast een compacte visie vormen de landschapsvormende projecten een belangrijk onderdeel van het beleid. In de planvorming is nog geen rekening gehouden met de komst van het bedrijventerrein Habraken

Als gevolg van de aanleg van Habraken zullen een aantal landschapsvormende projecten op de voorgestelde wijze geen doorgang vinden en zal gezocht moeten worden naar alternatieven:

- De aan te brengen groene buffer van 10 tot 30 m. tussen bebouwde kom en het landschap zoals voorzien rond Veldhoven zal verlegd moeten worden, zodat het plangebied Habraken ook een geleidelijke overgang krijgt naar het landschap. Deze aanpassing biedt daarnaast de mogelijkheid om een nagenoeg directe verbinding met het waardevolle bosgebied – onderdeel van de provinciale Groene Hoofdstructuur – te maken.
- Eén van de geplande korte wandelroutes door het buitengebied vanuit de kom met bewegwijzering zal deels midden over het bedrijventerrein komen te liggen. In verband met de gewijzigde aard van het bedrijventerrein zal deze route niet meer door het plangebied lopen. Een nieuw tracé voor de recreatieve wandelroute zal in samenhang met planvorming rond de Noordrand moeten worden gezien. Een koppeling met bovengenoemd bosgebied behoort tot de mogelijkheden.



Het plangebied Habraken op de kaart van het Landschapsbeleidsplan. Een korte wandelroute – streepjeslijn – loopt gedeeltelijk door het plangebied.

Verder zijn voor het studiegebied geen bijzondere landschappelijke aandachtspunten in het landschapsbeleidsplan opgenomen.

2.4.3 Veldhoven anno 2015

De komende jaren zijn er veel ontwikkelingen gepland in de omgeving van het gebied Habraken. De ruimtelijk-functionele context van Habraken zal derhalve aanmerkelijk veranderen. Deze voornemens en andere ontwikkelingen worden aangemerkt als (beleidsmatige) randvoorwaarden voor de planontwikkeling van Habraken en hebben betrekking op:

- de ontwikkeling van de VINEX-locatie Meerhoven (circa 7.000 woningen en 210 ha bedrijventerrein), waarvan een deel in de Noordrand van Veldhoven wordt gerealiseerd. Zowel de Noordrand als Meerhoven zijn reeds in de realisatiefase. Dit gebied wordt ontsloten via een ringweg die tevens onderdeel is van de toekomstige ontsluiting van Habraken (Oersebaan), zie kaart paragraaf 1.3 'ligging van het plangebied';
- onderdeel van Meerhoven is de ontwikkeling van twee nieuwe noordelijke bedrijventerreinen ('Flight Forum, Meerhoven-West) zie kaart paragraaf 1.3 'ligging van het plangebied';
- in de omgeving van Habraken worden (op termijn) diverse groene elementen tot ontwikkeling gebracht. Deze gebieden maken deel uit van de GHS en/of het gemeentelijke Landschapsbeleidsplan.

3 BESCHRIJVING PLANGEBIED

In dit hoofdstuk wordt, aan de hand van informatie uit eerdere rapportages over het plangebied, een korte beschrijving gegeven van de belangrijkste kenmerken van het gebied. Hieruit kunnen tevens randvoorwaarden voor de verdere planontwikkeling in het gebied Habraken worden afgeleid. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- abiotische kenmerken;
- biotische kenmerken – *onderzoek naar flora en fauna en boscompensatie*;
- landschappelijke karakteristiek;
- historische kenmerken – *onderzoek naar archeologie en cultuurhistorie*;
- bestaande bebouwing en gebruik;
- infrastructuur;
- milieubelasting.

In de bijlage van het plan is een zogenaamde milieukaart opgenomen. Op deze milieukaart zijn diverse lijnen en zonerings – in hoofdzaak betrekking hebbend op milieuaspecten – weergegeven, die het gebruik van het plangebied op enigerlei wijze beïnvloeden. De situatie op basis van de situatie per 01 februari 2004. Voor de nader uit te werken delen van het plangebied dient bij de uitwerking rekening te worden gehouden met de milieuzonerings zoals aangegeven in de milieukaart. Van belang is dat bij de uitwerking wordt gezien of de situatie zoals weergegeven op de milieukaart nog actueel is.

3.1 De abiotische kenmerken

3.1.1 Geomorfologie

Veldhoven ligt op de overgang van de Centrale Slenk naar het hoger gelegen plateau van de Kempen. Het breukvlak ligt ten zuidwesten van Zandoerle. De Centrale Slenk helt af vanuit het zuidwesten naar het noordoosten en wordt gekenmerkt door dikke pakketten dekzand onder invloed van afstromend smeltwater in de laatste IJstijd. Het plangebied Habraken is gelegen tussen twee laagtes in het landschap – Bruggerijt en de Rundgraaf – die (een gedeelte van het jaar) watervoerend zijn. In paragraaf 6.1 wordt de bestaande situatie met betrekking tot de bodemopbouw, de grondwaterstanden en de waterhuishouding nader beschreven in samenhang met invloed van de aanleg van het bedrijventerrein op de toekomstige waterhuishouding en de te nemen maatregelen.

3.1.2 Draagkracht

Voor bouwwerken en wegen is een voldoende draagkrachtige ondergrond wenselijk, wanneer wordt uitgegaan van het bouwen 'op staal'. De draagkracht is afhankelijk van de zettingsgevoeligheid van de ondergrond. Zandgronden zijn in het algemeen weinig zettingsgevoelig. Op basis van literatuurgegevens lijkt de ondergrond in het plangebied zodanig draagkrachtig te zijn dat er naar verwachting geen buitensporige kosten voor funderingen gemaakt hoeven te worden.

3.1.3 Bodemkwaliteit

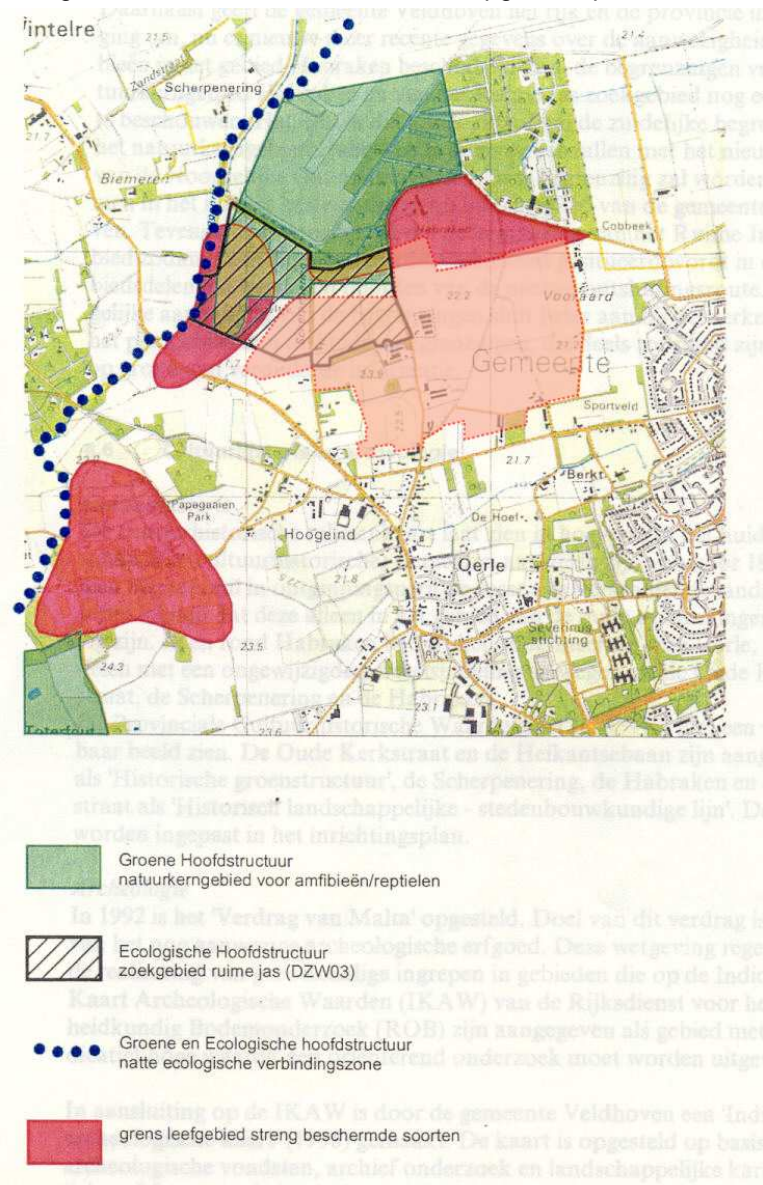
Door het 'Bodembeheerplan Veldhoven' en de bijbehorende 'Bodemkwaliteitskaart Veldhoven' bestaat inzicht in de kwaliteit van de bodem binnen de gemeente, met uitzondering van de actuele informatie op bedrijfslocaties met potentiële bodembedreigende activiteiten. Op bedrijfsniveau voorziet hierin de milieuvergunning.

Voor de gemeente Veldhoven is de bodemkwaliteitskaart (10 juli 2002) geactualiseerd. Het is op basis van het aantal beschikbare gegevens mogelijk gebleken om voor het gehele grondgebied van de gemeente met de vereiste nauwkeurigheid de gemiddelde bodemkwaliteit vast te stellen evenals de 95-percentielwaarden.

Voor het voorliggende plangebied Habraken geldt dat op basis van de 'Bodemkwaliteitskaart Veldhoven' geen verontreinigen boven de streefwaarden zijn aangetroffen. Indien tijdens grondwerkzaamheden zogenaamde puntverontreinigingen worden waargenomen, dan zal door passende maatregelen de verontreiniging worden teruggebracht naar de in de Kwaliteitskaart vermelde streefwaarde.

3.2 De biotische kenmerken

In hoofdstuk 2 is reeds aandacht besteed aan de beleidsmatige uitgangspunten voor het plangebied vanuit de ecologie. Het gaat daarbij met name om de Groene Hoofdstructuur (GHS), zoals vastgelegd in het Streekplan Noord-Brabant 2002 en de Ruime Jas zoekgebieden, zoals vastgesteld in het Beheers- en landschapgebiedsplan Noord-Brabant.



Ligging plangebied Habraken (roze gebied) ten opzichte van ecologische waardevolle gebieden.

3.2.1 Beschermde soorten – flora en fauna onderzoek

Bij de aanleg een bedrijventerrein in het gebied Habraken zal rekening gehouden moeten worden met beschermde planten- en diersoorten conform de Flora- en faunawet. In dat kader heeft in 2000 reeds een natuurwaardenanalyse plaatsgevonden (Grontmij, 2000). Deze wordt

echter niet meer actueel en volledig geacht om te kunnen bepalen of er door de voorgenomen plannen beschermde natuurwaarden worden aangetast. Indien dergelijke waarden in het geding zijn, zal ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet moeten worden aangevraagd.

Om optimaal rekening te kunnen houden met de aanwezige natuurwaarden is quick-scan uitgevoerd door Bureau Waardenburg – rapportnummer 03-234. De doelstelling vormt het onderzoeken of er op de planlocatie soorten voorkomen die beschermd zijn in het kader van de Flora- en faunawet dan wel bedreigd zijn (Rode Lijsten). De uitgevoerde quick-scan geeft ook inzicht in de potentie van het gebied in haar huidige vorm als habitat voor beschermde soorten en soortgroepen en dient tot slot ter ondersteuning van het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet. Ook is een globale beoordeling opgesteld van de te verwachten effecten van de inrichting op natuurwaarden in de directe omgeving van het studiegebied en zijn enkele maatregelen aangegeven die erop gericht zijn de aangetroffen beschermde soorten tijdens de werkzaamheden zoveel mogelijk te ontzien. Onderstaand is een samenvatting van de betreffende quick-scan opgenomen, voor de volledige teksten wordt verwezen naar het separaat bijgevoegde rapport.

Quick-scan Habraken, Veldhoven

Het plangebied Habraken

Het grootste deel van het plangebied wordt ingenomen door akkers. Verspreid door het plangebied bevinden zich enkele woningen en agrarische bedrijfsgebouwen. Rond de erven bevinden zich veelal erfbeplanting, verruigde graslandjes, takkenhopen, tuinafval en rommelige schuren. Rond het asielzoekerscentrum in het oosten van het plangebied ligt een grazige wal. Daarnaast zijn er veel droge greppels, ruige bermen, akkerranden, houtwallen en een tweetal kleine bospercelen in het plangebied aanwezig.

Werkzaamheden in het plangebied

In het plan zal een groot deel van de bovengenoemde landschapselementen gaan verdwijnen. Een deel van de aanwezige bomen, struiken en bermen zal worden opgenomen in de nieuw aan te leggen groenzones. Dit betreft vooral de randen van het plangebied. Voor het uitvoeren van deze plannen worden bomen gekapt, struiken, ruigte en ondergroei gerooid en worden enkele panden gesloopt. Vervolgens wordt de grond bouwrijp gemaakt, worden nieuwe gebouwen met bijhorende infrastructuur aangelegd en nieuwe groenzones met ruimte voor waterberging gerealiseerd.

Effecten van de ingreep

Flora

De beschermde brede wespenorchis zal verdwijnen op de vindplaats in de houtwal in het noorden. Van grasklokje, rapunzelklokje en grote kaardebol wordt het voorkomen niet uitgesloten. Indien ze daadwerkelijk voorkomen kunnen ze, door de ingreep een klein oppervlak aan (potentieel) leefgebied kwijtraken. Om meer zekerheid over het voorkomen van deze soorten te verkrijgen, wordt aanbevolen de gegevens van Floron op te vragen, eventueel gevolgd door aanvullend veldonderzoek in het goede seizoen (periode april-september). Op basis van deze gegevens concludeert Bureau Waardenburg dat het grasklokje, rapunzelklokje en de grote kaardebol zijn overgewaaid uit naburige tuinen en er geen vervolgstappen hoeven te worden ondernomen.

Zoogdieren

De voorgenomen ingreep zal waarschijnlijk een duidelijk effect hebben op het voorkomen van een aantal soorten zoogdieren binnen het plangebied. Dit effect is afhankelijk van het daadwerkelijke voorkomen van soorten die in het gebied verwacht worden. Het omzetten van akkers en houtwallen in een bedrijventerrein is voor de aanwezige zoogdieren een ingrijpende maatregel die in ieder geval tijdelijk veel verstoring met zich meebrengt. In hoeverre het bedrijventerrein geschikt leefgebied vormt hangt af van de precieze inrichting, met name de oppervlakte aan ongebruikte grond tussen de gebouwen en ook de verkeersdruk op het terrein. Voor alle genoemde zoogdieren bevinden zich in de omgeving ook geschikte habitats.

Het effect van voorgenomen ingreep op vleermuizen hangt af van de aanwezigheid van verblijfplaatsen en de locatie van een eventuele dwergvleermuiskolonie. Zonder nader onderzoek is de aanwezigheid van een verblijfplaats in een te kappen boom of te slopen gebouw niet uit te sluiten. Aanbevolen wordt dan ook om in het goede seizoen nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuisverblijven te verrichten met behulp van een batdetector. Als foerageergebied zal de waarde voor vleermuizen dalen door het verwijderen van houtwallen en bomen. Uit nader onderzoek met de batdetector door Bureau Waardenburg zijn geen vleermuisverblijven geconstateerd.

De gunstige staat van instandhouding van de aanwezige zoogdiersoorten zal naar verwachting door de bouwplannen niet in het geding zijn. De te verwachten soorten zijn algemeen binnen de regio.

Amfibieën

De ingreep zal naar verwachting geen negatief effect hebben op populaties van beschermde amfibieën, uitgezonderd gewone pad. Momenteel worden de populaties in het gebied waarschijnlijk vooral

beperkt door het vrijwel ontbreken van oppervlaktewater, de diepe grondwaterstand en de intensief gebruikte akkers. De functie van houtwallen en graslanden als landhabitat kan deels worden overgenomen door de groenstroken op het bedrijventerrein.

Reptielen

Effecten zijn niet aan de orde; in het plangebied worden geen reptielen verwacht.

Vissen

Effecten zijn niet aan de orde; in het plangebied worden geen vissen verwacht.

Vogels

De effecten van de inrichting op het voorkomen van vogelsoorten zijn mogelijk aanzienlijk. De houtwallen en akkerranden zullen als broedgebied verdwijnen. Voor soorten die foerageren in open akkergebied, waaronder de patrijs, is de nieuwe inrichting waarschijnlijk minder geschikt.

Algemene tuinvogels zullen mogelijk nieuw biotoop vinden binnen de aan te leggen groenstroken.

Ongewervelden

Effecten zijn niet aan de orde; in het plangebied worden geen beschermde ongewervelden verwacht.

Mitigerende en compenserende maatregelen

Voor geen van de aangetroffen beschermde soorten wordt de gunstige staat van instandhouding door de ingreep bedreigd. Daarom worden geen compenserende maatregelen voorgesteld.

Voor vleermuizen en de steenuil zijn vervolgonderzoeken uitgevoerd om een sluitend oordeel te kunnen vormen. Aanbevolen wordt om niet in het broedseizoen te bouwen.

Het creëren van de door groen omringde waterberging in het westen van het gebied kan een positief effect hebben voor vele diersoorten. Met name amfibieën kunnen profiteren als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- Door de waterberging van een flauwe oever te voorzien ontstaat een geleidelijke overgang van land naar water waar zowel dieren als (moeras)planten van kunnen profiteren.
- Om bevrozing tot op de bodem te voorkomen dient (een gedeelte van) het water minimaal 50 cm diep te zijn. Voorkomen moet worden dat de poelen vis gaan bevatten, aangezien die veel amfibieën en hun larven opeten. Het is niet erg als de waterberging eens in de

paar jaar geheel droog valt. Amfibieën overleven dit namelijk goed en eventuele vissoorten verdwijnen dan weer.

- Er moet voorkomen worden dat er te veel bladafval in de waterberging valt (dan treedt er verzuring op), of dat de waterberging sterk beschaduwd wordt. Voor amfibiesoorten is een zonnige poel het gunstigst.
- Het onderhoud aan de waterberging kan bestaan uit gefaseerd schonen. Hierbij wordt overmatige begroeiing en blad- en slibafval verwijderd. Door niet in één keer alles te schonen voorkomt men dat er teveel aantasting van de leefomgeving van de aanwezige dieren en planten plaatsvindt.

In het kader van de uit te voeren (grond)werkzaamheden worden de volgende mitigerende maatregelen geadviseerd:

- Door werkzaamheden in het kader van de aanleg van het bedrijventerrein kan verstoring van de broedvogels optreden. Alle ingrijpende werkzaamheden die betrekking hebben op de kap van bomen en het verwijderen van vegetatie zullen buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden. Dit seizoen loopt van half maart tot eind juli. Daarnaast verblijft de steenuil het gehele jaar op zijn verblijfplaats. Indien deze soort voorkomt moet gedacht worden aan compensatie binnen of buiten het plangebied.
- Voor aanvang van grootschalige werkzaamheden is het van belang dat op eventueel aanwezige egels wordt gecontroleerd, vóór de winterrust. Indien deze dieren worden aangetroffen, moeten ze worden weggevangen en verplaatst naar geschikt vervangend habitat.
- Voor andere soorten worden geen specifieke maatregelen aanbevolen. De algemeen voorkomende dieren zullen wegtrekken naar omliggende gebieden. Het wegvangen en verplaatsen van muizen wordt niet aanbevolen. Deze dieren zijn zeer stressgevoelig, een belangrijk deel van de dieren zal naar verwachting de translocatie niet overleven.

Overige aanbevelingen

- Voorafgaand aan het verwijderen van schuurtjes en andere gebouwen is het raadzaam deze te (laten) inventariseren op verblijfplaatsen van steenuilen. Dit kan het beste gebeuren in februari/maart.
- Voorafgaand aan het verwijderen van gebouwen en het kappen van bomen is het raadzaam deze te (laten) inventariseren op verblijfplaatsen van vleermuizen. Dit kan het beste gebeuren van april tot juni.
- Het verdient aanbeveling zoveel mogelijk de bestaande houtwallen en bomen intact te laten en op te nemen in de nieuwe inrichting.
- Nader onderzoek ten behoeve van de knoflookpad heeft uitgewezen dat het aanbeveling verdient buiten het plangebied een poel te

realiseren. Hierbij kan gedacht worden aan de groenzone in het noorden (ongeveer 100 m. ten noordoosten van de middelste rotonde). Op deze plek bevond zich tot 1990 een poel waar de knoflookpad zich voortplantte. Aanbevolen wordt om Ravon te vragen om mee te denken.

Ontheffingsaanvraag

In het plangebied komt naar verwachting een aantal beschermde soorten voor. Het betreft merendeels algemene soorten. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden zal voor de onderstaande soorten ontheffing worden aangevraagd ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. In de onderstaande tabel wordt aangegeven voor welke soorten een ontheffing ingediend moet te worden en voor welke verbodsbepaling dit geldt. Tevens staat aangegeven welke maatregelen genomen dienen te worden.

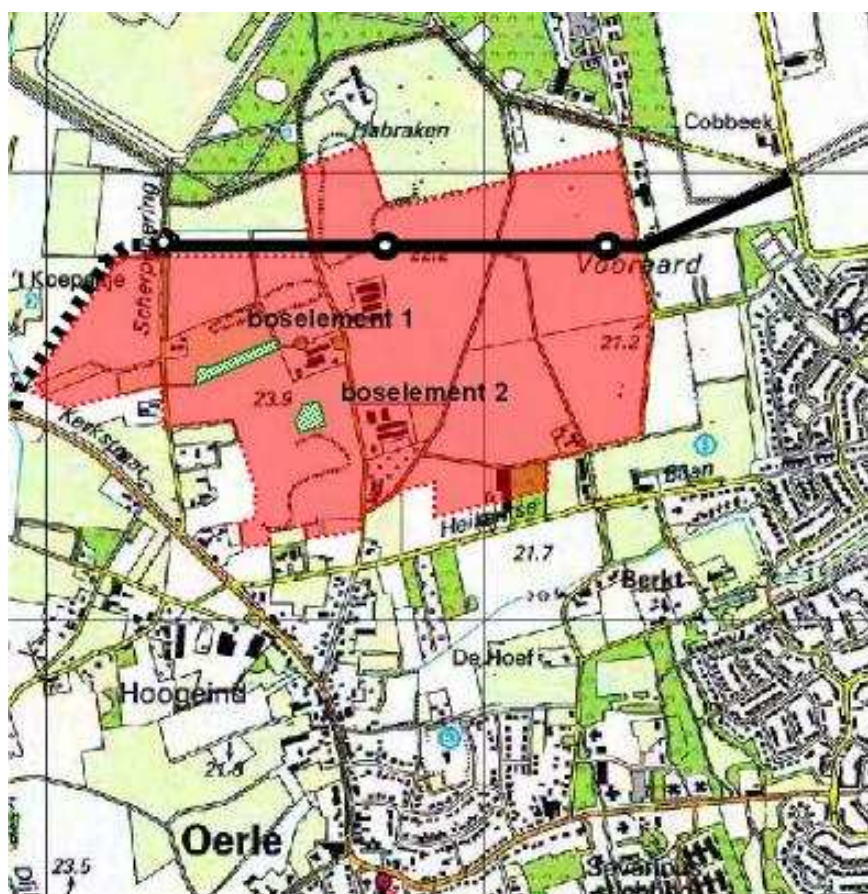
Soort	Verbodsbepaling	Maatregel
Grasklokje (<i>Campanula rotundifolia</i>)	Art. 8: Verwijderen	Geen specifieke maatregelen
Brede wespenorchis (<i>Epipactis helleborine</i>)	Art. 8: Verwijderen	Geen specifieke maatregelen
Rapunzelklokje (<i>Campanula rapunculus</i>)	Art. 8: Verwijderen	Geen specifieke maatregelen
Grote kaardenbol (<i>Dipsacus fullonum</i>)	Art. 8: Verwijderen	Geen specifieke maatregelen
Gewone pad (<i>Bufo bufo</i>)	Art. 10 en 11: Verontrusten, vernietigen voortplantingsplaatsen	Geen specifieke maatregelen
Egel (<i>Erinaceus europaeus</i>)	Art. 9, 10 en 13: Vangen, verontrusten, verplaatsen	Eventueel wegvangen indien aangetroffen.
Mol (<i>Talpa europaea</i>)	Art. 10 en 11: Verontrusten, beschadigen, vernietigen van holen.	Geen specifieke maatregelen.
Tweekleurige bosspitsmuis (<i>Sorex coronatus</i>)	Art. 10 en 11: Verontrusten, beschadigen, vernietigen van holen.	Geen specifieke maatregelen.
Huisspitsmuis (<i>Crocidura russula</i>)	Art. 10 en 11: Verontrusten, beschadigen, vernietigen van holen.	Geen specifieke maatregelen.
Konijn (<i>Oryctolagus cuniculus</i>)	Art. 10 en 11: Verontrusten, beschadigen, vernietigen van holen.	Geen specifieke maatregelen.
Veldmuis (<i>Microtus arvalis</i>)	Art. 10 en 11: Verontrusten, beschadigen, vernietigen van holen.	Geen specifieke maatregelen.
Rosse woelmuis (<i>Clethrionomys glareolus</i>)	Art. 10 en 11: Verontrusten, beschadigen, vernietigen van holen.	Geen specifieke maatregelen.
Bosmuis (<i>Apodemus sylvaticus</i>)	Art. 10 en 11: Verontrusten, beschadigen, vernietigen van holen.	Geen specifieke maatregelen.
Wezel (<i>Mustela nivalis</i>)	Art. 10 en 11: Verontrusten, beschadigen, vernietigen van holen.	Geen specifieke maatregelen.
Hermelijn (<i>Mustela erminea</i>)	Art. 10 en 11: Verontrusten, beschadigen, vernietigen van holen.	Geen specifieke maatregelen.
Bunzing (<i>Mustela putorius</i>)	Art. 10 en 11: Verontrusten, beschadigen, vernietigen van holen.	Geen specifieke maatregelen.

Voor ree, vos en eekhoorn is het aanvragen van ontheffing niet nodig, omdat deze soorten incidenteel in het gebied voorkomen (geen vaste verblijfsplaatsen).

3.2.2 Bestaande bosopstanden

In het plangebied bevindt zich een tweetal bosomelementen, elk met een oppervlakte van ca. 4.000 m², gelegen temidden van agrarisch gebied. Gezien hun omvang is op deze percelen de Boswet van toepassing. Deze wet is van toepassing op alle bossen en houtsingels buiten de bebouwde kom met een oppervlakte groter dan 10 are. Ten behoeve van de realisering van het bedrijventerrein dienen beide bospercelen geroid te worden. Gezien hun omvang en ligging, geldt daarbij als voorwaarde, dat dit verlies aan waarde gecompenseerd wordt. De locatie voor deze compensatie dient in beginsel in de directe omgeving van de ingreep te worden gerealiseerd.

In het Streekplan zijn deze percelen gesitueerd binnen de AHS-landbouw. Het streekplan stelt dat binnen de AHS-landbouw zich geen natuurwaarden en daarmee samenhangende landschapswaarden bevinden, die van belang zijn op het provinciale schaalniveau. Echter gebieden met de hoofdfunctie bos en natuur dienen op dezelfde wijze extern te worden beschermd als de GHS en de AHS-landschap. De



bospercelen zijn gelegen buiten de natuurparels en de Regionale Natuur- en Landschapseenheden (RNLE), waardoor het 'nee tenzij-principe' geldt. Uitbreiding van het stedelijke ruimtebeslag is alleen toegestaan als er zwaarwegende maatschappelijke belangen zijn. Hiervoor wordt verwezen naar de uiteenzetting van deze belangen in hoofdstuk 4 van de toelichting. Daarnaast dient te worden aangetoond dat er geen alternatieve locaties voorhanden zijn waar de aantasting van dergelijke natuurwaarden kan worden voorkomen. Overige locaties in de gemeente Veldhoven in de AHS-landbouw kennen overeenkomstige natuurwaarden in de vorm van bospercelen, hetgeen geen betere locatie mogelijk maakt. De aantasting van natuurwaarden dient tot een minimum te worden beperkt en dient te worden gecompenseerd volgens de boscompensatienormen van de provincie. Hiertoe is het onderstaande onderzoek uitgevoerd teneinde de benodigde compensatie te bepalen.

Boscompensatienormen provincie Noord-Brabant

De provincie verplicht tot het hanteren van een compensatienorm, die is ontleend aan zowel de oppervlakte (kwantiteit), als de aard (kwaliteit) van het opgeofferde bos. Hierna zijn allereerst de compensatieregels toegelicht, waarna deze zijn toegepast op het verlies aan bos in het gebied Habraken.

Compensatie dient te geschieden:

- minimaal 1:1 als areaalcompensatie (bijvoorbeeld bij bestaand bos jonger dan 15 jaar);
- extra kwaliteitscompensatie uitgedrukt in oppervlak kwaliteitstoelage bij aantasting van natuurwaarden, die niet met nieuwe natuur is te compenseren (bijvoorbeeld ouder bos, veengebied);
- in aard en samenstelling vergelijkbaar met de aangetaste waarden (een oppervlak aan lintvormige landschapselementen mag bijvoorbeeld niet gecompenseerd worden met een gelijk oppervlak aan bos);
- de compensatie van een aaneengesloten oppervlak mag niet geschieden in de vorm van een aantal kleinere oppervlakken van gelijke samenstelling;
- bij voorkeur worden meerdere compensatie-oppervlakken van gelijke soort gecompenseerd in één grote locatie met mogelijkheden voor robuuste natuurontwikkeling;
- de compensatie van een ecologische verbindingszone wordt niet bepaald door de lengte van de op te heffen verbinding, doch de nieuwe verbinding dient dezelfde gebieden te verbinden als de op te heffen verbinding (dit kan een compensatie over een veel grotere lengte tot gevolg hebben).

Berekening van de kwaliteitstoelage:

- snel vervangbare natuurkwaliteiten:
het gaat dan om natuurkwaliteiten die binnen 25 jaar zijn te

vervangen, dan wel gebieden met natuurkwaliteiten die nog geen 25 jaar oud zijn. Voor deze gebieden geldt een toeslag van éénderde van de fysieke compensatie (voorbeelden: weidevogelgebieden, hakhout en grienden, jong bos op voormalige landbouwgrond);

- natuurkwaliteiten vervangbaar binnen 25 tot 100 jaar: voor deze categorie telt een toeslag van tweederde van de fysieke compensatie (voorbeelden: laagveenmoerassen, stuifzanden, schraallanden, bos van 25 tot 100 jaar oud);
- Moeilijk, respectievelijk niet vervangbare natuurkwaliteiten
Voor deze categorie wordt de compensatie per geval bepaald (voorbeelden: schraallanden en kalkgrasland op oude bodems, oud bos, hoogveen, vennen, veenheiden, droge en natte heide, duinheide, bronbossen, beken en sluffers).

De keuze van een locatie voor de beoogde compensatie:

- in de nabijheid van de aangetaste waarden;
- bij voorkeur buiten de EHS en binnen de GHS, anders buiten de GHS;
- op een abiotisch vergelijkbare situatie;
- bij voorkeur ter realisatie van een landschapsbeleidsplan, eventueel versterkte realisatie;
- compensatie op een locatie die duurzaam behouden kan blijven als waardevol gebied voor natuur.

Alleen dan kan sprake zijn van een financiële compensatie, indien:

- uit uitvoerig onderzoek blijkt dat een compensatie in oppervlak in de omgeving niet mogelijk is,
- door bezwaarprocedures een voorheen goedgekeurde locatie voor compensatie alsnog vervalt.

In deze gevallen wordt de financiële compensatie aangewend voor realisatie van de GHS elders.

Compensatieverplichting ontwikkelingen Habraken.

Boselement 1

Dit landschapselement betreft een langgerekt, bijna lijnvormig boselement, met een centrale ligging op een oud akkercomplex. Ruimtelijk is het element verbonden met een erfbeplanting, welke is aangeplant rond een voormalig agrarisch bedrijf aan de Habraken. Het gaat hier om het restant van een houtsingel, c.q. een geriefhoutbosje met een breedte van ca. 20 m. en een lengte van ca. 200 m. Het totale oppervlak bedraagt zo ca. 4.000 m².

De beplantingsopbouw is eenzijdig en vertoont weinig horizontale, of verticale structuur. Een boomlaag ontbreekt op dit moment vrijwel volledig, slechts aan het westelijk eind is nog een randbeplanting van spaartelgen (zomereik) aanwezig. De struiklaag bestaat uit een sterk verdichte struweelzone, overwegend bestaande uit opslag van

Amerikaanse en zomereik, hazelaar, Amerikaanse vogelkers en zwarte vlier. Behoudens grote groepen braam en een enkele brem komt geen ondergroei voor; een kruidlaag ontbreekt.



Een houtsingel, bestaande uit diverse struweelsoorten met aan het westelijk uiteinde een groep spaartelgen van zomereik

De beplanting is m.u.v. de weinige bomen jonger dan 25 jaar. De leeftijd van de spaartelgen wordt geschat op 40-50 jaar.

Gezien de opbouw en soortenrijkdom van de vegetatie, alsmede de leeftijd van de beplanting kan slechts beperkte waarde aan dit landschapselement worden toegekend. Dit zowel uit landschappelijk als ecologisch oogpunt. Van groter belang is wellicht de waarde van de bosgroeiplaats zelf; deze dateert reeds van voor 1850 (bron TMK 1 : 50.000).

Boselement 2

Dit landschapselement betreft een solitair gelegen bosje, dat even ten zuiden van de eerder beschreven singel, op dezelfde akker ligt. Het gaat hier om een doorgesloten eikenhakhoutbosje, waarbij de zgn. spaartelgen zijn uitgegroeid tot een volwaardige boomlaag. Het oppervlak ervan bedraagt ca. 3.600 m².

Soorten als Amerikaanse en zomereik zijn dominant, voorts incidenteel de ruwe berk. Als ondergroei komen voor fijnspar, sporkehout, zwarte vlier, braam en als exoot een enkele laurier. Van een duidelijke structuur is echter geen sprake. De struiklaag is uiterst fragmentarisch aanwezig en een kruidlaag lijkt geheel te ontbreken (veldbezoek: 12 februari 2004). De bomen vertonen stamdiameters van minder dan 0,50 m. en de gemiddelde leeftijd ligt zo tussen 25 en 50 jaar



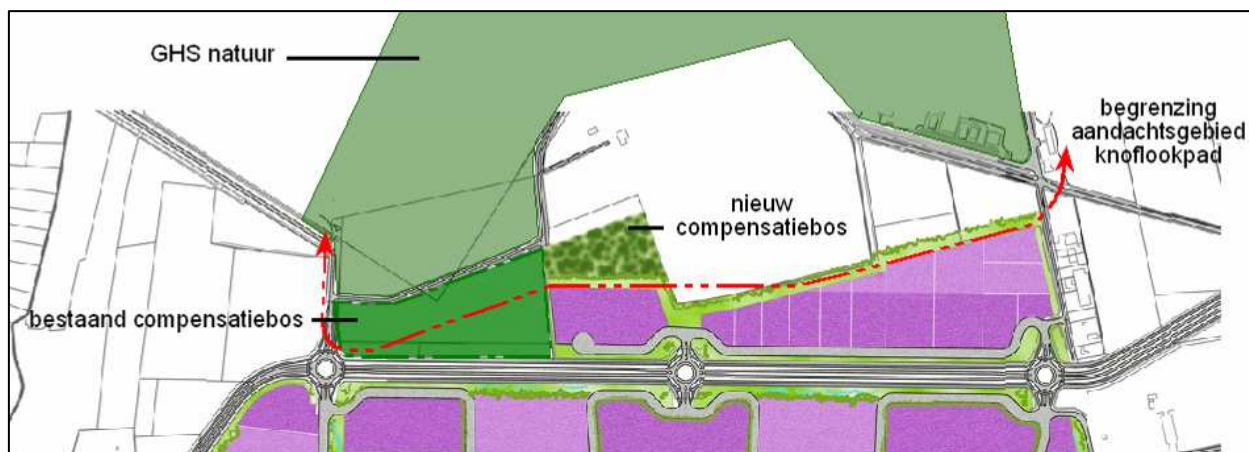
De leeftijdsopbouw en soortenrijkdom van de vegetatie zijn erg eenzijdig en een duidelijke structuur ontbreekt. In landschappelijk opzicht is het een fraai element en heeft het bosje zeker betekenis, maar ecologisch is dit nauwelijks het geval. Ook hier ligt de belangrijkste waarde in de bosgroeiplaats, welke dateert van voor 1850 (bron TMK 1 : 50.000).

Conclusie

Boselement	1	2
Oppervlakte te kappen bos	ca. 0,40 hectare	ca. 0,36 hectare
Aard en type bos:	actuele vegetatie jonger dan 25 jaar; bosgroeiplaats tenminste 150 jaar oud. Structuurloze beplantingswal met struweelachtig karakter	actuele vegetatie 25 - 100 jaar; bosgroeiplaats tenminste 150 jaar oud. Doorgeschoten eikenhakhout-bosje met fragmentarische onderbegroeiing
Compensatienorm:	één en eenderde	één en tweederde
Te compenseren oppervlak:	0,53 hectare	0,60 hectare

boselement 1 0,53 ha.
 boselement 2 0,60 ha.
compensatie totaal 1,13 ha.

De te compenseren hoeveelheid bos t.b.v. de aanleg van het bedrijventerrein Habraken is daarmee bepaald op 1,13 hectare.



Maatregelen

In het noordelijk deel van het plangebied zal het compensatiebos – ter grootte van 1,13 ha. – worden gerealiseerd in aansluiting op:

- de groenstructuur van het bedrijventerrein Habraken;
- het compensatiebos tussen de Oersebaan, Strijpsebaan en de Scherpenering;
- het gebied aangewezen als GHS natuur, ten noorden van de Strijpsebaan.

Het compensatiebos wordt opgenomen als onderdeel van het plangebied en wordt als zodanig bestemd op de plankaart en de voorschriften.

- knoflookpad

Het aan te leggen compensatiebos is volledig gelegen binnen het aandachtsgebied van de knoflookpad, een Rode Lijst-soort. Bij ruimtelijke ingrepen dient onderzocht te worden of de met uitsterven bedreigde soorten en hun levensbiotopen op enigerlei wijze nadelige effecten ondervinden van de ruimtelijke ingreep. Bij de aanleg van het compensatiebos dient rekening te worden gehouden met de leefomstandigheden van de knoflookpad. Het compensatiebos dient zodanig te worden ingericht dat het een aantrekkelijk verblijfsgebied vormt voor de knoflookpad, zie subparagraaf 3.2.3.

- archeologische waarden

Het compensatiebos is bijna volledig gelegen binnen een archeologische waardevol gebied – deelgebied III, zie hoofdstuk 3.4 archeologie. Het compensatiebos kent dan ook de dubbelbestemming archeologisch waardevol terrein. Het een en ander is beschreven in het onderzoek van RAAP en besproken met de provinciaal archeologen, zie hoofdstuk 3.4.

3.2.3 Beschermde soorten buiten het plangebied

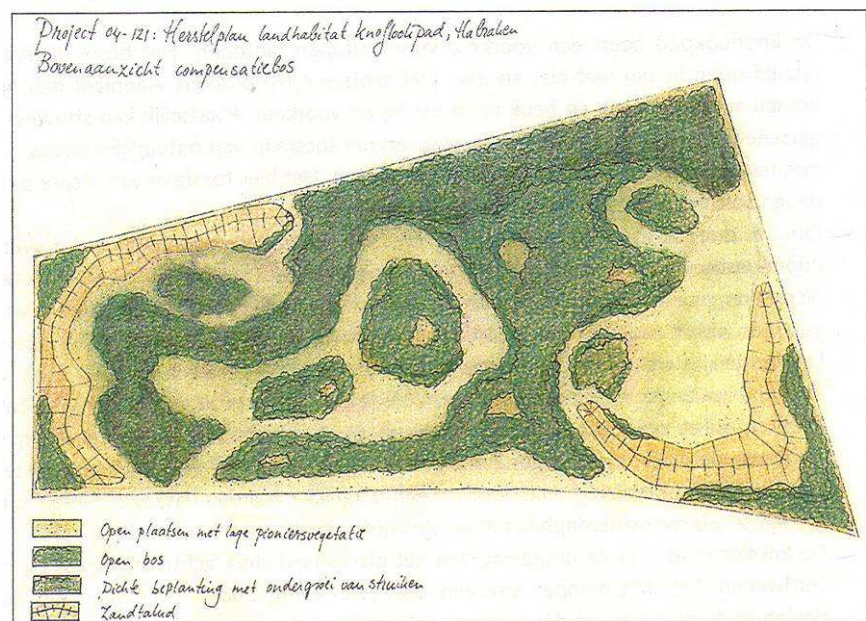
Ten noorden van het plangebied Habraken op enige afstand is een bosgebied gelegen – onderdeel uitmakend van de provinciale GHS natuur / overig bos- en natuurgebied – binnen de grenzen van Vliegbasis Eindhoven. Dit bosgebied is een leefgebied van de knoflookpad – Rode Lijst amfibiesoort en streng beschermd middels de Flora en Faunawetgeving en de Habitatrichtlijn. Over de noordzijde van het plangebied – zie milieukaart – valt een contour ter bescherming van het leefgebied van de knoflookpad en wordt in de planvorming derhalve bestemd als groenvoorziening om aantasting te voorkomen. Daarnaast is door Bureau Waardenburg in mei 2004 een onderzoek – rapportnummer 04-065 – uitgevoerd naar de mogelijkheden voor boscompensatie in het aandachtsgebied van de knoflookpad. Onderstaand is een samenvatting van dit rapport opgenomen, voor de volledige teksten wordt verwezen naar het separaat bijgevoegde rapport.

Herstelplan landhabitat knoflookpad te Veldhoven

Binnen het plangebied zijn bosjes aanwezig die compensatieplichtig zijn krachtens de Boswet. Mogelijkheden voor boscompensatie worden uitsluitend gezien binnen het nabij gelegen Aandachtsgebied Knoflookpad. Realisatie van boscompensatie binnen dit gebied lijkt zeer wel mogelijk. Dit geldt zeker indien bij de inrichting met de biotoopeisen van deze soort rekening wordt gehouden. Hiertoe worden de volgende inrichtings- en beheersvoorstellen gedaan:

- een halfopen biotoop heeft de voorkeur, een relatief open bos van inheemse soorten met wat grotere open plekken;

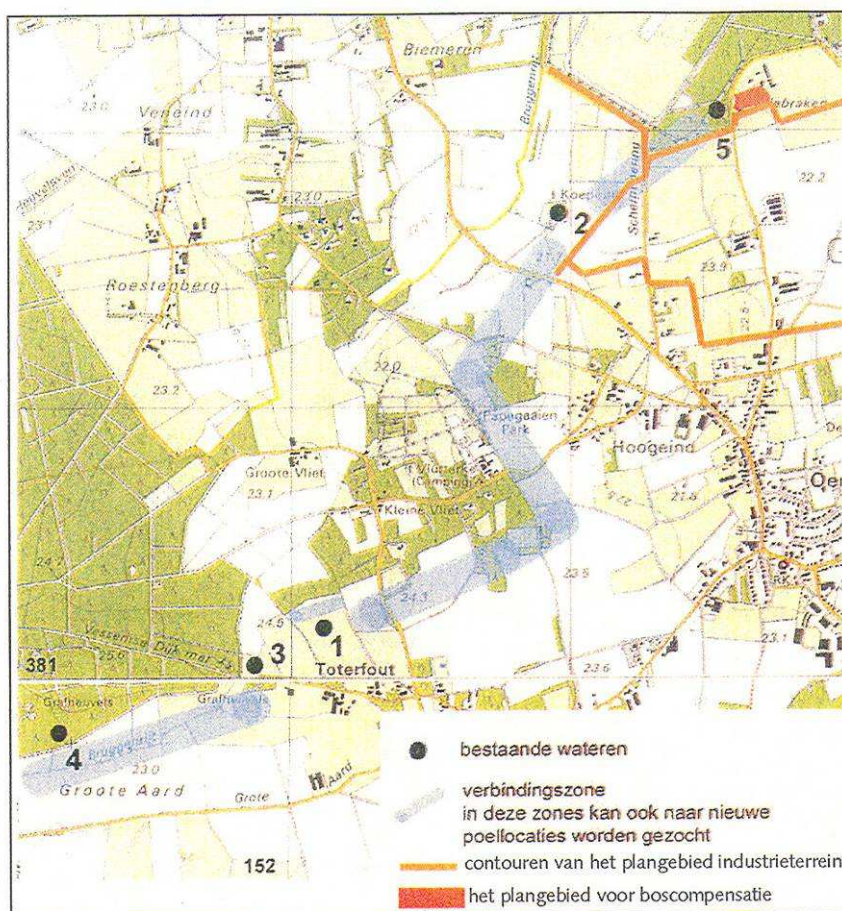
- een voldoende zandige biotoop, door het aanleggen van een zandwal van circa 1,5 meter hoog en 50 meter lang met een geleidelijk talud en microreliëf;
- het aanleggen van een aantal poelen – minimaal twee – in de omgeving van het compensatiebos met een minimale oppervlakte van 100 m² met een diepste punt van ongeveer 1,5 meter. Rekening dient te worden gehouden met de grondwaterstand, archeologische waarden en bodemopbouw. Bij voorkeur wordt een gedempte poel weer open gegraven;
- in het beheer dienen de omstandigheden voor de vestiging van konijnenpopulaties voortdurend voldoende goed te zijn door de aanwezigheid van korte, grazige vegetaties, daar deze populaties het ontstaan van zandige plekken voor de knoflookpad bespoedigen. Hiervoor is actief beheer noodzakelijk;
- het verlanden van poelen dient te worden voorkomen door gefaseerd te schonen;



Op basis van de voorgestelde maatregelen heeft Bureau Waardenburg onderstaande inrichtingsschets voor het compensatiebos gemaakt.

Het is niet zeker of binnen het plangebied nog knoflookpadden voorkomen. Indien dit wel het geval is gaat het vermoedelijk om een zeer kleine populatiekern. De waarde van dergelijke maatregelen neemt dan ook toe indien, conform de Ecologische Hoofdstructuur, een goede verbinding met het gebied Toterfout ten westen van Oerle wordt gerealiseerd. Een dergelijke verbinding wordt als noodzakelijk gezien voor het duurzaam voortbestaan van de knoflookpad bij Veldhoven. De ontsluitingsweg op de westrand van het bedrijventerrein heeft hierop mogelijk een negatieve werking. Derhalve wordt aanbevolen om de

verbindingszone te versterken om een goed ecologisch functioneren te waarborgen. Dit kan door ten westen van de verbindingszone enkele grotere stapstenen aan te leggen en in te richten voor de knoflookpad. Hierdoor wordt een robuustere verbindingszone verkregen waardoor randeffecten, die kunnen optreden door de aanwezigheid van de ontsluitingsweg, worden gemitigeerd. Zie onderstaande kaart. Daarnaast wordt aanbevolen bij doorsnijdingen van de GHS en de wegen die direct grenzen aan de EHS alle aanvoerwegen uit te rasteren en te voorzien van amfibieëntunnels.



3.3 Landschappelijke karakteristiek

Habraken ligt op de grens van twee landschapstypen. Het oostelijk en westelijk deel van het plangebied maken onderdeel uit van de voormalige grootschalige heidegronden. Het zuidelijke en centrale deel van het plangebied bestaan uit oude ontginningen met een kleinschalige afwisseling van akkers, bebouwing, microreliëf en bosopstanden. De ontginning is ontstaan parallel aan de Rundgraaf. Beide landschapstypen behoren tot het dekzandlandschap.

Het gebied van de oude ontginningen kent een lange bewoningsgeschiedenis; de gronden zijn al eeuwen in gebruik als bouwland. Dit landschap wordt gekenmerkt door een kleinschalige afwisseling van (lint)dorpen, beekdalen, bospercelen en (bolle) akkerlandcomplexen. Op kaarten van circa 100 jaar geleden is zichtbaar dat dit landschap zich uitstrekte in een brede zone rond de kernen Zeelst, Meerveldhoven, Veldhoven, Oerle en Wintelre. In die tijd was het omringende heidelandschap grotendeels nog onontgonnen. In de loop van de tijd is echter ook dit heidelandschap ontgonnen: de droge delen zijn bebost, de relatief nattere zijn ontgonnen voor agrarisch gebruik.

3.4 De historische kenmerken

3.4.1 Archeologie

In 1992 is het 'Verdrag van Malta' opgesteld. Doel van dit verdrag is behoud van het nog aanwezige archeologische erfgoed. Deze wetgeving regelt dat bij de realisering van grootschalige ingrepen in gebieden die op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) zijn aangegeven als gebied met een 'indicatief hoge waarde' een oriënterend onderzoek moet worden uitgevoerd. Het plangebied kent met uitzondering van een klein gebied aan de Scherpenering een hoge tot middelhoge verwachtingswaarde en dient op basis van het streekplanbeleid nader onderzocht te worden.

Indicatieve archeologische kaart

In aansluiting op de IKAW is door de gemeente Veldhoven een 'Indicatieve archeologische kaart' (1998) gemaakt. De kaart is opgesteld op basis van archeologische vondsten, archiefonderzoek en landschappelijke karakteristieken. Met name de landschappelijke karakteristiek blijkt daarbij een goede indicatiebron te zijn. In dat licht kunnen binnen het plangebied de volgende gebieden als 'archeologisch relevant' worden aangemerkt:

- de dekzandrug met esdek 'de Habraken';
- restanten van een (vermoedelijke) grafheuvelgroep uit de Bronstijd.

Aanvullende Archeologische Inventarisatie

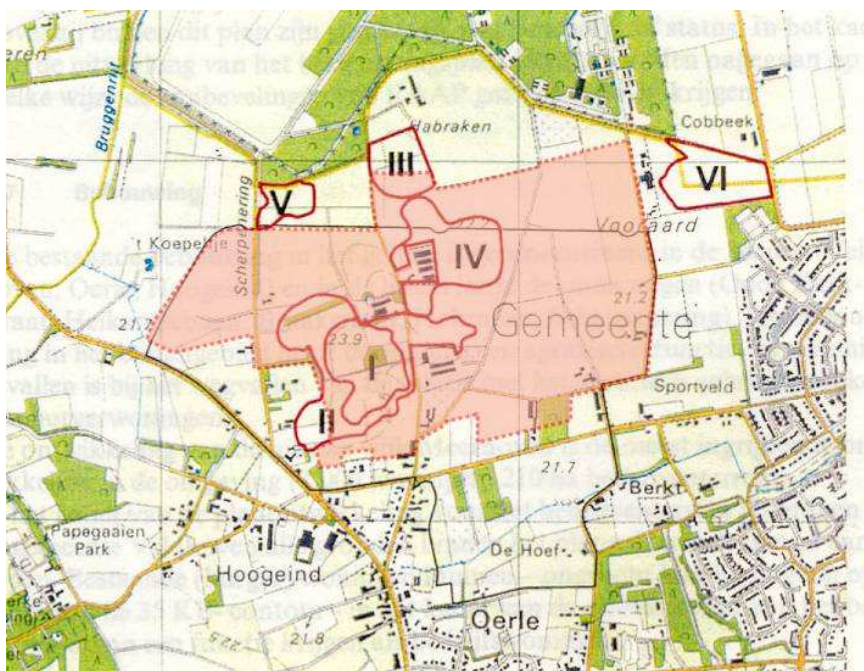
In opdracht van de gemeente Veldhoven is door het archeologisch adviesbureau RAAP een Aanvullende Archeologische Inventarisatie in het gebied Habraken uitgevoerd (AAI-1) – *RAAP-rapport 599*. Uit het archeologische onderzoek blijkt dat in het plangebied verschillende archeologische waarden voorkomen. Bovendien is er informatie verzameld over de opbouw en versterking van de bodem.

Naast de (verwachte) goede conserveringsomstandigheden van archeologische sporen onder het esdek moet de archeologische betekenis van het plangebied vooral gezocht worden in de grootschalige landschappelijke eenheid (dekzandrug en aangrenzende zones), waarbinnen in het verleden diverse activiteiten hebben plaatsgevonden. De oudste bewoning in het plangebied Habraken te dateren is in het Mesolithicum/Neolithicum en/of de Bronstijd.

Het blijkt echter niet mogelijk om op basis van de AAI-1 exact de archeologische vindplaatsen te begrenzen. Enerzijds is het gehanteerde boorgrid te grof en de hoeveelheid verzameld materiaal te gering en anderzijds laten diverse archeologische fenomenen (akkers, grafvelden, wegen e.d.) zich bijzonder moeilijke ontdekken door middel van

oppervlaktekartering en karterend bodemonderzoek. Bovendien kenmerken bepaalde perioden van de Prehistorie zich door zogenaamde zwevende erven. Dit betekent dat er vaak een diffuus patroon van archeologische sporen en resten aanwezig is. Naar verwachting gaat het in het plangebied dan vooral ook om een losse verzameling van diffuse bewoningssporen.

Op basis van de resultaten van het onderzoek zijn zes archeologische zones afgebakend, die corresponderen met een verwachting ten aanzien van het voorkomen archeologische sporen. Ze zijn gedefinieerd op basis van een combinatie van geomorfologische, bodemkundige en archeologische gegevens. In vier van deze zones (I, II, III en V) wordt door RAAP aanvullend onderzoek aanbevolen. Bij de twee andere locaties (IV, VI) wordt archeologisch toezicht tijdens de uitvoering voorgesteld. In algemene zin geldt dat zowel de plaats, de omvang als de diepte van de geplande ingrepen bepalend zijn voor de mate van versterking van de archeologische resten. Om te bepalen of een vindplaats al dan niet behoudenswaardig is, is een vervolgonderzoek noodzakelijk. Archeologisch vervolgonderzoek dient om een duidelijk inzicht te krijgen in de datering van vindplaatsen, in de aanwezigheid, ligging, uitgestrektheid, aard en conserveringstoestand van de grondsporen en activiteiten gebieden. De gemeente streeft naar behoud in situ van de mogelijke archeologische waarden in het plangebied.



Vier van de zes archeologische zones ten noorden van de Heikantsebaan vallen geheel of gedeeltelijk in het plangebied.

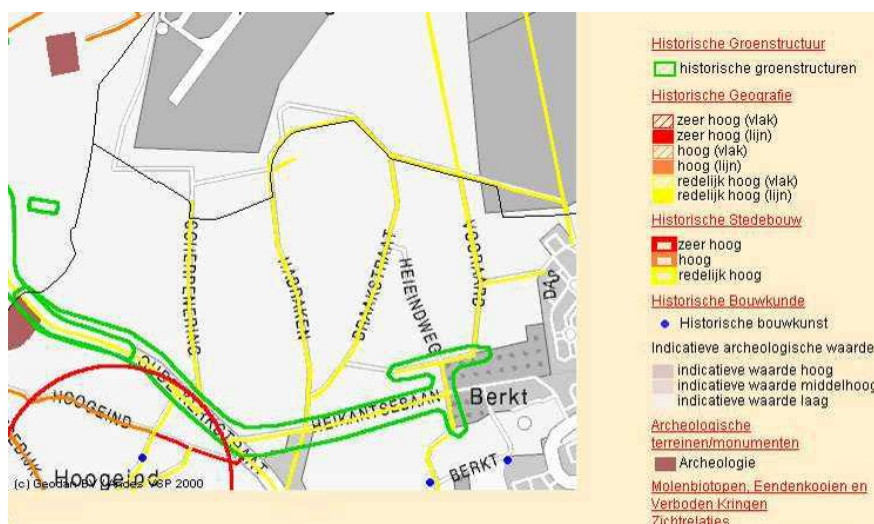
In het bestemmingsplan Habraken vallen de archeologische zones, voor zover zij binnen dit plan zijn gelegen, binnen de nader uit te werken delen van het plan. Met uitzondering van het compensatiebos gelegen in de

archeologische zone III. Na telefonisch overleg met de provinciale archeologen is gezamenlijk besloten de archeologische zone III niet nader te onderzoeken. De bestemming 'Bos en natuur; tevens archeologisch waardevol terrein' – bedoeld als compensatiebos – zal geen gevolgen hebben voor de archeologische waarde. De inrichting van deze bestemming wordt zodanig dat de bodem nagenoeg ongeroerd blijft. Daarnaast is afgesproken het archeologische vervolgonderzoek voor het globale deel van het plan uit te voeren in de vorm van een proefsleuven-onderzoek. Op advies van de provincie zal dit in het hele plangebied ten oosten van de Scherpenering plaats vinden.

Derhalve voert de gemeente momenteel een aanvullend archeologisch onderzoek uit in de vorm van een proefsleuven-onderzoek, ondanks het niet voorkomen van archeologische zones – op basis van het rapport van RAAP – in het uitgewerkte deel Noord van het voorliggende bestemmingsplan. Dit in relatie tot de middelhoge tot hoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde in het deelgebied op basis van de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart.

3.4.2 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische relictenkaart laat zien in hoeverre in het huidige landschap nog (cultuurhistorische) elementen aanwezig zijn van voor 1900. Gezien het verschil in ontginningsperiode tussen de verschillende landschappen is het logisch dat deze alleen in het gebied van de oude ontginningen aanwezig zijn. In en rond Habraken betreft het onder meer de kern Oerle, gebiedsdelen met een ongewijzigde perceelsindeling en wegen als de Oude Kerkstraat, de Scherpenering en de Habraken.



Uitsnede van Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart, in het plangebied zijn geografische lijnen van redelijk hoog niveau gelegen.

De Provinciale Cultuurhistorische Waardekaart (CHWK) laat een vergelijkbaar beeld zien. De Oude Kerkstraat en de Heikantsebaan zijn aangewezen als 'historische groenstructuur' en de Scherpenering, de

Habraken en de Braakstraat als 'historisch landschappelijke - stedenbouwkundige lijn' van redelijke hoog niveau. Deze waardevolle lijnen zijn gelegen in de nader uit te werken delen van het plan. Ten behoeve van het ontwerp voor deze delen zal onderzocht worden of, en op welke wijze deze lijnen kunnen worden ingepast.

3.5 Bestaande bebouwing en gebruik

3.5.1 *Bebouwing*

De bestaande bebouwing rond het plangebied is geconcentreerd in de kernen – Veldhoven, Oerle, Hoogeind – en in de veldlinten langs de oude wegen – Oude Kerkstraat, Heikantsebaan, Heieindweg, Braakstraat, Habraken, Scherpenering. De bebouwing in het buitengebied heeft doorgaans een agrarische functie. In sommige gevallen is bij het wegvallen van de relatie met het agrarische gebruik sprake van burgerwoningen.

De ontwikkeling van de nieuwe wijk Meerhoven is de meest ingrijpende ontwikkeling in de omgeving (7.000 woningen, 210 ha bedrijventerrein). In het kader van de planontwikkeling voor het bedrijventerrein Habraken zal de gemeente Veldhoven alle gronden binnen het plangebied in beginsel aankopen.

3.5.2 *Landbouw*

Het grootste deel van het plangebied kent thans nog een agrarisch gebruik. De oude ontginningen waren eertijds in gebruik als akkerland. In de beekdalen en de jonge ontginningen waren, vooral vanwege de lage ligging, vaak graslanden voor de veeteelt te vinden. Op en direct rond de locatie Habraken is de historische relatie tussen landschap en grondgebruik echter nauwelijks meer herkenbaar. Verspreid over het hele gebied komt zowel akker- als grasland voor. Met de realisering van het bedrijventerrein Habraken zal het agrarische grondgebruik grotendeels uit het gebied verdwijnen.

3.5.3 *Recreatie*

Direct ten oosten van het plangebied Habraken, grenzend aan de woonwijk De Kelen, liggen sportvelden (sportpark De Heikant) en een volkstuintencomplex. Deze blijven gehandhaafd. Verder is er in en rondom Habraken nauwelijks of geen sprake van recreatieve voorzieningen. Rond Veldhoven liggen wel diverse toeristisch-recreatieve fietsroutes, waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande verharde en onverharde wegen.

3.6 Infrastructuur

Veldhoven heeft twee aansluitingen op de A2: de Heerbaan en de Kempenbaan. Op dit moment heeft het gebied Habraken nog geen

directe aansluiting op de A2. De Oersebaan gaat voorzien in de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein Habraken.

In de nabije toekomst zal de Oersebaan worden gekoppeld aan de Meerhovendreef – de ontsluitingsweg van het ontwikkelingsgebied Meerhoven. Op deze wijze ontstaat enerzijds een koppeling met de bedrijventerreinen die in het kader van de VINEX-locatie Meerhoven worden ontwikkeld en anderzijds een tweetal directe aansluitingen op de A2 – afrit 29 'Eindhoven Airport' en afrit 31 'Veldhoven'. Aanleg van deze weg vermindert de verkeersdruk en overlast op diverse plaatsen in Veldhoven – onder andere in Oerle en op de Heerbaan. Er wordt geen verbinding voor autoverkeer tot stand gebracht tussen het bedrijventerrein Habraken en het gebied ten zuiden van het plangebied. Met uitzondering van de aansluiting van de Oersebaan op de Oude Kerkstraat ten noorden van Oerle.

3.7 Milieubelasting

In en rondom het plangebied Habraken dient rekening te worden gehouden met een aantal milieu(hygiënische) belemmeringen. Het plangebied – noordelijke en zuidelijk deel – hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 72 ha. en kent derhalve geen MER-beoordelingsplicht (75-150 ha.) of MER-plicht (>150 ha.), Wet Milieubeheer en Besluit Milieueffectrapportage 1994 artikel 11.3. Nu er noch een MER-plicht noch een MER-beoordelingsplicht geldt, wordt er op basis van de bij de gemeente op dit moment beschikbare kennis en informatie van uitgegaan dat een Strategische Milieubeoordeling (SMB) ook niet behoeft te worden doorlopen. Gedurende het traject tot de vaststelling zal de gemeente toetsen of haar veronderstelling correct is.

3.7.1 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Voor het onderzoek naar geluidsbelasting als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van het toekomstige bedrijventerrein Habraken wordt verwezen naar de conclusies in het 'Bestemmingsplan Noordelijke Ontsluitingsroute';

'Het gedeelte van de Oersebaan (Noordelijke Ontsluitingsroute), gelegen ten westen van de rotonde Vooraard – oostelijke grens bedrijventerrein Habraken, ligt buiten de bebouwde kom. De ontwerpsnelheid bedraagt hier 80 km/uur. De indicatieve 50 dB(A)-contour bij een wegverharding van SMA⁵ bedraagt 24 meter vanuit het midden van de weg; bij glad asfalt 31 meter. Voor het oostelijke gedeelte met een ontwerpsnelheid van 50 km/uur bedragen deze afstanden 17 meter respectievelijk 23 meter.'

⁵ SMA: deklaag van Steen Mastiek Asfalt met een geluidsreducerende werking.

Kosteneenheden-contour

De Ke-contouren (geluidscontouren) van de Vliegbasis Eindhoven liggen over het plangebied. Binnen de 35 Ke-contour is woningbouw slechts mogelijk onder zeer stringente voorwaarden. Een groot deel van het plangebied valt binnen deze contour – globaal ten westen van de lijn Habraken/Heikantsebaan – Strijpsebaan/Vooraard. De 35 Ke-contour zoals opgenomen op de plankaart betreft een indicatieve lijn, de definitieve lijn is tot op heden nog niet vastgesteld. De 35 Ke-contour zoals opgenomen op de plankaart is conform de lijn die is gehanteerd in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Veldhoven. In het plangebied worden geen (bedrijfs)woningen gerealiseerd. Voor bedrijven, die niet zijn aangemerkt als geluidsgevoelige bestemmingen conform de Wet Geluidshinder, Luchtvaartwet en bekende jurisprudentie omtrent dit onderwerp, gelden geen beperkingen voor de bouw binnen de Ke-contouren.

3.7.2 Milieuzonering

In de omgeving van het plangebied ligt een aantal agrarische bedrijven, waarvoor rekening gehouden moet worden met stankcirkels op basis van de verleende milieuvergunningen en ingediende meldingen volgens het 'Besluit veehouderijen milieubeheer'.

Stankcirkels veehouderijen

In de omgeving van het plangebied ligt een drietal veehouderijen. De berekening van de stankcirkels voor de verschillende omgevingscategorieën voor stankhinder is uitgevoerd op basis van de omrekeningsfactoren uit de 'Regeling stankemissie veehouderijen in landbouwwontwikkelings- en verwevingsgebieden'. Ondanks dat de Wet stankemissie veehouderijen- en verwevingsgebieden niet van kracht is, worden deze factoren als de meest recente wetenschappelijk onderbouwde inzichten beschouwd. De resultaten van de berekening zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Adres	Categorie I	Categorie II	Categorie III	Categorie IV
<i>Habraken 2</i>	100 m.	100 m.	50 m.	50 m.
<i>Oude Kerkstraat 90</i>	100 m.	100 m.	50 m.	50 m.
<i>Scherpenering 15⁶</i>	100 m.	100 m.	57 m.	50 m.

Afhankelijk van het soort veehouderij wordt de minimale afstand tot verschillende soorten stankgevoelige bestemmingen bepaald. De cirkels worden getekend vanaf de grens van het agrarische bouwblok zoals vastgelegd op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1988', blad 3. De bebouwing moet op minimaal 20 meter van de openbare weg liggen.

⁶ Binnen deze veehouderij worden al enige tijd geen dieren meer gehouden. Indien deze situatie gehandhaafd blijft, zal dit op korte termijn gevolgen hebben voor de milieuzonering. Momenteel loopt een intrekingsprocedure voor de milieuvergunning, de ontwerp-beschikking heeft tot 28 januari '04 ter inzage gelegen.

In het plangebied worden uitsluitend bedrijfsbestemmingen gerealiseerd. In de omschrijving van de stankgevoelige objecten volgens 'Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden' staat niet aangegeven tot welke omgevingscategorie voor stankhinder bedrijvigheid moet worden gerekend. Volgens jurisprudentie moet stankgevoelige bedrijvigheid worden beschermd als zijnde een categorie object III.

Uit jurisprudentie – de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 13 december 1999 – blijkt dat onder stankgevoelige bedrijvigheid wordt verstaan, bedrijven die naar hun aard stankgevoelig zijn, bedrijven waar grote concentraties van mensen werkzaam zijn vanwege de gebruikte arbeidsintensieve productiewijze en bedrijven met een hoge bezoekenintensiteit: voedings- en genotmiddelenindustrie, zelfstandige kantoren, groothandels in voedings- en genotmiddelen, dierlijke voedingsmiddelen, farmaceutische, medische en cosmetische artikelen alsmede wasserijen, strijkinrichtingen, textielindustrie, kledingindustrie, kapperszaken, schoonheidsinstituten en uitvaartcentra.

Op grond van het bovenstaande dienen de volgende bedrijven uitgesloten te worden, indien in het betreffende deel van het plangebied een stankcirkel (categorie III) is gelegen:

- bedrijven die naar hun aard stankgevoelig zijn;
- bedrijven waar ter plaatse (relatief) veel mensen werkzaam zijn;
- bedrijven waar ter plaatse (relatief) veel bezoekers komen.

In de bijlage bij de voorschriften is een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, die is nagelopen op deze criteria. Alle bedrijven die aan één of meer van de voorwaarden voldoen hebben een specifieke aanduiding gekregen; dit geldt tevens voor de twijfelgevallen. Voor dit type bedrijven gelden dat deze bij de uitwerking niet mogen worden gesitueerd op de gronden gelegen binnen de op dat moment aanwezige stankcirkels. De overige in de lijst opgenomen bedrijven zijn acceptabel om binnen een stankcirkel te worden gesitueerd. Uiteraard dient daarnaast in het betreffende gebied rekening te worden gehouden met andere milieuzoneringen zoals geluid, externe veiligheidseisen e.d.

Conclusie

In het zuidelijk en westelijk deel van het plangebied leveren stankcirkels op zeer geringe schaal een beperking van de gebruiksmogelijkheden op. De stankcirkel categorie III van de veehouderij aan de Habraken 2 legt een beperking ten westen van de Habraken op. De stankcirkel categorie III van de veehouderij aan de Scherpenering 15 legt ten noorden en ten oosten van het agrarische bouwblok een beperking van de gebruiksmogelijkheden op. De stankcirkels behorend tot de veehouderij aan de Habraken 30 leggen geen nadere beperking op aan de gebruiksmogelijkheden van het plangebied. Indien een milieuvergunning

komt te vervallen, komt de beperkingen voor het plangebied eveneens te vervallen.

3.7.3 Kabels en leidingen

Parallel aan het plangebied Habraken loopt in oostwestelijke richting – in de berm van de Oersebaan buiten het plangebied een drietal buisleidingen; hoge druk waterleiding, hoge druk hoofdgastransportleiding en een persleiding brandstofleiding. De Oersebaan behoort niet tot het bestemmingsplan, echter ook de bebouwingsvrije zones – 4 of 7 meter uit het hart van de leidingen mag niet gebouwd worden – van de drie ondergrondse buisleidingen blijven grotendeels buiten het plangebied. Ter plaatse van de Oersebaan is alleen de bebouwingsvrije zone van de hoge druk hoofdgastransport gedeeltelijk in het plangebied gelegen.

Aan de westzijde liggen de leidingen volledig in het plangebied. De gastransportleiding en de brandstoftransportleiding buigen ten oosten van de Scherpenering af naar het zuiden, om vervolgens na ruim 100 meter hun weg in westelijke richting te vervolgen. De hoofdwaterleiding vervolgt haar weg in westelijke richting en doorsnijdt de meest noordelijke punt van de groenzone van Habraken West. Ten aanzien van deze hoge druk hoofdleidingen voor water en brandstof zijn bebouwingsvrije zones van kracht, die bepalen dat 4 meter uit het hart van de leidingen niet mag worden gebouwd. Voor de hoge druk hoofdgastransportleiding zijn bebouwingsvrije zones van kracht, die bepalen dat 7 meter uit het hart van de leidingen niet mag worden gebouwd. Bij de uitwerking van de bestemming zal hiermee rekening worden gehouden. Zie voorschriften artikel 7.1.

In het kader van het onderzoek naar de externe veiligheid in het rapport 'Externe Veiligheid Industrieterrein Habraken' met rapportnummer 2172-151868 is tevens aandacht besteed aan hoge druk aardgas transportleidingen. Direct ten zuiden van de noordelijke ontsluitingsroute en ten oosten van de Scherpenering loopt een tweetal hoge druk aardgasleidingen. Hierboven aangemerkt als gastransport- en brandstoftransportleiding. De leidingen lopen evenwijdig aan elkaar met een tussenafstand van ongeveer 1 à 2 meter.

transportleiding 1: Z-506-01	transportleiding 2: Z-506-04
Diameter: 6"	Diameter: 8"
Wanddikte: 4,78 millimeter	Wanddikte: 5,56 millimeter
Bedrijfsdruk: 40 bar	Bedrijfsdruk: 40 bar
Diepteligging: 1,50 meter	Diepteligging: 1,15 meter

Thans is op de hoge druk aardgasleidingen de circulaire uit 1984 van toepassing. Deze circulaire beoogt aan te geven op welke wijze een verantwoorde zonering toegepast kan worden langs nieuwe tracés van aardgastransportleidingen en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de

omgeving van bestaande aardgastransportleidingen. Momenteel wordt een nieuwe circulaire opgesteld. Naar verwachting zal deze binnen enkele maanden gepubliceerd worden.

Bij deze circulaire hoort een gemoderniseerde techniek waarmee berekend wordt met welke veiligheidsafstanden rekening gehouden dient te worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van reeds bestaande leidingen.

Het RIVM⁷ heeft indicatief voor de gemeente Veldhoven berekend welke afstanden gelden bij de in het plangebied liggende gasleidingen (zie onderstaand kader). Hierbij vermelden wij nadrukkelijk dat het om indicatieve afstanden gaat die wellicht nog naar beneden bijgesteld worden bij het verschijnen van de circulaire.

RIVM: De vaststelling van de nieuwe afstanden is nog niet volledig afgerond op dit moment. Wel is er al meer duidelijkheid over de maximale afstand die aangehouden moet worden.

Voor een 6 inch leiding (druk 40 bar, wanddikte 4,78 mm en een diepteligging van 1,3 meter) bedraagt de maximale afstand 50 meter ($PR=10^{-6}$ per jaar). Indien uitgegaan kan worden van $PR=10^{-5}$ per jaar zal de maximale afstand 15 meter bedragen.

Voor een 8 inch leiding (druk 40 bar, wanddikte 5,56 mm en een diepteligging van 1 meter) bedraagt de maximale afstand 65 meter ($PR=10^{-6}$ per jaar). Indien uitgegaan kan worden van $PR=10^{-5}$ per jaar zal de maximale afstand 35 meter bedragen.

Momenteel vindt overleg plaats tussen het Ministerie van VROM en Gasunie over de definitieve afstanden. Het is mogelijk dat de afstanden als gevolg van dit overleg kleiner worden.

De afstanden zijn dusdanig dat ze voor het voorliggende bestemmingsplan geen belemmering vormen. Dit hangt in een belangrijke mate samen met het feit dat in het bestemmingsplan uitsluitend beperkt kwetsbare objecten⁸ worden toegestaan.

Het RIVM heeft geen invloedsg gebied voor het groepsrisico gegeven. Als gevolg van het beleid dat thans in voorbereiding is, zal ook voor dit invloedsg gebied invulling moeten worden gegeven aan de verantwoordingsplicht. Hierbij is de vraag relevant of hieraan een andere invulling moet worden gegeven dan met betrekking tot het vliegveld is gedaan, zie hoofdstuk 4. Op grond van de beperkte gegevens die thans ter beschikking staan, wordt geconcludeerd dat de invulling die voor het vliegveld wordt aangehouden, ook effectief is ten aanzien van de overige risicobronnen.

⁷ Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu

⁸ Voor de definitie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt verwezen naar bijlage 2 van het rapport 'Externe Veiligheid Industrierrein Habraken', dat separaat aan het voorliggende bestemmingsplan is bijgevoegd.

3.7.4 Explosievenopslag

In de omgeving van het plangebied is een munitieopslag gelegen, waarmee rekening moet worden gehouden in het plan. Voor de opslag van munitie gelden strenge veiligheidseisen. Dit betreft niet alleen de interne veiligheid maar ook de veiligheid rondom de munitieopslagplaatsen. Voor deze gevallen is in 1988 een beleid ontwikkeld in de zogenaamde Circulaire Van Houwelingen. Daarin werd aansluiting gezocht bij het vigerende externe veiligheidsbeleid waar niet wordt uitgegaan van een effectbenadering, maar van een risicobenadering. Aan alle betrokken gemeenten zijn de veiligheidszones bekend gesteld. Voor de externe veiligheid worden drie zones onderscheiden. Voor onderhavig plan is de buitenste contour munitiezonering, zone C, van de Vliegbasis Eindhoven van belang. Op de bijgevoegde milieukaart is de C-zone aangegeven.

In de C-zone gelden beperkingen voor gebouwen met vlies- of gordijn gevelconstructies en gebouwen met een zeer grote glasoppervlakte, waarin zich regelmatig mensen bevinden. Zie de voorschriften artikel 10.2.

Opgemerkt wordt dat (ook) voor de opslag van munitie nieuw beleid in ontwikkeling is. Zover het zich thans laat aanzien betekent dit nieuwe beleid geen vergroting van het gebied waarbinnen beperkingen gelden. Momenteel geldt echter nog de Circulaire van Houwelingen.

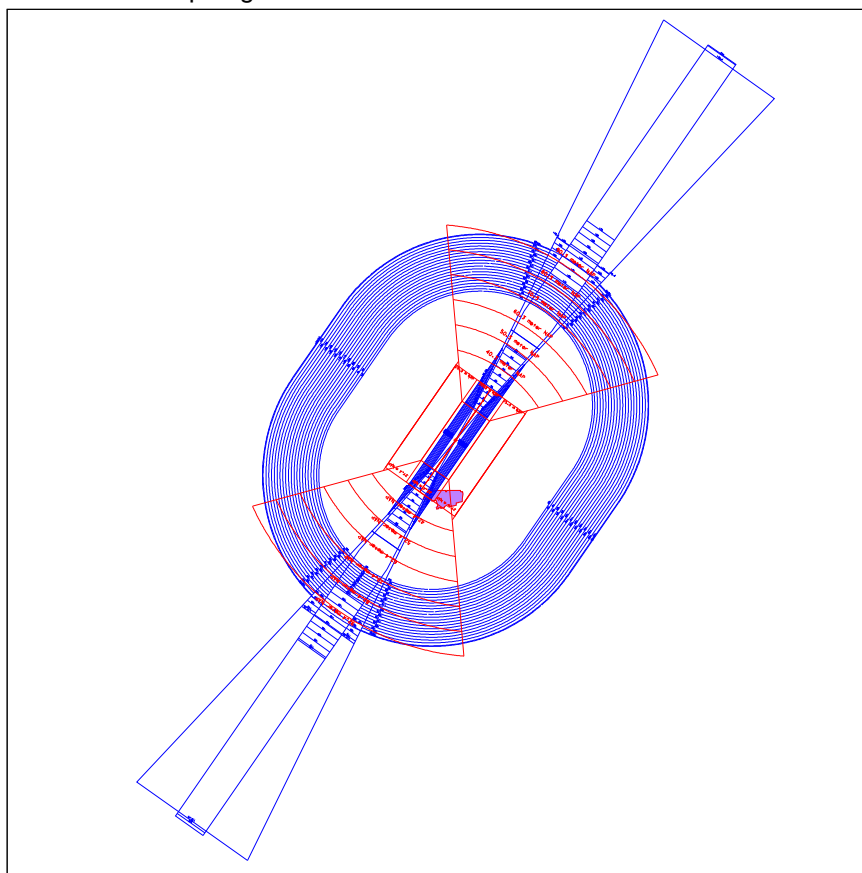
Op deze plaats wordt tevens vermeld dat in het plangebied de volgende munitiegerelateerde objecten zijn gelegen.

- In het gebied ligt een oud munitiebos. Dit is reeds gesaneerd, maar er is geen garantie dat het gebied helemaal vrij is van munitie of blindgangers.
- Aan de oostkant van Habraken liggen drie Duitse bunkers. Er is nooit naar munitie gezocht; onbekend is of er gesaneerd moet worden. De mogelijkheid om de bunkers te integreren in het toekomstige bedrijventerrein wordt onderzocht.

3.7.5 Funnel, IHCS en ILS

Het westelijke deel van het plangebied Habraken ligt onder de invliegroute van de Vliegbasis Eindhoven. In verband daarmee gelden in deze zone hoogtebeperkingen voor bebouwing voortkomend uit de funnel en de IHCS, welke uiteenlopen van maximaal 12 tot 45 meter + NAP. Daarnaast beschikt de vliegbasis Eindhoven over het Instrument Landing System (ILS), die een landing in verminderde weersomstandigheden mogelijk maakt. Om het systeem goed te laten functioneren, is het voor de beheerder – Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen – van belang te weten wat er wordt opgericht binnen het gebied waar het ILS gebruik van maakt. Om een eventuele verstoring van het systeem te voorkomen. In onderstaande kaart zijn de ligging van

de funnel en IHCS in blauw weergegeven en de ILS in rood. De paarse vlek betreft het plangebied Habraken.



De funnel, IHCS – blauwe, ovale ringen – en ILS van Vliegbasis Eindhoven.

Het maaiveld in dit deel van het plangebied is globaal gelegen op 22 meter boven NAP. De hoogtelijnen van de funnel zijn uitgedrukt als maximale bouwhoogte ten opzichte van de NAP-hoogte aan de drempel van de start- en landingsbaan op 22,4 m. NAP.

In het noordwestelijk deel van het plangebied leiden deze beperkingen volgend uit de funnel tot een beperking van de gewenste bouwhoogte – zie paragraaf 5.9 'Bebouwingsbeeld' en 6.2 'Locatie West'. Op de bestemmingsplankaart zijn derhalve de 12 en 16 meter funnellijn opgenomen, die zijn bepaald middels een lineair rekenschema. Hieruit blijkt dat het plangebied volledig is gelegen boven 12 meter lijn, maar deels tussen de 12 en 16 meterlijn. Voor het gebied tussen de 12 en 16 meter funnellijnen geldt een beperking van de bouw mogelijkheden. De bouwhoogte bedraagt daar maximaal 12 meter. Voor het deel van het plangebied dat samenvalt met de dubbelbestemming funnel geldt dat geen gebruik kan worden gemaakt van de algemene vrijstellingsbepaling van 10% van de bouwhoogte zoals aangegeven in artikel 12, indien dit leidt tot een conflict met de maximale bouwhoogte op basis van de funnel.

4 EXTERNE VEILIGHEID

4.1 Inleiding

Reeds in 1993 heeft de Minister van VROM in een brief aan de Tweede Kamer meegedeeld dat hij voornemens was zo spoedig mogelijk een algemene maatregel van bestuur op grond van hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (Wm) tot stand te brengen, waarin het externe veiligheidsbeleid dient te worden vastgelegd. Het externe veiligheidsbeleid is een onderdeel van het integraal veiligheidsbeleid dat de totale breedte van de veiligheidsketen omvat en heeft betrekking op de preventieve aspecten van de veiligheidsketen. Het betreft alle soorten van veiligheid ten aanzien waarvan het openbaar bestuur een verantwoordelijkheid draagt. Op 19 september 2001 heeft de Minister van VROM een brief aan de Tweede Kamer verzonden waarin het kabinetsbeleid inzake externe veiligheid voor de komende jaren uiteen is gezet. Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen in inrichtingen, het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

De Minister van VROM heeft normen opgesteld, welke externe veiligheidsrisico's ten hoogste worden geaccepteerd en vastgelegd in diverse beleidsnota's waaronder het vierde milieubeleidsplan (NMP4). De uitgangspunten van het nieuwe beleid kunnen als volgt worden samengevat. Burgers mogen voor de veiligheid van hun woonomgeving rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). De kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers moet expliciet worden afgewogen en verantwoord (groepsrisico). Daarbij spelen de maatschappelijke baten van en de beschikbare alternatieven voor de betrokken activiteit een belangrijke rol.

Het plangebied 'Habraken' is gelegen in de directe nabijheid van Vliegbasis Eindhoven. Dit vliegveld wordt zowel gebruikt voor de militaire als voor de burgerluchtvaart. Deze combinatie komt in Nederland bij zeer weinig vliegvelden voor. De exploitatie van de vliegbasis veroorzaakt voor de omgeving naast geluidsbelasting (zie Ke-contouren in paragraaf 3.7.1) ook een veiligheidsrisico. Dit veiligheidsrisico ten gevolge van de vliegbasis wordt veroorzaakt door de (mogelijkheid van) opslag van munitie (zie paragraaf 3.7.4) en het opstijgen en landen van (militaire) vliegtuigen.

Dit veiligheidsrisico heeft tot gevolg dat de exploitatie van het vliegbasis een indirect ruimtegebruik (gebruik van milieuruimte) buiten de grenzen van het vliegbasis teweegbrengt; een indirect ruimtegebruik dat beperkingen oplegt aan de ontwikkeling en exploitatie van functies in deze omgeving.

In het plangebied Habraken dient derhalve rekening te worden gehouden met de externe veiligheidsrisico's van de nabijgelegen Vliegbasis Eindhoven. Het grondgebied van de luchthaven maakt geen onderdeel uit van het plangebied Habraken, maar legt ten aanzien van de externe veiligheid mogelijk wel beperkingen op voor het gebruik van het plangebied met betrekking tot het plaatsgebonden en/of groepsrisico. Het externe veiligheidsrisico beperkt zich namelijk niet tot het grondgebied van de luchthaven. De maatschappelijke baten van en de beschikbare activiteiten van de betrokken bestaande activiteit – Vliegbasis Eindhoven – spelen dus geen rol in het afwegingsproces.

4.2 De ontwikkelingen in het externe veiligheidsbeleid

4.2.1 Het ontwerp-besluit

Bovenstaande heeft geleid tot een ontwerp-besluit vaststelling milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen in februari 2002. In het ontwerp-besluit worden kwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid gesteld in de vorm van grenswaarden voor het plaatsgebonden risico. Aan de grenswaarden moet bij de uitoefening van bevoegdheden krachtens de Wm en de WRO in acht worden genomen. Echter voor luchthavens – militair en burger – zal op een later tijdstip een rekenmodel worden vrijgegeven op basis waarvan het plaatsgebonden risico kan worden berekend en vervolgens kan worden weergegeven middels een risicocontour rond de luchthaven.

In de nota van toelichting bij het ontwerp-besluit vaststelling milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen wordt meegedeeld dat het kabinet uiterlijk in 2003 een besluit zal nemen op welke wijze het groepsrisico wettelijk kan worden geregeld en op welke wijze het groepsrisico moet worden berekend. In het ontwerp-besluit is een verantwoordingsplicht opgenomen ten aanzien van de ontwikkeling van het groepsrisico. Aan de verantwoordingsplicht moet worden voldaan bij de motivering van besluiten die op het groepsrisico van invloed zijn.

Bij wijze van eerste stap op weg naar eventuele wettelijke vastlegging van een waarde voor het groepsrisico is in het ontwerp-besluit een voorschrift opgenomen op grond waarvan bij de vaststelling van ruimtelijk relevante besluiten en bij de verlening van milieuvergunningen, inzicht moet worden gegeven in de bijdrage aan het groepsrisico van de in het besluit begrepen ruimtelijke ontwikkelingen of vergunde risicovolle activiteit. In de voorkomende gevallen, zoals Habraken, moet het groepsrisico daartoe worden berekend. In een beperkt aantal gevallen kan worden volstaan met de toepassing van de tabellen zoals opgenomen in de bijlage bij de toelichting op de regeling van Minister van VROM. In de overige gevallen moet een risico-analyse worden uitgevoerd overeenkomstig de methode zoals beschreven in CPR 18. In deze tabellen is aangegeven bij welke concentraties van personen per

hectare – de zogenaamde personendichtheid – de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt overschreden. Benadrukt wordt dat de personendichtheid de status heeft van een (buiten-wettelijke) oriëntatiewaarde. Daarnaast is in de bijlage bij het ontwerpbesluit een verblijftijdentabel toegevoegd voor de berekening van de maximaal toegestane personendichtheid op basis van correctiefactoren voor (beperkt) kwetsbare objecten.

De verblijftijdentabel in het ontwerpbesluit is in 2003 door het RIVM nader uitgewerkt in het rapport Verblijftijdentabel voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten – 620100001/2003. In het rapport zijn voor objecten, waar personen kunnen verblijven, de verblijftijdfracties bepaald en daaruit zijn correctiefactoren berekend.

Eind 2003 waren er nog geen benodigde rekenmodellen beschikbaar om het plaatsgebonden risico te kunnen bepalen rond regionale militaire en/of burgerluchthavens – zoals Vliegbasis Eindhoven – en derhalve het bepalen van de geografische risicocontour. Daarnaast bestond er ook geen zicht op het op korte termijn beschikbaar komen van het model. Het is echter wel aannemelijk dat het plangebied Habraken is gelegen binnen het invloedsgebied rond de luchthaven ten aanzien van het groepsrisico. De bepaling van het invloedsgebied voor het groepsrisico is nog onbekend, omdat de bestaande methode voor het bepalen van het groepsrisico niet voorziet in de risico's van luchthavens. Hier kan derhalve slechts met een verantwoordingsplicht worden volstaan. Daarnaast wordt in de tabellen met personendichtheden waarbij de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden zoals opgenomen in de bijlagen bij het ontwerp-besluit, niet nader ingaan op dichtheden voor het groepsrisico rond luchthavens. Uitgangspunt ten aanzien van het groepsrisico vormt derhalve het bepaalde in het NMP4 van een maximum van 10 personen per hectare⁹.

De gemeente Veldhoven achtte het uit sociaal-economisch oogpunt – zie paragraaf 4.3 – onverantwoord om langer te wachten met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Habraken. Vooruitlopend op definitieve modellen en besluiten heeft de gemeente in samenwerking met Oranjewoud gepoogd het externe veiligheidsrisico te concretiseren en de gevolgen voor de ruimtelijke ontwikkeling in te kaderen. Dit betekende dat het onderdeel externe veiligheid van het bestemmingsplan niet op een risico-analyse gebaseerd kon worden. Ook de ministeriële regeling voor het bepalen van het invloedsgebied voor het groepsrisico laat voorlopig op zich wachten. Derhalve werd besloten om de situatie toch hanteerbaar te maken en te voldoen aan de verantwoordingsplicht om slechts beperkt kwetsbare bestemmingen in het bestemmingsplan toe te laten en de dichtheid van personen (personendichtheid) te minimaliseren. Het plan

⁹ De cumulatieve kans per jaar dat tenminste 10 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijk stof is betrokken.

werd zodanig aangepast dat toch tot de noodzakelijke ontwikkeling van het plangebied kan worden gekomen – het realiseren van een bedrijventerrein. Er werd besloten tot een ingrijpende wijziging in de benutting van de gronden – een wijziging in het type bedrijventerrein zonder enige vorm van wonen – waardoor de ‘kwetsbaarheid’ van het plangebied wordt geminimaliseerd. Waar de oorspronkelijke opzet voor het gehele plangebied in een hoge personendichtheid voorzag, werd in de nieuwe planopzet voorzien in een sterk verminderde personendichtheid. Door deze keuze wordt zoveel mogelijk ingespeeld op het landelijke risicobeleid.

4.2.2 Externe veiligheid op basis van het ontwerp-besluit

De gevolgen voor de ontwikkeling van het plangebied als bedrijventerrein als gevolg van eisen ten aanzien van externe veiligheid werd door Oranjewoud het rapport ‘Externe Veiligheid industrieterrein Habraken, juli 2003’ opgesteld. In dit rapport zijn aanbevelingen gedaan voor het opnemen van het externe veiligheidsrisico in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in het realiseren van bedrijfsdoeleinden. Hierdoor wordt de vestiging van nieuwe ‘kwetsbare objecten’ (zoals woningen) reeds voorkomen. Voor de regulering van de externe veiligheid is het in deze situatie niet noodzakelijk om een omschrijving van het toelaatbare type bedrijven op te nemen. De regulering wordt bereikt door het beperken van de personendichtheid per hectare. Dit heeft tot gevolg dat bijvoorbeeld kantoren of call-centers (telefonische dienstverlening) vanwege de hoge personendichtheid – door een arbeidsintensief productieproces of bezoekersintensief karakter – niet toelaatbaar zijn en bijvoorbeeld magazijnen of productiehallen met een beperkte arbeidsfunctie wel.

De beide risico’s werden als volgt benaderd.

Plaatsgebonden risico

Zoals is toegelicht, is de ligging van de PR-contouren¹⁰ nog niet te bepalen. Op basis van de huidige kennis mag niet worden uitgesloten dat deze contouren het plangebied (deels) overlappen. Om aan te sluiten bij de hoofdlijnen van het landelijke risicobeleid is besloten om de kwetsbaarheid van het gebied te minimaliseren door slechts bedrijven toe te laten, die daarnaast geen arbeidsintensief productieproces en/of bezoekersintensief zijn.

Groepsrisico

Locaties met concentraties van personen die dicht bij mogelijke ongevallocaties liggen, leveren theoretisch een grote bijdrage aan het groepsrisico. Door in het plangebied dergelijke situaties uit te

¹⁰ PR is gedefinieerd als de plaatsgebonden kans, per jaar, op overlijden voor een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met een bepaalde activiteit.

sluiten, wordt gerealiseerd dat geen tot een verwaarloosbare bijdrage aan het groepsrisico wordt geleverd.

In het bestemmingsplan Habraken werd gekozen voor het toestaan van gebouwen of terreinen waar arbeid wordt verricht, met uitzondering van op zichzelf risicovolle inrichtingen. De personendichtheid werd gelimiteerd tot 15 personen per hectare – exclusief correctiefactor. Op basis van het externe veiligheidsonderzoek van Oranjewoud zal een verhoging van maximaal 10 naar 15 personen per hectare geen relevante bijdrage aan het verhogen van het groepsrisico bij een aanwezigheidspercentage van 100%. Dit betreft de maximale toegestane bevolkingsdichtheid per hectare zoals wordt gehanteerd in het ontwerpbesluit vaststelling milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen voor categorale inrichtingen binnen een afstand tot het 1%-letaliteitsniveau¹¹. Als binnen deze zone deze dichtheid niet wordt overschreden, dan zal de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet worden overschreden. De berekende dichtheden zijn gebaseerd op 100% aanwezigheid in een object, zoals een woning of station. Door deze onderzoeksresultaten te confronteren met de Verblijftijdentabel van het RIVM¹² en/of CPR 16¹³ – opgesteld op verzoek van het ministerie van VROM – kan bij een kleiner aanwezigheidspercentage in een object, zoals een bedrijf, een correctie worden toegepast. De correctiefactor, ten gevolge van het niet gedurende de volledige tijd aanwezig zijn van personen, geeft aan met welk getal de bevolkingsdichtheid mag worden vermenigvuldigd, zonder dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden.

Het toepassen van de RIVM Verblijftijdentabel leidde tot de conclusie dat in het plangebied Habraken op basis van de bestaande inzichten ten aanzien van externe veiligheid een personendichtheid van maximaal 33 pers./ha geen relevante bijdrage levert aan het groepsrisico. Dit komt overeen met het gestelde in het artikel 7 lid 6 van het ontwerpbesluit dat de totale verblijfstijd van de personen tezamen per hectare per dag niet meer dan 240 uur mag bedragen.

¹¹ Kans op overlijden.

¹² *Verblijftijdentabel* van het RIVM, voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Deze in 2003 door het RIVM uitgebrachte rapportage biedt de mogelijkheid om bij een bestemming die slechts een deel van de dag wordt gebruikt, een hogere personendichtheid toe te staan. De personendichtheid wordt bepaald door per perceel in eerste instantie de oppervlakte te bepalen en vervolgens aan de hand van de gebruiksfunctie op grond van de CPR 16 de personendichtheid te bepalen. Tot slot wordt met behulp van de gebruiksiteit – bepaald op grond van de RIVM-rapportage – de uiteindelijk toelaatbare personendichtheid bepaald.

¹³ *CPR 16* (hoofdstuk 7 “Aanwezigheidsgegevens”): in de diverse protocollen voor de berekening van de externe veiligheid wordt aangesloten bij de systematiek van de CPR 16 (Commissie Preventie van Rampen). In deze richtlijn worden kengetallen gegeven voor de personendichtheid bij diverse bestemmingen.

Tot slot werden risicovolle bedrijven in het plangebied uitgesloten. Voor het onderscheiden en vervolgens uitsluiten van de risicovolle bedrijven is aansluiting gezocht bij het op 26 augustus 2002 gepubliceerde – bijgestelde – ‘Ontwerpbesluit milieukwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen milieubeheer’. Deze risico’s worden veroorzaakt door de aard en de hoeveelheid van de in de betrokken inrichting voorkomende gevaarlijke stoffen en de handelingen die met die stoffen worden verricht. De inrichtingen die onder dit besluit vallen, kunnen worden onderscheiden in twee groepen:

1. Inrichtingen ten aanzien waarvoor door de aard van de aanwezige gevaarlijk stof(fen) een standaardafstand moet worden aangehouden, b.v. LPG tankstations;
2. Inrichtingen met zodanige specifieke kenmerken dat voor de vaststelling van de door de betrokken inrichting veroorzaakte risico’s een specifieke risico-analyse moet worden uitgevoerd, b.v. VR-plichtige bedrijven.

Het aspect externe veiligheid in het juridische kader

Het rechtstreeks opnemen van de personendichtheid in de voorschriften onder de nadere detaillering bleek uit jurisprudentie lastig te zijn gezien de niet-directe ruimtelijke relevantie van de personendichtheid. Derhalve werd er voor gekozen om bedrijven, die in verband met het aspect externe veiligheid beperkingen met zich meebrengen voor de bedrijfsvoering van Vliegbasis Eindhoven, niet toe te staan via de nadere detaillering. Hetgeen een directe verwijzing naar de gescreende bedrijvenlijst – Staat van bedrijfsactiviteiten – in de bijlage inhield. De bedrijvenlijst was gescreend op de maximale personendichtheid van maximaal 33 pers./ha. Het screenen van de bedrijvenlijst heeft plaatsgevonden op basis een tweetal indicatoren – het bedrijf dient laag te scoren op het gebied van arbeidsintensiteit van het productieproces en op de bezoekersintensiteit.

Daarnaast werd er een extra onderdeel ‘beschrijving op hoofdlijnen’ in de voorschriften voor de bestemmingen bedrijfsdoeleinden (nader uit te werken) opgenomen. De strekking van dit onderdeel is dat het beleid van de gemeente op het onderdeel externe veiligheid uiteen werd gezet. De beschrijving in hoofdlijnen diende te worden meegenomen als toetsingskader bij de flexibiliteitsbepalingen – vrijstelling en wijzigingsbevoegdheid. Onderdeel van de beschrijving op hoofdlijnen is in ieder geval een verwijzing naar het filteren van de bedrijvenlijst op personendichtheid om de bedrijfstypen te kunnen reguleren.

Vervolgens werd nog een extra indirecte toetsing ingebouwd door het opnemen van een nadere eisen-regeling waarin wordt aangegeven dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn nadere eisen te stellen aan het oprichten van gebouwen en het inrichten van terreinen met het oog op de externe veiligheid.

4.3 Zwaarwegende maatschappelijke belangen

De gemeente Veldhoven ziet zich genoodzaakt om de planvorming voor het bedrijventerrein Habraken voort te zetten, ondanks de onzekerheden die het naderende definitieve externe veiligheidsbeleid met zich mee brengen. Een tweetal zwaarwegende belangen ligt hieraan ten grondslag; enerzijds bestaat een grote mate van onzekerheid met het beschikbaar komen van de rekenmodellen en anderzijds bestaat er een sociaal-economische noodzaak en beleidsmatige verplichtingen om bedrijventerreinen te ontwikkelen.

4.3.1 Definitieve besluitvorming...?

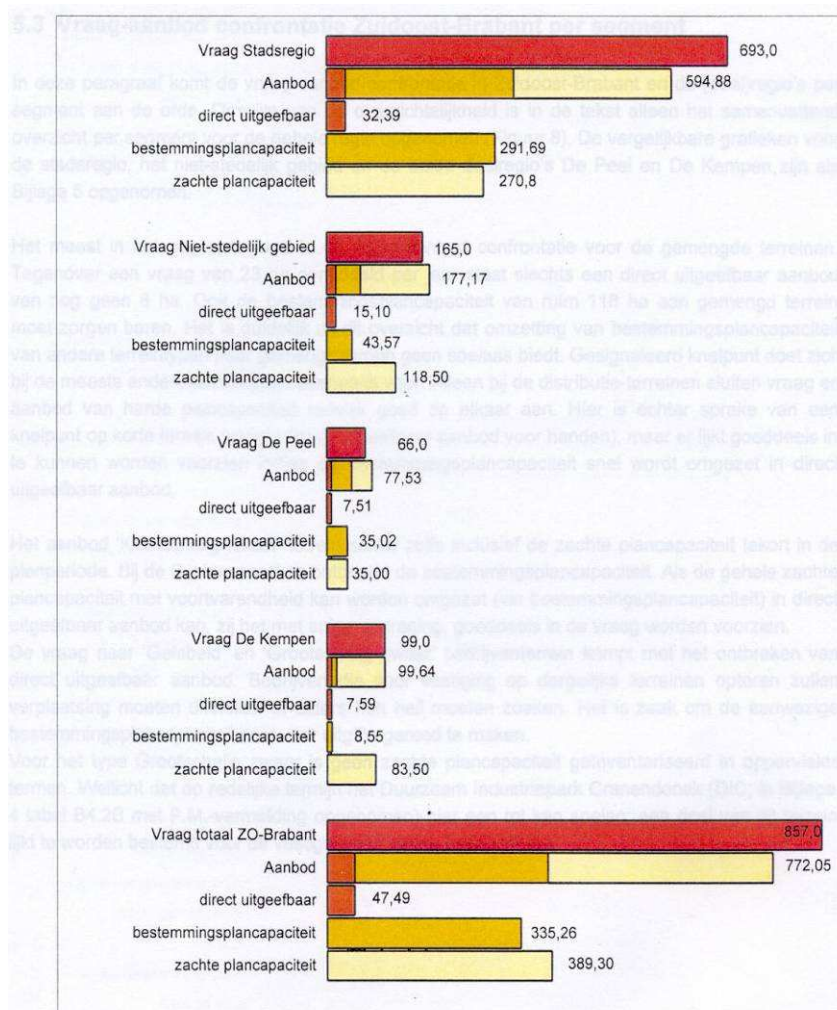
Er bestaat nog steeds de nodige onzekerheid over het beschikbaar komen van de rekenmodellen en circulaire ten behoeve van het uitvoeren van een risico-analyse en het bepalen van het invloedsgebied. Het ministerie van VROM heeft reeds in een eerder stadium aangegeven medio 2003 een model te presenteren voor het uitvoeren van een risico-analyse voor de Vliegbasis Eindhoven. De verwachting is dat het model eind 2005 ter beschikking komt. De gemeente Veldhoven staat echter in de dagelijkse praktijk van de ruimtelijke ontwikkeling en wil verder in het de planologische procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan.

4.3.2 Sociaal-economische noodzaak

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Habraken is van belang vanuit sociaal-economische oogpunt en de gemeentelijke verplichtingen ten aanzien de economische ontwikkeling van de stedelijke regio Eindhoven-Helmond en de regio Zuidoost-Brabant (de regio Eindhoven-Helmond en de landelijke regio's Groot-Kempen, Heeze-Leende-Cranendonck en De Peel) een belangrijke rol. Om de groei van de werkgelegenheid te accommoderen en te stimuleren vervullen bedrijventerreinen een spilfunctie. Het provinciale en regionale beleid voor de stedelijke regio Eindhoven-Helmond is er op gericht om de economische structuur te versterken en opvangruimte te bieden voor bedrijven die vanwege hun aard, schaal of functie niet (langer) passen in de landelijke regio's, om zodoende de werkgelegenheid in de toekomst te behouden en uit te breiden.

Het aanbieden van voldoende gedifferentieerd bedrijventerrein is een belangrijk vereiste. De conclusies in de Regionale Bedrijventerreinen-structuurvisie SRE 2000 spelen in dit kader een belangrijke rol en bieden een inzicht in de vraag en aanbod van bedrijventerreinen in de stedelijke regio Eindhoven-Helmond tot 2015. Een confrontatie van vraag en aanbod van bedrijventerreinen voor de regio Zuidoost Brabant als geheel en de onderscheiden (deel)regio's is in onderstaande grafiek weergegeven. De omvang van de vraag wordt gepresenteerd door de donkere balk in de figuur. Daaronder volgt de balk, die de som weergeeft van de omvang van het direct uitgeefbare aanbod, de bestemmingsplancapaciteit en de zachte plancapaciteit (nog niet in

bestemmingsplannen, maar wel planologisch/strategisch gereserveerd). Daarna volgen de afzonderlijke componenten van het aanbod.



Bron: Bedrijventerreinenregister, Vestigingenregister Noord-Brabant en ETIN Adviseurs/ TNO Inro

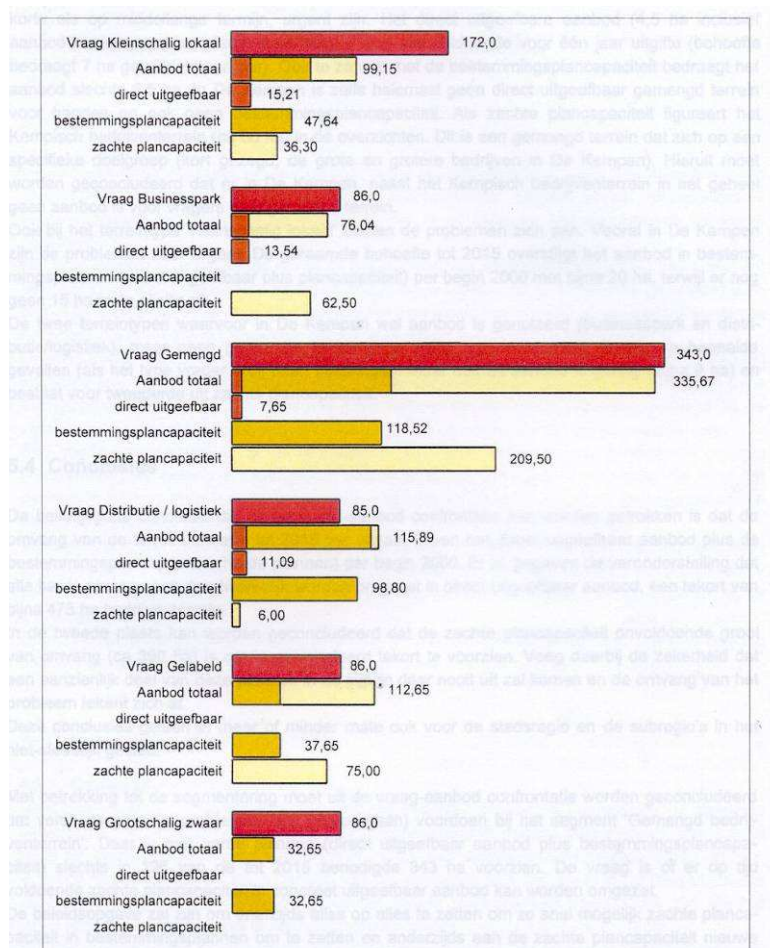
In afwijking met het streekplan Noord-Brabant 2002 zijn de twee landelijke regio's Groot-Kempen en Heeze-Leende-Cranendonck in de structuurvisie en bijbehorende grafieken als één landelijke regio meegenomen.

Uit de grafiek blijkt duidelijk voor welk urgent probleem de gemeenten in Zuidoost-Brabant zich geplaatst zien. In alle (deel)regio's is er niet genoeg direct uitgifbaar aanbod voorhanden voor 1 á 2 jaar uitgifte¹⁴. De capaciteit welke in bestemmingsplannen aanwezig is, biedt globaal genomen soelaas voor een periode van nog eens 5 á 6 jaar. Een groot deel van het aanbod behoort tot het zachte aanbod. Belangrijk is om op te merken dat het veelal gaat om plannen in de studiefase, waarvan nog uiterst onzeker is of deze de eindstreep halen. Bedrijventerrein Habraken wordt hier dan ook aangemerkt als een belangrijke ontwikkeling binnen de zachte plancapaciteit als aanvulling op de harde plancapaciteit, mede

¹⁴ Inmiddels een reeds verstreken periode.

gezien voorziene vertragingen in de planvorming rond andere ontwikkelingen in de zachte plancapaciteit.

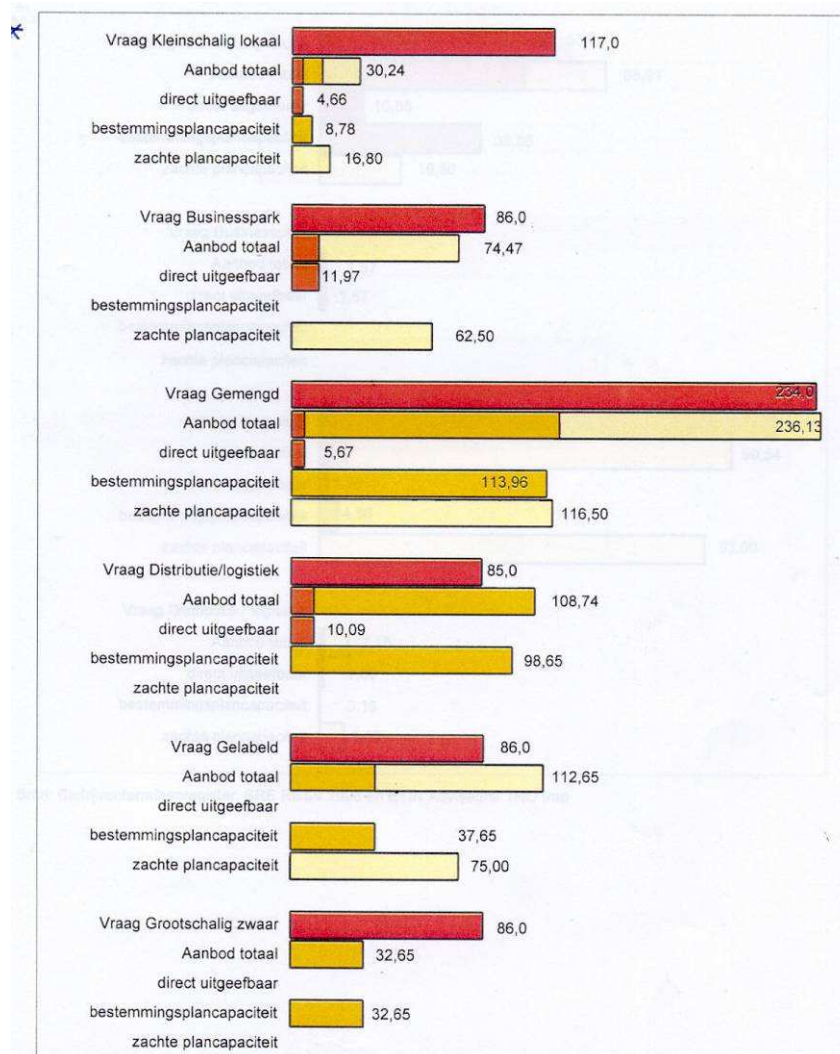
Uit bovenstaande blijkt de kwantitatieve noodzaak voor het ontwikkelen van bedrijventerreinen in de stedelijke regio Eindhoven-Helmond. In het verlengde hiervan is de kwalitatieve vraag een belangrijk aspect. In onderstaande grafiek is de vraag en het aanbod naar bedrijventerreinen per segment in Zuidoost-Brabant en de (deel)regio's weergegeven. Het meest in het oogspringend is de vraag-aanbod confrontatie voor de gemengde bedrijventerreinen. Tegenover een vraag van 23 ha. gemiddeld per jaar staat slechts een direct uitgifbaar aanbod van nog geen 8 ha. Ook de bestemmingsplan capaciteit van 118 ha. aan gemengd terrein baart zorgen. Het plangebied Habraken behoort in de nieuwe opzet volledig tot het segment van het gemengde bedrijventerrein, op deze wijze kan circa 40 ha. extra zachte plancapaciteit worden omgezet naar een harde plancapaciteit.



Bron: Bedrijventerreinenregister, SRE RBSV 1996 en ETIN Adviseurs/ TNO Inro

Nader bezien op het niveau van de stedelijke regio Eindhoven-Helmond – onderstaande grafiek – geeft een soortgelijk beeld met als urgent

knelpunt het beperkte aanbod gemengde bedrijventerrein in de harde plancapaciteit.



Bron: Bedrijventerreinenregister, SRE RBSV 1996 en ETIN Adviseurs/ TNO Inro

De belangrijkste conclusie uit het voorgaande is dat de omvang van de terreinbehoefte tot 2015 ver uitgaat boven het direct uitgeefbaar aanbod plus de bestemmingsplan capaciteit per begin 2000. In de tweede plaats wordt geconcludeerd dat de zachte plan capaciteit onvoldoende groot is van omvang om in het tekort te voorzien. Voeg daarbij de onzekerheid ten aanzien van de planontwikkeling van deze plannen en het probleem tekent zich duidelijk af. Daarnaast wordt met betrekking tot de segmentering geconcludeerd dat vanuit de grootste problemen zich voordoen in het segment 'gemengde bedrijventerreinen'.

Ook in het kader van het op 7 december 2004 door de Regioraad vastgestelde Regionaal Structuurplan / ontwerp uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant is in de berekende planningsopgave rekening gehouden met de realisatie van Habraken in de planperiode tot 2015 om

tegenmoet te komen aan de berekende behoefte. Bovendien dient Habraken in het kader van de BOR-afspraken met 30 ha. netto te voorzien in de regionale overloop (Eindhovense behoefte).

Bovenstaande cijfers en gegevens over vraag en aanbod verliezen naar mate de bestemmingsplanprocedure voortduurt aan actualiteitswaarde. In de Monitoring Bedrijventerreinen regio Eindhoven en het Regionaal Structuurplan / Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant wordt geconcludeerd dat de voorraad aan gemengde bedrijventerreinen direct en indirecte uitgeefbaar onder de streefwaarde ligt. Hetgeen betekent dat er te weinig ruimte is voor de vestiging van bedrijven – die op deze terreinen thuishoren – op de korte en middellange termijn. De conclusies uit de Regionale Bedrijventerrein-structuurvisie die mede het zwaarwegende belang voor het realiseren van het bedrijventerrein Habraken onderschrijven – gezien de geconstateerde tekorten en de te verwachten inhaalvraag bij herstel van de economie – nog voldoende actueel.

4.4 Externe Veiligheid anno 2005

Gezien nieuwe ontwikkelingen in het externe veiligheidsbeleid en in het concept bestemmingsplan, heeft de gemeente Veldhoven Oranjewoud gevraagd een nieuw onderzoek uit te voeren – rapport 'Externe Veiligheid Industrierrein Habraken, rapportnummer 2172-151868 van mei 2005. In het onderzoek zijn een aantal nieuwe denklijnen geïntroduceerd. Onderstaand worden de belangrijkste bevindingen en conclusies uit rapport beschreven. Het rapport is opgesteld in nauwe samenwerking met VROM en de regionale brandweer. Voor de volledige teksten wordt verwezen naar het separaat bijgevoegde rapport. Eind november 2005 zijn de uitgangspunten, conclusies en aanpak uit dit rapport nog eens tegen het licht gehouden in het kader van het rapport '*Resultaten Externe Veiligheidsberekeningen MER luchtvaartterrein*' van 30-09-2005. In de memo wordt geconcludeerd dat dit rapport niet leidt tot vernieuwde inzichten, danwel tot een andere werkwijze voor het voorliggende bestemmingsplan Habraken.

Knelpunt en gekozen oplossingsrichting

Ook begin 2005 bestaat er nog geen aanvaard model om het risico van de Vliegbasis Eindhoven te berekenen. Dit betekent dat het onderdeel externe veiligheid van het bestemmingsplan niet op een risicoanalyse gebaseerd kan worden. Het is nog onbekend wanneer alle noodzakelijke gegevens voor het model beschikbaar/vrijgegeven zijn. Wanneer door de betrokken overheden (De ministeries van VROM, Verkeer & Waterstaat en Defensie) en het NLR¹ wel een risicomodel ontwikkeld is, voorziet het bestemmingsplan in een vrijstellingsbevoegdheid. Op grond van deze vrijstellingsbevoegdheid kan ingespeeld worden op mogelijke nieuwe inzichten die ontstaan op grond van die risicoberekening.

4.4.1 De ontwikkeling van het risicobeleid

Sinds het onderzoek van Oranjewoud uit 2003 heeft de ontwikkeling van het risicobeleid niet stil gestaan. In oktober 2004 is het 'Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. Daarnaast is in augustus 2004 de 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico' verschenen waarin onder meer aandachtspunten staan om de paragraaf externe veiligheid in een bestemmingsplan in te vullen. Ten opzichte van het beleid in 2003 is er een aantal zaken veranderd. Als eerste wordt ingegaan op het risicobeleid ten aanzien van vliegvelden.

Bepaling van het plaatsgebonden risico en groepsrisico; het dilemma. Het berekeningsmodel dat thans het meest uitgewerkt is, is het model voor Schiphol. Dit model is overigens zelf nog volop in ontwikkeling. Dit Schiphol-model is niet direct toepasbaar op Vliegbasis Eindhoven. Het soort risicomodel dat hierbij wordt gebruikt, vraagt om zeer veel (locatiespecifieke) en gedetailleerde input. Het uitwerken hiervan gaat onder andere gepaard met veel discussie door deskundigenpanels. Reeds beschikbare risicomodellen zijn om bovenstaande redenen niet kopieerbaar.

Naast de uitwerking van het model is ook specifieke informatie van de diverse typen luchtvaartuigen van belang. Voor wat betreft de militaire terreinen voert Defensie gezamenlijk met het Nationaal Lucht & Ruimtevaart laboratorium (LNR) onderzoek uit, om voor hun terreinen met (diverse) model(len) te komen. Het is onbekend wanneer deze onderzoeken worden afgerond.

De constatering, dat er nog geen aanvaard risicomodel is dat toegepast kan worden op een vliegveld zoals Eindhoven, is een dilemma voor de ontwikkeling van het plangebied Habraken. Een dilemma voor zowel de gemeente als voor de planontwikkelaar als voor de plantoetsers (o.a. provincie).

Veranderingen in het beleid

In oktober 2004 is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van kracht geworden. Met dit besluit is wettelijk geregeld dat in een bestemmingsplan, waarbij het groepsrisico toeneemt ten gevolge van risicovol bedrijf, deze toename verantwoord dienen te worden. Vliegvelden zijn niet aangewezen in het Bevi en worden ook niet genoemd in de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Om de risicoaspecten van het vliegveld te beoordelen, zijn in de rapportage parallellen gezocht met deze regelgeving.

Verantwoordingsplicht

De verantwoordingsplicht is geïntroduceerd in het Bevi en in de 'circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Verwacht wordt dat dit beleidsitem ook op vliegvelden en hun omgeving van toepassing zal

worden. Met de verschijning van de .Handreiking verantwoordingsplicht. in augustus 2004, is er een aanzet verschenen voor gemeenten hoe met deze plicht om te gaan.

De verantwoordingsplicht behelst onder meer de volgende aspecten:

- Ligging curven van het groepsrisico (GR) ten opzichte van de oriëntatie waarde
- Toename GR ten opzichte van de nulsituatie
- De mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking
- De mogelijkheden van de bestrijdbaarheid
- Nut en noodzaak van de ontwikkeling
- Het tijdsaspect.

De verantwoordingsplicht biedt gemeente Veldhoven de mogelijkheid om het risico ten gevolge van de aanwezigheid van het vliegveld in een bredere context te zien en om verschillende aspecten die te maken hebben met de externe veiligheid in een gebied, tegen elkaar af te wegen. In het rapport van Oranjewoud wordt dit nader uitgewerkt.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Sinds 2003 is de definitie van kwetsbare objecten en van beperkt kwetsbare objecten veranderd (zie ook bijlage 2 van het rapport). Voor dit onderzoek is voornamelijk van belang wat de verandering van de definitie betekent voor de bestemming 'bedrijven'. In de oude definitie vielen gebouwen of terreinen waar arbeid wordt verricht, met uitzondering van op zichzelf risicovolle inrichtingen, tot de beperkt kwetsbare objecten. Momenteel behoren kantoorgebouwen en hotels met een bebouwd vloeroppervlak van 1500m² of meer tot de kwetsbare objecten. Dit heeft tot gevolg dat als ervoor gekozen wordt kwetsbare bestemmingen in het bestemmingsplan uit te sluiten, grote kantoren zich niet op het bedrijventerrein kunnen vestigen.

4.4.2 Het externe veiligheidsrisico van de vliegbasis

Hoe veilig vliegen dan ook mag zijn, er bestaat altijd een kans op een incident waarbij dodelijke slachtoffers vallen. Verhoudingsgewijs is die kans het grootst bij het stijgen en landen. Grofweg zijn er hier twee soorten incidenten denkbaar met een extern veiligheidsrisico:

- het neerstorten in de omgeving waarbij brokstukken het plangebied raken;
- het over de grond doorschuiven tijdens start of landing.

De in de vliegtuigen aanwezige brandstof dan wel belading met milieugevaarlijke stoffen kan hierbij de impact van het incident vergroten.

Voor de omgeving van het vliegveld kan dit veiligheidsaspect¹⁵ worden beschreven aan de hand van:

- de effectafstand;
- het plaatsgebonden risico;
- het groepsrisico.

De effectafstand en schadegebied

De effectafstand bakent het gebied af waarbinnen ten gevolge van een incident of calamiteit dodelijke slachtoffers kunnen vallen. De (omvang van de) effectafstand geeft een belangrijke indicatie voor de uitrusting en inzet van hulpdiensten⁴. Ten aanzien van vliegvelden vormt de effectafstand geen normafstand.

Beoordeeld vanuit de mogelijkheid dat een vliegtuig over de grond doorschuift tijdens de start of landing, moet geconstateerd worden dat er vanwege veiligheidsoverwegingen (veiligheid in meest brede zin) een grote buffer rondom de startbaan bestaat. Bovendien ligt het plangebied niet in het verlengde van de start of landingsbaan, maar naast deze baan. De omvang van deze buffer is mede te herleiden tot militaire richtlijnen.

Ten aanzien van het neerstorten van vliegtuigen wordt in de studie "Ontwikkeling van het groepsrisico rond Schiphol, 1990-2010" een schadegebied gedefinieerd. Gesteld wordt dat dit circa 0,8 hectare bedraagt met een range van 0,5 tot 3 hectare. Er wordt in deze studie gesproken over *schadegebied*. Deze omschrijving gaat dus niet direct in op het oppervlak waarbinnen dodelijke slachtoffers (letaliteit) vallen. Logischerwijs blijft dit oppervlak beperkt tot het schadegebied.

In het Nederlandse risicobeleid is het gangbaar om ook de kans op het optreden van het meest ongunstige scenario te beoordelen. Hiervoor bestaan twee beoordelingsmaten:

- het plaatsgebonden risico;
- het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR)

Het PR is gedefinieerd als de plaatsgebonden kans, per jaar, op overlijden voor een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met een bepaalde activiteit. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom de risicobron(nen).

Voor het PR geldt een getalsnorm inhoudend de maximale toelaatbare overlijdenskans voor een individu van:

- 1 op 100.000 per jaar (10^{-5} /j) voor bestaande situaties;

¹⁵ Deze begrippen zijn geïntroduceerd met de nota .Omgaan met risico.s, de risicobenadering in het milieubeleid. Ministerie van VROM, maart 1989.

- 1 op 1.000.000 per jaar ($10^{-6}/j$) voor nieuwe situaties.

Dit betekent dat voor nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden indien zich woningen of ander kwetsbare bestemmingen (zie bijlage 2 rapport) bevinden tussen de 10^{-6} risicocontour en de rand van het vliegveld. Deze grenswaarden zijn juridisch harde normen, waarbij wij zijn uitgegaan van het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen'. Opgemerkt wordt dat er het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' normen stelt voor inrichtingen. In de 'circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' worden normen gesteld voor transportsituaties, behoudens vliegvelden. Hoewel verwacht mag worden dat de toekomstige normering voor een combinatie van burger/militair vliegveld niet veel zal verschillen van de voornoemde regelgeving, zal pas de definitieve regelgeving zekerheid geven.

Het groepsrisico (GR)

Het GR is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal in de omgeving van een risicobron verblijvende personen het slachtoffer worden van een ongeval. Het GR valt *niet* aan te geven met risicocontouren. Het is dus niet ruimtelijk op een kaart weer te geven. Het GR wordt weergegeven in een grafiek met een zogenaamde fN-curve waarin het overlijden van een groep van tenminste een bepaalde omvang, wordt uitgezet tegen de kans daarop per jaar. Het groepsrisico wordt gezien als een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit.

Er wordt bij het GR geen verschil (meer) gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties. Het GR kent ook geen vaste norm, maar een oriëntatie waarde. Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid om gemotiveerd, op basis van een belangenafweging, van de oriëntatiewaarde af te wijken. Dit is haar zo geheten discretionaire bevoegdheid. In de belangenafweging dienen belangen op zowel lokaal, regionaal als landelijk niveau te worden betrokken. Belangrijk is dat bij een verandering van het groepsrisico, de verantwoordingsplicht wordt ingevuld.

Omdat er ten tijde van het uitvoeren van het onderzoek geen model beschikbaar was voor het berekenen van het groepsrisico, zijn er in de rapportage van Oranjewoud geen berekeningen opgenomen van de veranderingen in het groepsrisico ten gevolge van de mogelijke ontwikkeling van het plan Habraken, wel wordt een kwalitatieve benadering gegeven.

4.4.3 Overwegingen bij nieuw voorstel omgang externe veiligheid

Het nieuwe onderzoek van Oranjewoud heeft geleid tot een nieuw voorstel dat op een aantal punten fundamenteel afwijkt van het voorstel uit 2003. Samengevat stoelde het oude voorstel op het streven om met een ruime veiligheidsmarge te garanderen dat de oriëntatie waarde niet

overschreden zou worden. Bij het nieuwe voorstel, zoals onderstaand wordt beschreven, ligt de nadruk meer op een afweging van alle elementen van de verantwoordingsplicht. Deze elementen zijn in de onderstaande tabel weergegeven, waarbij het kleurverloop accentueert dat er geen harde begrenzings zijn. Het draait om de afweging. De elementen uit de tabel zijn in het rapport nader beschouwd, hieronder wordt volstaan met de conclusies.

A	Ligging GR t.o.v. orientatie waarde
B	Toename GR t.o.v. nulsituatie
C	Mogelijkheden van de zelfredzaamheid
D	Mogelijkheden van de hulpverlening
E	Nut en noodzaak van de ontwikkeling
F	Tijdsaspect

Tabel uit de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico, aug. 2004, par. 6.2.

De personendichtheid, benadering in 2005

De gemeente Veldhoven had oorspronkelijk de ambitie om Habraken tot een hoogwaardig en gemengd bedrijventerrein te ontwikkelen. Deze vorm van grondgebruik betekent een groot aantal werkzame personen per hectare, ofwel een hoge personendichtheid.

Vanwege de beleidsontwikkelingen op het gebied van de externe veiligheid, heeft de gemeente Veldhoven haar ambitie bijgesteld. Zij is zich er van bewust dat een hoge concentratie personen rond het vliegveld niet past in het huidige externe veiligheidsbeleid in Nederland. Voorafgaand aan dit onderzoek heeft Veldhoven daarom besloten de ambitie voor een hoogwaardig en gemengd bedrijventerrein los te laten en hiervoor in de plaats een extensief bedrijventerrein te ontwikkelen.

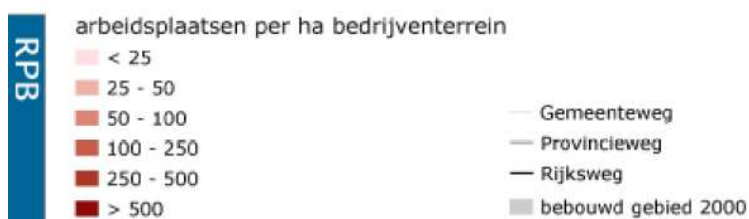
Om te bepalen met welke dichtheid een extensief bedrijventerrein overeenkomt, is onder meer aansluiting gezocht bij een onderzoek van het Ruimtelijk Planbureau. Dit onderzoek gaat over de dichtheid van arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen. Het Ruimtelijk Planbureau onderscheidt 6 categorieën:

- minder dan 25 arbeidsplaatsen per hectare;
- 25 tot 50 arbeidsplaatsen per hectare;
- 50-100 arbeidsplaatsen per hectare;
- 100-250 arbeidsplaatsen per hectare;
- 250-500 arbeidsplaatsen per hectare;
- meer dan 500 arbeidsplaatsen per hectare.

Het betreft hier steeds het aantal arbeidsplaatsen per uitgeefbare hectare bedrijventerrein.

Ruimtelijk Planbureau, 2004: Een indicator voor de gebruikintensiteit van bedrijventerreinen is de dichtheid van arbeidsplaatsen. In de Randstad is deze dichtheid 2,5 keer zo hoog als in de perifere regio's. De hoge ruimtedruk noopt hier tot een efficiëntere benutting, en dus hogere dichtheid, van bedrijventerreinen. De dichtheid varieert echter veel sterker afhankelijk van de sector die op de betreffende locatie gevestigd is. Zo zijn in de regio Eindhoven verschillen in dichtheid van een factor 10 of meer tussen individuele bedrijventerreinen te herkennen, zie onderstaande kaart.

Dichtheid arbeidsplaatsen op bedrijventerrein, 2003, Eindhoven en omgeving



Bron: Stichting Lisa, VROM/DGR

De categorieën die in het onderzoek zijn aangehouden lopen van zeer extensief naar zeer intensief. Op basis van dit onderzoek is aangenomen dat tot 50 arbeidsplaatsen per uitgeefbare hectare als extensief bedrijventerrein beschouwd mag worden. Door te kiezen voor een extensief bedrijventerrein, kiest de gemeente Veldhoven dus voor een bedrijventerrein met maximaal 50 arbeidsplaatsen per uitgeefbare hectare. Door het ontbreken van het model blijft echter onbekend wat dit betekent voor de fNcurve van het groepsrisico. De verantwoordingsplicht is op dit punt moeilijk uit te werken.

Om deze reden is besloten om eerst de andere aspecten van de verantwoordingsplicht te beschouwen en tegen die achtergrond de omgang met de personendichtheden te bepalen.

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid en van de hulpverlening.

In het rapport zijn de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en van de hulpverlening in nauwe samenwerking met de regionale brandweer en de Vliegbasis Eindhoven uitvoerig onderzocht. Geconstateerd is dat deze elementen van een dermate kwaliteit zijn, dat er een basis is om een gecontroleerde toename te verantwoorden.

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Dit kan door schuilen en indien nog mogelijk, door vluchten uit het bedreigde gebied. De zelfredzaamheid moet in het kader van de verantwoordingsplicht worden beoordeeld. Er bestaat hiervoor geen generiek toepasbaar beoordelingskader; locatiespecifieke elementen werken sterk door. Voor het betreffende risico is alleen het scenario 'vluchten voor de directe omgeving van de inslag' van belang. Om de vluchtmogelijkheden te optimaliseren zijn de functie-indeling, infrastructuur, bebouwing en alarmering nader onderzocht, hetgeen heeft geleid tot de volgende aanvullende maatregel:

- *Meerzijdige ontsluiting garanderen door afsluiting op oude verkeersinfrastructuur niet permanent te maken.*

Besloten is dat afsluiting van de thans aanwezige infrastructuur (landbouwwegen) zodanig zal worden uitgevoerd, dat deze bij de inzet van hulpdiensten en bij eventuele evacuatie van het plangebied, geen obstakel vormt, en meerzijdige ontsluiting gegarandeerd is. Ook zullen fysieke afsluitingen in fietspaden (paaltjes) verwijderbaar worden uitgevoerd zodat deze geen hindernis vormen voor het verlaten of bereiken van het plangebied. Hiervoor is een via de centrale meldkamer gestuurd bedieningssysteem in ontwikkeling.

De regionale brandweer is nauw betrokken geweest bij het opstellen van dit rapport. De gemeente heeft hierbij gehandeld binnen de lijn van het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi). In het Bevi is de regionale brandweer aangewezen als wettelijk adviseur. Naast deze wettelijke adviseur is ook de lokale brandweer, en de ambtenaar rampenbestrijding betrokken geweest. Aan 'Oranjewoud' is het rampbestrijdingsplan van de Vliegbasis Eindhoven ter beschikking gesteld, alsmede de notulen van recente ontwikkelingen ten aanzien van het rampbestrijdingsplan. Ook is informatie verstrekt omtrent het rampenplan van Veldhoven.

Uit de informatie wordt geconcludeerd dat er bij incidenten op het vliegveld opgeschaald kan worden tot tenminste GRIP 3¹⁶. Gezien de korte afstand van het vliegveldterrein tot het plangebied is het mogelijk ook bij het plangebied tot dit niveau op te schalen. In het kader van de Wet kwaliteitsbevordering wordt het rampbestrijdingsplan frequent herzien. Bij deze herziening vindt ook afstemming op de kwetsbaarheid van de gebouwde omgeving plaats.

Nut en noodzaak van de ontwikkeling

Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van de toelichting. In het rapport wordt dit als volgt aangevuld:

In regioverband zijn doelstellingen geformuleerd ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe locaties voor wonen en werken. Uitwerking van deze voornemens betekent dat binnen de grenzen van de gemeente Veldhoven keuzes gemaakt moeten worden. Een keuze tussen:

- Optimalisering van bestaande bedrijventerreinen en de ontwikkeling van het plan Habraken waardoor diverse vormen van milieubelasting (zoals geluid en veiligheid) worden geconcentreerd en woningbouw in relatief onbelaste gebieden.
- Habraken onbenut laten, maar hierdoor op andere locaties een meer ongewenste menging van gebruiksfuncties te creëren.

Het voorstel voor plan Habraken behelst enerzijds de belastende functies te concentreren en anderzijds die belastende functies onderling zodanig af te stemmen dat binnen die keuze een optimum wordt gerealiseerd. Concentratie van bedrijven op de locatie Habraken betekent tevens een concentratie van milieuzoneringen en geeft daardoor, op gemeenteschaal bezien, een geringere totaalbelasting.

Tijdsaspect

Bij het tijdsaspect dient de toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van het plangebied en de risicobron beschouwd te worden.

¹⁶ GRIP 3 = incident met 50 of meer personen aan boord. GRIP 4 wordt pas gebruikt als meerdere gemeenten nodig zijn of er een coördinerend burgemeester nodig is voor de hulpvraag. De GRIP-structuur kent een maximaal niveau van 4.

De geprojecteerde invulling van het plangebied Habraken sluit aan bij een toekomstgerichte ordening van veiligheidselementen voor de regio.

Ten aanzien van de risicobron, de vliegbewegingen ten gevolge van het aanwezige vliegveld, is relevant dat tussen ondermeer de gemeente Veldhoven en de exploitant van de vliegbasis afspraken zijn gemaakt over het limiteren van de geluidoverlast. Deze limitering werkt ook positief door op het veiligheidsaspect.

De te hanteren personendichtheid

In voorgaande subparagrafen is een viertal aspecten van de verantwoordingsplicht beschouwd. Deze afweging dient vertaald te worden in een personendichtheid. Uit de afweging blijkt dat wat betreft de vier onderzochte aspecten het nog te ontwikkelen bedrijventerrein Habraken gunstig scoort. Dit betekent dat mede gezien het kleine effectgebied bij een calamiteit met een vliegtuig, een basis aanwezig is om een gecontroleerde toename van de personendichtheid bestuurlijk te verantwoorden.

Geconstateerd is dat bedrijventerreinen met maximaal 50 arbeidsplaatsen per uitgeefbare hectare als extensief beschouwd worden. Om het aantal personen per hectare als een eenduidig ruimtelijk criterium te hanteren, dient hieromtrent een nadere beschouwing plaats te vinden.

Arbeidsplaatsen per uitgeefbare hectare

Uitgegaan wordt van 50 arbeidsplaatsen per uitgeefbare hectare. Een dichtheid van 50 arbeidsplaatsen per uitgeefbare hectare betekent voor het industrieterrein Habraken een gemiddelde dichtheid van 35 arbeidsplaatsen over het gehele industrieterrein, dus de uitgeefbare gronden inclusief de ruimte voor infrastructuur, waterberging enz. Door de personendichtheid aan arbeidsplaatsen te koppelen wordt in belangrijke mate invulling gegeven aan de wens van de VROM-inspectie om tot een controleerbare personendichtheid te komen.

Voorkomen van piekconcentraties

De effectieve dichtheid wordt gesteld per uitgeefbare hectare. Wanneer een perceel meerdere hectares omvat mag de effectieve dichtheid niet worden gecumuleerd en geconcentreerd worden op een deel van het terrein. Dit om te voorkomen dat plaatselijk ongewenst hoge concentraties aan personendichtheden ontstaan. Dit voorkomt tevens dat niet bebouwde grond na splitsing van een perceel een geringere (gebruiks)waarde heeft doordat het personenquotum elders is geconcentreerd.

Voorkomen van dubbeltelling

In de voorschriften van het bestemmingsplan is een dubbeltelbepaling opgenomen. Deze bepaling is gebruikelijk in de ruimtelijke ordening en regelt dat een stuk uitgegeven grond niet tweemaal met dezelfde rechten doorverkocht kan worden, waardoor in deze situatie de personendichtheid ongewenst kan toenemen.

Ondergrens

Gekozen is een ondergrens voor de perceelsgrootte van 0,1 hectare (5 arbeidsplaatsen), hetgeen tevens aansluit bij de beleidsregels van het SRE en de provincie. Dit om te voorkomen dat kleine percelen ontstaan met een onwerkbaar laag aantal arbeidsplaatsen. Door te kiezen voor een oppervlaktemaat behoeft geen ondergrens in het aantal arbeidsplaatsen te worden gesteld, waardoor knelpunten ten aanzien van cumulatie worden voorkomen.

Welke personen tellen (niet) mee voor de bepaling van de dichtheid

De aanwezigheid van het aantal personen op een industrieterrein kent een dynamisch verloop. Fluctuaties kunnen bijvoorbeeld optreden door:

- verschil in bezetting van de verkeersinfrastructuur (autobussen versus auto's);
- aanwezigheid van, van derden afkomstige logistieke medewerkers (laden en lossen);
- kortstondige verhogingen ten gevolge van ploegenoverdracht;
- bedrijfsgebonden bijeenkomsten (vergaderingen met medewerkers uit de buitendienst);
- bedrijfsexcursies/verkoopdemonstraties enz.

Gekozen is om de verkeersdeelnemers uit te sluiten van de beoordeling van het groepsrisico. Dit sluit aan bij hetgeen gesteld wordt in de CPR 18.

Ten aanzien van de overige aspecten wordt het ondoenlijk geacht hierop een sluitend beoordelingskader te ontwikkelen. Het is evenwel niet uit te sluiten dat de toegelaten bedrijven (incidenteel) excursies of demonstraties verzorgen. Hierbij moet de vraag worden gesteld of het reguleren van de personendichtheid, gezien de reeds geïntroduceerde beoordelingscriteria, tot op dit detailniveau moet en kan worden gedefinieerd. Deze taak kan wellicht bij parkmanagement worden gelegd.

Gekozen is om uit te gaan van het begrip arbeidsplaatsen en niet van het begrip persoon. De dichtheid wordt dus gesteld op arbeidsplaatsen per hectare, uitgaande van een bezetting van 40 uur per arbeidsplaats per

week. Ook is gekozen om de in deze paragraaf beschreven fluctuaties niet te limiteren.

4.4.4 Verankering in het bestemmingsplan

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

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

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

1. Staat van inrichtingen

De Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij de voorschriften van het bestemmingsplan sluit de volgende bedrijfsactiviteiten uit.

- *Inrichtingen die vallen onder de definitie kwetsbare objecten volgens het Bevi*

Door inrichtingen uit te sluiten die vallen onder de definitie van kwetsbaar object wordt voorkomen dat wanneer op een later tijdstip de 10^{-6} contour van het vliegveld wordt vrijgegeven er een saneringssituatie ontstaat.

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

2. Arbeidsplaatsendichtheid in de voorschriften

Het tweede spoor van de verankering vormt de beperking van de arbeidsplaatsendichtheid rechtstreeks in de voorschriften. In artikel 3

"Bedrijfsdoeleinden" wordt volstaan met de volgende zin in de nadere detaillering van de doeleinden: de arbeidsplaatsendichtheid mag niet meer dan 50 bedragen. Zie voorschriften artikel 3.2 onder c. Onderdeel van het rechtstreeks opnemen van de arbeidsplaatsendichtheid vormt de mogelijkheid voor B&W om de arbeidsplaatsendichtheid te verlaten danwel te verruimen als het risicomodel beschikbaar komt en uit onderzoek blijkt dat een hogere waarde aanvaardbaar is. Aangeven dient te worden welke arbeidsplaatsendichtheid aanvaardbaar is. Zie de voorschriften artikel 3.5.

Een dergelijke rechtstreekse opname in de voorschriften is uiteraard ook aan de nader uit te werken bestemming bedrijfsdoeleinden in artikel 10 toegevoegd evenals de mogelijkheid om deze na het beschikbaar worden van het risicomodel te verruimen als uit onderzoek blijkt dat dit aanvaardbaar is vanuit veiligheidsoogpunt. Zie voorschriften artikel 10.2.1 onder e.

Tevens is er een dubbelbelbepaling opgenomen in de voorschriften, zie artikel 15. Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

3. Uitsluiten van bedrijven/inrichtingen die vallen onder het Bevi.

Door bedrijven die onder het Bevi vallen uit te sluiten, kan voorkomen worden dat zich in het gebied bedrijven vestigen die (in belangrijke mate) risicovolle activiteiten ontplooiën. Zie voorschriften artikel 3.2 onder b. en artikel 10.2.1 onder d. Het uitsluiten van Bevi-bedrijven betekent niet dat geen risicovolle stoffen aanwezig zijn. Situaties die de criteria van het Bevi overschrijden, zijn toegestaan.

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

4. Privaatrechterlijke overeenkomsten

De Staat van Bedrijfsactiviteiten/bedrijvenlijst is een lijst met een grote bandbreedte, die vooral is bedoeld om bedrijven naar hun milieuhinder te rangschikken. De lijst heeft niet als doel de arbeidsplaatsendichtheid bij deze bedrijven te reguleren. Dit betekent dat binnen de bandbreedte van de bedrijvenlijst een zekere spreiding in de arbeidsplaatsendichtheid mogelijk is, waardoor niet volledig is uitgesloten dat ongewenst hoge of juist onverwachte lage personendichtheden worden toegelaten danwel uitgesloten. Derhalve is de mogelijkheid om de bedrijvenlijst te screenen in overleg met de Provincie losgelaten. Het is namelijk zeer wel mogelijk

dat bedrijven, waarvan verwacht wordt dat deze een arbeidsintensief en/of bezoekersintensief karakter hebben dit in een individueel geval niet hebben en derhalve onnodig worden uitgesloten. Ook behoort het tot de mogelijkheden dat door technologische vooruitgang bedrijven niet langer gebruik maken van vele arbeidskrachten dan voorheen gangbaar was.

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

Bij de gronduitgifte dient een schetsplan van de terreininrichting en bebouwing en het bedrijfsplan te worden overlegd, dat na goedkeuring deel zal uitmaken van de koopovereenkomst. In een privaatrechterlijke overeenkomst – de koopovereenkomst – wordt vastgelegd dat de maximale arbeidsplaatsendichtheid niet overschreden mag worden. De koopovereenkomst wordt opgesteld met een kettingbeding, hieraan worden tevens ontbindende voorwaarden en een boetebeding gekoppeld voor het geval de maximale arbeidsplaatsendichtheid wordt overschreden. De privaatrechterlijke overeenkomst biedt voldoende juridische garantie om het aspect externe veiligheid voor het plangebied te waarborgen.

Ten behoeve van het beheer van de privaatrechterlijke overeenkomsten streeft de gemeente naar parkmanagement. Deze heeft een sturende en controlerende rol inzake de externe veiligheid en kan daarnaast toezien op het naleven van eisen ten aanzien intensief ruimtegebruik – zie paragraaf 5.4.3 – het reguleren van parkeren en het beheer van groen en water.

Tot slot wordt kort aandacht besteed aan opnemen van milieunormen in het bestemmingsplan. Het al dan niet toelaatbaar zijn van milieunormen in het bestemmingsplan is een voortdurend onderwerp van discussie, studie en jurisprudentie. Helder is dat in een bestemmingsplan geen eisen mogen worden opgenomen omtrent de kwaliteit van te lozen afvalwater of luchtverontreiniging. Hiervoor is specifieke wetgeving beschikbaar. Uit de jurisprudentie volgt dat het wel is toegestaan om elementen op te nemen die een duidelijke planologische invulling geven. Hiervan is sprake in het geval van externe veiligheid. Het groepsrisico wordt immers bepaald door de risicobron (milieunorm) en de regulering van de arbeidsplaatsendichtheid (planologisch criterium). In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico wordt dit nader toegelicht.

5 STREEFBEELD

5.1 Ambities

Bij de ontwikkeling en realisatie van het bedrijventerrein Habraken wordt uitgegaan van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de locatie en de directe omgeving. Teneinde een duurzaam bedrijventerrein in het plangebied Habraken te realiseren zijn de volgende uitgangspunten voor de planvorming geformuleerd:

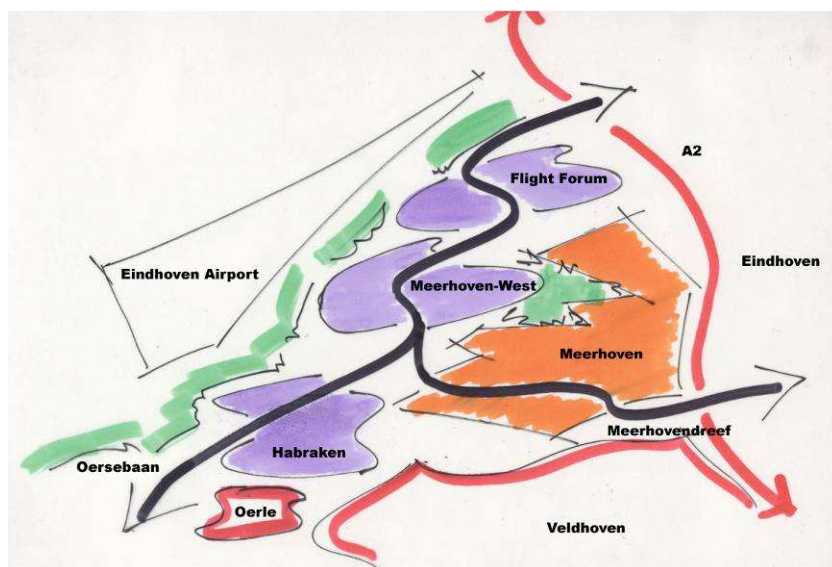
- De ontwikkeling van Habraken dient te leiden tot een versterking van de economische structuur van zowel de gemeente Veldhoven als de regio Eindhoven-Helmond. In beide bestaat een sterke behoefte aan zogenaamde 'gemengde bedrijventerreinen'.
- Het bedrijventerrein dient zorgvuldig in de omgeving te worden ingepast, met aandacht voor de ecologische structuur van het gebied.
- Het bedrijventerrein dient in landschappelijk opzicht zorgvuldig te worden ingebed. Daarbij dient de aantasting van het woonklimaat in directe omgeving tot een minimum te worden beperkt.
- Een duurzaam ruimtelijk watersysteem in het plangebied dient enerzijds de waterhuishouding in het plangebied te reguleren en anderzijds wateroverlast in de omgeving te verminderen.
- Op het bedrijventerrein vormen efficiënt ruimtegebruik, beperken van de milieubelasting, beeldkwaliteit, zorgvuldig beheer en in het verlengde daarvan sociale veiligheid, belangrijke componenten.

Na een korte kenschets van het bedrijventerrein Habraken in relatie tot omringende ruimtelijke ontwikkelingen, wordt het streefbeeld in de volgende paragrafen nader uitgewerkt. Bovenstaande ambities vormen de input voor de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten. In combinatie met de randvoorwaarden op basis van analyse van het plangebied – hoofdstuk 3 – vormen zij de basis voor het globaal stedenbouwkundig plan, alsmede de uitwerking hiervan in een ontsluitings- en parkeerstructuur, de groenstructuur, waterstructuur en het bebouwingsbeeld.

5.2 Habraken in het krachtenveld van de regio

In de omgeving van Habraken worden de komende jaren meerdere bedrijventerreinen ontwikkeld: Flight Forum en Meerhoven-West (zie paragraaf 1.3). Al deze terreinen zijn gekoppeld aan een hoofd-ontsluitingsroute met de Oersebaan als een belangrijke zijtak. De hoofd-ontsluitingsroute heeft aan de oostzijde een directe aansluiting op de A2. De ligging en positie van de terreinen aan deze route bepalen mede de kwaliteit en uitstraling van deze terreinen:

- *Flight Forum*: wordt optimaal verbonden met autosnelweg – A2 – en luchthaven. Mogelijkheden voor een bedrijventerrein met een hoogwaardige, stedelijke uitstraling en intensieve bebouwing.
- *Meerhoven-West*: gelegen 'halverwege' de ontsluitingsroute, nabij de woonbebouwing van Meerhoven. Kansen voor een 'traditioneler' bedrijventerrein in aansluiting op de uitbreidingen van Meerhoven;
- *Habraken*: ligt aan het 'einde' van de ontsluitingsroute, tegen het buitengebied. Deze ligging vereist een zorgvuldige inbedding in het omringende landschap. De overgang van stad naar land vraagt een meer traditioneel gemengd bedrijventerrein met een ruime, grootschalige opzet met ruime kavels en voldoende groen.



5.3 Programmatische uitgangspunten

5.3.1 Vraag naar bedrijventerreinen

In zowel het 'Regionaal Structuurplan' als de 'Structuurvisie 1995' wordt ruimte geboden aan bedrijvigheid en woningbouw in Habraken. De huidige planvorming wijkt echter in kwantitatieve en kwalitatieve zin af van deze plannen.

In een eerder beleidsstuk – Programma van Uitgangspunten (1999) – is reeds besloten om het gebied, dat bestemd was voor woningbouw, te ontwikkelen als bedrijventerrein. Enerzijds vanwege de gemeentelijke prioriteit om woningbouw op andere locaties in de gemeente te realiseren en anderzijds om tegemoet te komen aan de grote behoefte aan bedrijventerreinen in de regio – zoals ondermeer blijkt uit 'Regionale Bedrijventerreinen structuurvisie 2000'. In het Programma van Uitgangspunten (1999) is uitgegaan van het volledig ontwikkelen van Habraken als bedrijventerrein (circa 72 ha), echter met de mogelijkheid om bedrijfswoningen te realiseren in het plangebied.

Recente ontwikkelingen op het gebied van externe veiligheid hebben er toe geleid dat de mogelijkheden om bedrijfswoningen, bedrijvigheid met een middelhoge tot hoge arbeidsplaatsendichtheid of bedrijven die risicovol van aard zijn in het plangebied te ontwikkelen, zijn komen te vervallen. In tegenstelling tot eerder planvorming, waarbij werd uitgegaan van een combinatie van een businesspark, kleinschalige bedrijvigheid met bedrijfswoningen en een gemengd bedrijventerrein, wordt het plangebied nu volledig ontwikkeld als gemengd bedrijventerrein met een lage arbeidsplaatsendichtheid en zonder woonfunctie.

Ook in het Streekplan Noord-Brabant 2002 en in het op 7 december 2004 door de Regioraad vastgestelde Regionaal Structuurplan/ ontwerp uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant is rekening gehouden met de toevoeging van bedrijventerreinen op Habraken. Deze toevoeging verkleint het tekort aan gemengd bedrijventerrein in de regio Zuidoost-Brabant en de stedelijke regio Eindhoven-Helmond. Bovendien dient Habraken in het kader van de BOR-afspraken te voorzien in de regionale overloop.

5.3.2 Profielschets gemengd bedrijventerrein

In het programma voor het bedrijventerrein Habraken wordt uitgegaan van één segment bedrijvigheid: het gemengde bedrijventerrein. Als basis voor de programmatische uitgangspunten dient de profielschets voor gemengde bedrijventerreinen zoals opgenomen in de bijlage van de 'Regionale Bedrijventerreinenstructuurvisie 2000'. In Habraken wordt ingezet op een bedrijventerrein met een duurzame kwaliteit met kennis- en arbeidsextensieve bedrijvigheid.

<i>Ligging</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ aan hoofdontsluitingsweg
<i>Doelgroepen</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (regionale) productie – industrie, bouwnijverheid; ▪ opslag – groothandel, bouwnijverheid; ▪ distributie – groothandel, transport.
<i>Functies</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mengvorm van productie- en kantoorruimten; ▪ bepaalde vormen van perifere detailhandel via vrijstelling; ▪ open opslag eventueel in beperkte mate toegestaan; ▪ zelfstandige kantoren niet toegelaten.
<i>Type panden</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bedrijfshallen zonder open opslag; ▪ bedrijfshallen met beperkte kantoorfunctie; ▪ bedrijfshallen met beperkte open opslag.
<i>Milieubelasting</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ milieucategorie III en IV, zie subparagraaf 5.3.5. en artikel 3.2.a van de voorschriften.
<i>Type bedrijvigheid</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ arbeidsextensief; ▪ intensief productiegebied.
<i>Bruto-netto verhouding</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ circa 75%
<i>Belang bereikbaarheid</i> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>personen</i> ▪ <i>goederen</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bereikbaarheid personenauto is van groot belang; ▪ bereikbaarheid openbaar vervoer en fiets is gemiddeld van belang. ▪ bereikbaarheid vrachtauto van groot belang met passend profiel.
<i>Representativiteit en inrichting</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zichtlocaties aan belangrijkste ontsluitingsweg presenteren; ▪ beperkt toegestane buitenopslag afschermen door groen; ▪ kavels van 1.000 m² tot 20.000 m²; groter moet niet uitgesloten worden; ▪ parkeren op eigen terrein; ▪ groenvoorziening ondersteunend aan interne routing, inpassing in het landschap en waterhuishouding.

5.3.3 Segmentering

Om een marktgerichte ontwikkeling van het bedrijventerrein te ondersteunen, is het wenselijk om verschillende soorten en vormen van bedrijvigheid te groeperen. Dit “segmenteren” biedt voordelen:

- vergelijkbare bedrijven komen bij elkaar terecht en ondersteunen elkaar;
- er kunnen delen aangewezen worden voor specifieke doeleinden, bijvoorbeeld vestiging van louter representatieve bedrijven;
- er ontstaat een aantrekkelijk, goed geordend, bedrijventerrein.

Op deze wijze wordt een koppeling gelegd tussen het type pand en bedrijvigheid, milieu- en mobiliteitscategorieën, de functie van het grondoppervlak en de presentatie. Derhalve worden conflicterende belangen vermeden.

Bedrijfshallen met kantoren

Dit type gebouw is in gebruik bij onder andere groothandelsbedrijven met grote verkoopafdelingen en bouwbedrijven met een eigen ontwerpafdeling. Het zijn bedrijven die over het algemeen vallen in de milieucategorieën 2 en 3 en in een hoogst enkel geval categorie 4. Circa 25% van het bebouwde grondoppervlak bestaat uit kantoorachtige activiteiten. De rest is in gebruik als productieruimte respectievelijk

opslag. De voorkant heeft een kantoorachtige uitstraling met een duidelijk representatieve entree. De zijkanten hebben een bedrijfshalachtig uiterlijk.

Bedrijfshal zonder open opslag.

Dit type gebouw is vooral in gebruik bij productie-, groothandel-, transport- en opslagbedrijven. Dergelijke bedrijven vallen voornamelijk in de zwaardere milieucategorieën (> 2). Slechts circa 10% van het grondoppervlak van de bedrijfsgebouwen wordt gebruikt als kantoor. Het overgrote deel van het bebouwde grondoppervlak is in gebruik als productie- of handelsruimte. Het gebouw heeft dikwijls geen duidelijk zichtbare entree. De gevel bestaat uit plaatmateriaal. De hal heeft laad- en losdoks of een laad-/losruimte.

Bedrijfshal met open opslag.

Veel van deze bedrijfsgebouwen zijn te vinden bij productiebedrijven en bij groothandel in volumineuze goederen, zoals (wegen)bouwmaterialen. Deze bedrijven vallen veelal in de milieucategorie 3 of zwaarder. Evenals bij bedrijfshallen zonder open opslag is vaak minder dan 10% van het bebouwde grondoppervlak in gebruik als kantoorruimte. Het overgrote deel van het bebouwde grondoppervlak betreft productieruimte. Daarnaast wordt een deel van het terrein gebruikt voor opslag in de open lucht. Het kwaliteitsniveau van gebouwen en terreinen is laag. Deze bedrijven mogen dan ook niet op een zichtlocatie worden gevestigd.

Perifere detailhandel

In het plangebied wordt perifere detailhandel grotendeels van vestiging uitgesloten, daar het bedrijfstype niet aansluit bij de uitgangspunten in het kader van de externe veiligheid gezien de sterke publieksaantrekkende werking.

In de voorschriften wordt voor het plangebied een tweetal uitzonderingen gemaakt. Rechtstreeks worden ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten én de verkoop van aan motorbrandstoffen gerelateerde detailhandel met een vloeroppervlak van ten hoogste 100 m² v.v.o. ter plaatse van de aanduiding tankstation, toegestaan. Zie voorschriften 3.2 onder d. en e. Deze vormen van detailhandel hebben geen grote publieksaantrekkende werking of vormen een concurrentie voor de winkelconcentraties. Het geplande tankstation is ruim van opzet en zowel voor personenauto's als vrachtwagens geschikt. Gezien de omvang van het tankstation zal er een bijbehorende shop na rato moeten kunnen worden gerealiseerd. De standaard van 50 m² v.v.o. schiet in deze tekort en wordt verhoogd tot maximaal 100 m². Via vrijstelling worden met in achtname van een aantal bepalingen tevens bepaalde vormen van perifere detailhandel – in boten, caravans en tenten, aanhangwagens, landbouwmachines en –werktuigen, grove bouwmaterialen en brand- en/of explosiegevaarlijke goederen, niet zijnde

een verkooppunt voor motorbrandstoffen (tankstation) – mogelijk gemaakt. Zie voorschriften 3.4.3 en 3.4.4. Deze vormen van perifere detailhandel hebben over het algemeen geen sterke publieksaantrekkelijke werking, hetgeen voor een specifiek bedrijf kan worden getoetst in de vrijstellingsprocedure. Bij de selectie voor de vrijstelling voor bepaalde vormen van perifere detailhandel (de zogenaamde ABC-branches m.u.v. van auto's) is daarnaast aangesloten bij de concept-versie van de Detailhandelsstructuurvisie Veldhoven, zie voorschriften artikel 3.4.3 en 3.4.4. De structuurvisie staat een mogelijke toekomstige vestiging van deze typen perifere detailhandel in het plangebied niet in de weg.

5.3.4 Type bedrijvigheid

Voor bedrijventerrein Habraken wordt ingezet op een gemengd bedrijventerrein, waar de bedrijven zich kenmerken door arbeidsextensiviteit en lage bezoekfrequentie met het oog op externe veiligheid. Zoals reeds blijkt uit de bedrijvenlijst zijn dan nog een groot aantal bedrijven in Habraken mogelijk, zeker gezien het beoogde maatwerk via privaatrechterlijke overeenkomsten. De gemeente streeft er wel naar om in het uitwerkingsplan een thematische zonering voor het uit te werken deel op te stellen. Waarmee dan wellicht ingespeeld kan worden op een variabele arbeidsplaatsendichtheid door het beschikbaar komen van het rekenmodel en nader onderzoek van de aanvaardbaarheid hiervan.

Voorlopig wordt ingezet op een bedrijventerrein met de thema's industriële logistiek – assemblage – en fijnmechanica. Dit in relatie tot de verplaatsing van bedrijven in herstructureringsgebieden zoals in de A2-zone. Op dit moment zitten er veel van dit soort bedrijven op de her te structureren bedrijventerreinen langs de A2 – De Hurk, Croy en De Run. De SRE beoogt in samenwerking met een vijftal gemeenten de A2-zone in te zetten in de verdere ontwikkeling van de regio Zuidoost-Brabant als Brainport c.q. de toptechnologische regio. In deze ruimtelijk/functionele visie wordt een verplaatsing van bedrijven beoogd, die niet binnen dit profiel vallen. Door Habraken in te zetten als locatie waar bedrijven naar toe kunnen, wordt een dubbelslag geslagen. Langs de A2 komt ruimte vrij voor hoogwaardige bedrijvigheid die niet past binnen Habraken en anderzijds past de te verplaatsen bedrijven over het algemeen goed op Habraken.

Voor het uitwerkingsplan zou ingezet kunnen worden op het uitbouwen van de volgende profielen/thema's, mede afhankelijk van het economische tij en het al dan niet kunnen verruimen van de arbeidsplaatsendichtheid:

- **Medische Technologie**

Hierbij gaat het dan niet om de kennisintensieve research & development, maar meer om de productie. Zoals de

vervaardiging van en/of groothandel in farmaceutische producten, medische apparaten en instrumenten, meet-, regel- en controle apparaten, invalidenwagens, etc.

- **Automotive**

De Regio Eindhoven vormt het centrum van de automotive industrie in Nederland met een aantal grote spelers en daaromheen een ring van mainsuppliers en toeleverende bedrijven. De voortschrijdende internationalisering en schaalvergroting vraagt om meer ruimte. Voor Habraken moet dan worden gedacht aan de vervaardiging van auto's en auto-onderdelen en/of accessoires, alsmede carrosseriebouw en vervaardiging van aanhangwagens en opleggers, etc.

- **Mechatronica**

De mechatronica is een samenvoeging van verschillende branches, die tezamen een belangrijk onderdeel van de maakindustrie vormen. In de regio zijn zowel een aantal grote spelers als toeleveranciers aanwezig. Veranderingsprocessen en schaalvergroting vragen ruimte.

5.3.5 Milieucategorieën

De opzet van het bedrijventerrein is zodanig vormgegeven, dat er voor nabijgelegen milieugevoelige functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt verkregen. Hiertoe is gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de uitgave nr. 9 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (1999).

Staat van bedrijfsactiviteiten

De "Staat van Bedrijfsactiviteiten" (ofwel bedrijvenlijst) legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Voor de verschillende bedrijven wordt per milieuaspect (geur, stof, geluid en/of gevaar) een grootste afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen. De indeling in milieucategorieën – zes categorieën – is afgeleid van de voor dat bedrijf geldende "grootste afstand" tot woonbebouwing:

<i>Milieucategorie</i>	<i>Grootste afstand</i>
1	0 of 10 meter
2	30 meter
3	50 of 100 meter
4	200 of 300 meter
5	500, 700 of 1000 meter
6	1500 meter

De dichtstbijzijnde woningbouw is op de bijgevoegde milieukaart aangegeven evenals de bovengenoemde grootste afstanden tot deze

woonbebouwing. Bij de woonbebouwing is uitgegaan van de perceelsgrens om bestaande rechten niet in te perken. Voor het plangebied zijn de woningen aan de Vooraard, de Heikantsebaan, Scherpenering en de Strijpsebaan van belang. Op basis van deze grootste afstanden zijn maximaal bedrijven met een milieucategorie 4 mogelijk. Daarnaast streeft de provincie in de 'Beleidsbrief Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen' en het SRE in het 'Beleidsdocument intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen' een intensiever gebruik van ruimte na door in stedelijk gebied geen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toe te staan. Hetgeen voor Habraken betekent dat alleen bedrijven in de categorieën 3 en 4 zich mogen vestigen. Daarin dient echter wel onderscheid te worden gemaakt in de verschillende grootste afstanden die voor de bedrijven in acht genomen dienen te worden op basis van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Op de plankaart zijn dan ook scheidingslijnen binnen het bestemmingsvlak "bedrijfsdoeleinden" aangebracht, die een onderscheid aanbrengen tussen de gebieden die met de minimale en/of de maximale grootste afstand binnen een milieucategorie rekening moeten houden. In de bijlage bij de voorschriften is de relevante Staat van bedrijfsactiviteiten voor het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

De zonering is op de plankaart aangeduid en dient als volgt te worden geïnterpreteerd binnen de afwegingsprocedure voor de milieuvergunning:

- bepalend is de afstand van het betreffende bedrijfskavel tot de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming;
- in relatie tot het maatgevende milieuaspect – de grootste afstand – behorende bij het betreffende bedrijfstype op basis van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- aandacht verdienen eventueel direct of indirect genomen maatregelen, die tot doel hebben hinder van het maatgevende milieuaspect te beperken en de actuele situatie met betrekking tot de gevoelige bestemmingen – bijvoorbeeld vervallen burgerwoningen.

Flexibiliteit

De doeleindenomschrijving geeft aan welk type bedrijvigheid is toegestaan, hiertoe behoren onder meer de bedrijven zoals genoemd in bijgevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten. De oorspronkelijke VNG-lijst is uitgebreider, echter voor het voorliggende bestemmingsplan is een selectie samengesteld. De Staat van Bedrijfsactiviteiten:

- sluit bedrijven – agrarische bedrijven, detailhandel, havengerelateerde bedrijven, dienstverlening te water, onderwijsinstellingen, zelfstandige kantoren, gezondheidsinstellingen, recreatiebedrijven, horecabedrijven, maatschappelijke instellingen alsmede turf-/delfstoffen-

/waterwinningbedrijven e.d. – uit die naar aard en ligging van het bedrijventerrein niet geschikt zijn;

- sluit bedrijven uit die een geluidszonering hebben;
- sluit bedrijven uit die op het aspect visuele hinder een 3 scoren;
- sluit bedrijven uit die in milieucategorie 1 of 6 vallen.

Desondanks is er nog enige flexibiliteit aangebracht in de mogelijkheden voor het vestigen van bedrijven.

- Indien een bedrijf niet om één van bovengenoemde redenen uit de lijst is verwijderd én het bedrijf naar aard en milieuhinder vergelijkbaar is met de bedrijven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten kan het bedrijf onder voorwaarden via vrijstelling worden toegestaan, zie voorschriften lid 3.4.1.
- Indien een bedrijf in één zwaardere categorie (5) valt ofwel met een bedrijf in deze categorie vergelijkbaar is kan het bedrijf onder voorwaarden via vrijstelling worden toegestaan, zie voorschriften lid 3.4.2.
- Indien een bedrijf in milieucategorie 2 valt, maar qua ruimtelijke impact vergelijkbaar is met de toegestane bedrijven kan het bedrijf onder voorwaarden via vrijstelling worden toegestaan. Onder ruimtelijke impact wordt onder andere de verkeersaantrekkende werking, het ruimtebeslag, het aantal arbeidsplaatsen verstaan, zie voorschriften lid 3.4.1.

De afwegingsprocedure – of het bedrijf naar aard, milieuhinder of ruimtelijke impact vergelijkbaar is – zal plaatsvinden bij de aanvraag voor een vergunning in het kader van de Wet Milieubeheer.

5.4 Ruimtelijke uitgangspunten

De drie ruimtelijke ordeningsprincipes voor het plangebied, zoals hieronder beschreven bieden tezamen inzicht in de wijze van verstedelijking in Veldhoven en omgeving en leggen de belangrijkste ruimtelijke structuren vast. Door deze principes ook in het ontwerp voor het bedrijventerrein Habraken als uitgangspunt te hanteren, kunnen de bestaande structuren en kwaliteiten worden uitgebouwd en zo mogelijk versterkt. Tezamen vormen zij de basis voor de stedenbouwkundige schets voor Habraken.

5.4.1 Integrale gebiedsgerichte aanpak

Inspelend op de ambitie om te komen tot de duurzame ontwikkeling van een gemengd bedrijventerrein in het plangebied is een gebiedsgerichte aanpak, waarin de integrale randvoorwaarden, die de omgeving stelt aan deze ontwikkeling, een belangrijk uitgangspunt zijn. Integratie wordt zowel op grote als op kleine schaal nagestreefd. Op grote schaal wordt aansluiting gezocht bij de regionale behoefte aan de ontwikkeling van werkgebieden, maar ook aan de vraag een bijdrage te leveren aan de verbetering van de waterhuishouding in de omgeving. Op kleine schaal wordt gepoogd het bestaande karakter van de directe omgeving te behouden door een zorgvuldige inpassing van het bedrijventerrein met – waar nodig – afschermend en compenserend groen. Ook wordt in de begrenzing rekening gehouden met de bestaande ecologische structuur. Zoals het aandachtsgebied voor de knoflookpad en het afstand houden tot de natuur rond 't Koepeltje ten westen van het plangebied.

5.4.2 Ordeningsprincipes

Bij de stedenbouwkundige opzet voor Habraken is gezocht naar een wijze van verstedelijking, die enerzijds rekening houdt met de bestaande kwaliteiten en karakteristieken van het landschap en anderzijds de ecologische structuur in de omgeving zoveel mogelijk beschermt. Dit is bereikt door in het ontwerp drie ordeningsprincipes toe te passen die in belangrijke mate bepalend zijn geweest voor de typische verstedelijkingsstructuur in en rond het gebied Habraken. Hieronder worden deze principes kort toegelicht.

I. Groen casco

Veldhoven ligt in een fijnmazig, min of meer aaneengesloten netwerk van groene elementen. Dit casco brengt samenhang tussen kern en buitengebied tot stand en omsluit verstedelijkte gebieden. Het groene casco bestaat uit elementen als 'boscomplexen', 'laanbeplanting', 'houtwallen' en 'beekdalbeplanting'. Versterking van dit groene casco vormt een belangrijk ordeningsprincipe bij de inrichting van het gebied Habraken. Het casco wordt versterkt door:

- de aanleg van een groen casco rond het nieuwe bedrijventerrein en een compensatiebos. Een groenstructuur binnen het plangebied is

- hierdoor nog maar beperkt aan de orde, gezien het gewijzigde programma en profiel én het vervallen van recreatief medegebruik;
- het voorkomen dat het bedrijventerrein milieuoverlast biedt aan de omgeving;
 - de aanleg van een groenzone buiten het plangebied tussen de woonwijk De Kelen en Habraken, die tevens het bosgebied aan de noordzijde met het groengebied rond de Severinusstichting verbindt;
 - een groenzone die ten zuiden van de Oude Kerkstraat via de Bruggerij, het natuurkerngebied en het bosgebied aan de noordzijde verbindt;
 - een ecologische oostwest verbinding buiten het plangebied in aansluiting op die in Meerhoven.

II. *Landschappelijk onderscheid*

Het plangebied ligt in de overgangszone tussen twee landschapstypen, te weten het grootschalige, open landschap van de jonge heideontginningen in het noorden en het kleinschaliger kampenlandschap met de afwisseling van linten, nederzettingen, akkers en bosopstanden in het zuiden. Dit manifesteert zich met name aan de zuidwestzijde van het plangebied. Een afschermdende groenstructuur met opgaande houtwallen rond het bedrijventerrein kan een aantasting van deze besloten landschappelijke structuur voorkomen.

III. *Verstedelijking en infrastructuur*

De nieuwere wijken van Veldhoven bestaan doorgaans uit afgeronde, stedelijke eenheden, omgeven door ontsluitingswegen. Ook de wijken van Meerhoven kennen dit systeem: afgeronde eenheden die aanhaken op een ringweg. De ruimtelijke opbouw en ontsluiting van Habraken gaan uit van hetzelfde systeem. Het bedrijventerrein wordt vormgegeven als een cluster van ruimtelijke eenheden met onderlinge samenhang, die via rotondes aantakken op de Oersebaan.

5.4.3 Intensief Ruimtegebruik

De provincie streeft op basis van het streekplan naar intensief ruimtegebruik op onder andere bedrijventerreinen. Voor een uitbreidingslocatie dient dit vorm te krijgen door ruimtegebruik te intensiveren, door bijvoorbeeld een minimum bebouwingspercentage van 50% te eisen. De 'ruimteproductiviteit' dient te worden verhoogd door efficiënter om te gaan met parkeren, meer in de hoogte te bouwen en restruimte terug te dringen of te voorkomen. De mogelijke invoering van parkmanagement – dat wellicht een belangrijke rol speelt in het kader van de externe veiligheid – biedt mogelijkheden om het ruimte beslag te beperken, zie ook paragraaf 5.9.3 Bebouwingspercentage. Parkmanagement kan zich namelijk richten op een beter beheer en intensievere benutting van bedrijventerreinen en op de aanleg en het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen en gebouwen.

In dit kader wordt tevens het “Beleidsdocument intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen” van het SRE van belang geacht. Dit document bevat generieke en facultatieve beleidsregels om intensief ruimtegebruik te stimuleren. Van de generieke regels wordt in principe niet afgeweken. Bij de generieke regels wordt in het voorliggende bestemmingsplan grotendeels aangesloten, slechts op de punten waar dit strijdigheden oplevert met de eisen in het kader van de externe veiligheid wordt hiervan afgeweken. Denk hierbij aan het onder voorwaarden toestaan van bedrijfswoningen. Daarnaast dient in het geval van ondergronds bouwen rekening te worden gehouden met de mogelijke archeologische waarden. Bij de facultatieve regels wordt waar mogelijk aangesloten.

Voor een arbeids- en bezoekersextensief bedrijventerrein als Habraken wordt de meerwaarde voor intensief ruimtegebruik ook gezocht buiten het plangebied. Door in het plangebied ruimte te bieden aan grootschalige bedrijvigheid kunnen op andere locaties in Veldhoven – zoals de A2-zone – of elders in de regio bestaande bedrijven worden verplaatst, waardoor de vrijkomende locatie intensief kan worden bebouwd.

5.5 Stedenbouwkundige schets

Op basis van de randvoorwaarden, ambities en programmatische en ruimtelijke bouwstenen – ordeningsprincipes – voor het bedrijventerrein Habraken zijn de eerste contouren voor de inrichting van het gebied schetsmatig vertaald in een stedenbouwkundige schets.

Stedenbouwkundige schets bedrijventerrein Habraken.

De stedenbouwkundige bouwstenen voor het schetsplan voor Habraken worden als volgt samengevat:

- kenmerkend is het intensieve ruimtegebruik – groot percentage uitgeefbaar – en de heldere, grootschalige verkavelingsopzet. Recreatief medegebruik speelt geen rol;
- het bedrijventerrein wordt als afgerond stedelijk element omgeven door een ruime groenstructuur, die een bufferwerking naar de landelijke (woon)omgeving heeft. In het noordelijke deel van het plangebied wordt een nieuw bos aangelegd als onderdeel van de groenstructuur. Het bos – 1,13 ha. – wordt aangelegd ter compensatie van bospercelen in het plangebied die zullen worden gerooid bij de aanleg van het bedrijventerrein, zie hoofdstuk 3.2. Daarnaast heeft de groenstructuur een functie voor de waterhuishouding (berging en infiltratie);
- de verkavelingsstructuur is opgehangen aan de Oersebaan, die de hoofdontsluitingsroute vormt van het plangebied. Middels drie ontsluitingspunten – rotondes – wordt het noordelijke deel van het plangebied ontsloten via een ventweg en het zuidelijke deel middels drie lobben. De lobbenstructuur ten zuiden van de Oersebaan zijn onderling verbonden. De volledige ontsluitingsstructuur wordt begeleid door groen. Aan de zuidzijde zijn twee ontsluitingspunten voor langzaam verkeer voorzien in aansluiting op de Heikantsebaan. De ontsluiting van de terreinen is rationeel, waardoor een efficiënte en logische verkaveling en ontsluiting ontstaat;
- de grote ‘deelgebieden’ bieden mogelijkheden voor diverse bedrijfstypen en –grootten van circa 1000 m² tot 20.000 m². Enkele megakavels binnen deze verkavelingsstructuur moet mogelijk zijn;
- de kavels zijn in het zuidelijk deel gesitueerd aan de lobbenstructuur en in het noordelijk deel aan een ventweg, die (gedeeltelijk) parallel lopen aan de Oersebaan. Hierdoor presenteert het bedrijventerrein zich op een aantal locaties prominent aan de Oersebaan, waardoor een aangename afwisseling van voorgevels en door groen afgeschermd zijgevels aan de zuidkant van de Oersebaan ontstaat. In de zones met voorgevels aan de Oersebaan – de zichtlocaties – dient bijzondere aandacht te worden besteed aan de presentatie bebouwing en terrein. Dit vergt een selectie van bedrijven die aan deze voorwaarde kunnen voldoen.

In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de kenmerken van de verschillende onderdelen van de stedenbouwkundige schets: de ontsluiting van het plangebied en het parkeren, de groenstructuur, de waterstructuur en het gewenste bebouwingsbeeld.



5.6 Ontsluiting en parkeren

5.6.1 Duurzaam veilig

Als algemeen uitgangspunt voor het autoverkeer in Habraken worden de principes van Duurzaam Veilig – wegcategorysering – toegepast, te weten:

- functioneel gebruik: voorkomen van onbedoeld gebruik;
- homogeen gebruik: voorkomen van grote verschillen in snelheid, richting en massa tussen de diverse groepen verkeersdeelnemers;
- voorspelbaar gebruik: voorkomen van onzekerheden bij de verkeersdeelnemers.

Dit leidt tot een eenduidige, herkenbare en logische verkeersstructuur met een evenwicht in functie, vormgeving en gebruik van wegen. Hiermee wordt aangesloten bij het gemeentelijke verkeersveiligheidsplan (VVP). Bij de uitwerking van het nieuwe ontsluitingssysteem van het plangebied Habraken dient rekening te worden gehouden met bovenstaande principes.

5.6.2 Externe ontsluitingsstructuur

De Oersebaan fungeert als hoofdontsluitingsweg van Habraken. Het bedrijventerrein is met de auto alleen vanaf deze weg bereikbaar. De Oersebaan zorgt middels een drietal rotondes voor de ontsluiting van de omliggende gebieden, waaronder het bedrijventerrein Habraken. Met de vormgeving van deze weg wordt met een groen, parkachtig karakter aangesloten op het karakter van de weg door Meerhoven. Habraken heeft geen verbinding voor autoverkeer met de oostelijk gelegen woonbuurten en met het gebied ten zuiden van het bedrijventerrein. Hiermee wordt voorkomen dat via Habraken 'sluipverkeer' ontstaat. De enige uitzondering vormt de Vooraard, echter mocht in de toekomst overlast ontstaan door sluipverkeer blijft de mogelijkheid van afsluiting wel open. De Oersebaan heeft alleen ten noorden van Oerle een verbinding met de Oude Kerkstraat. Woonwerkverkeer uit Veldhoven kan Habraken in principe alleen vanuit het noorden bereiken via de Oersebaan. Op twee plaatsen – Scherpenering en Habraken – wordt een 'knip' aangelegd tussen bedrijventerrein Habraken en het zuidelijker gelegen gebied. Een langzaam verkeersverbinding blijft op deze wijze wel mogelijk.

In verband met de zelfredzaamheid in het kader van de externe veiligheid is besloten dat de afsluiting van de thans aanwezige infrastructuur – de landbouwwegen aan de zuidzijde van het plangebied – zodanig worden uitgevoerd dat deze bij inzet van hulpdiensten en eventuele evacuatie geen obstakel vormt. Op deze wijze is een meerzijdige ontsluiting van het plangebied gegarandeerd. Zie ook subparagraaf 4.4.3.

In de toekomst zal waarschijnlijk een westelijke route aan de ontsluitingsstructuur van Veldhoven worden toegevoegd.

5.6.3 Interne ontsluitingsstructuur

Ieder 'deelgebied' heeft een eigen interne ontsluitingsstructuur, de zogenaamde lob of een ventweg. De verschillende lobben zijn onderling verbonden met ondergeschikte wegen om omrijdbewegingen te voorkomen en een efficiënte verkaveling te realiseren. De Oersebaan fungeert als hoofdverbinding tussen de verschillende deelgebieden en de omgeving. Bij calamiteiten zijn de (langzaam) verkeersverbindingen naar het zuiden te benutten als 'nooduitgang' van het bedrijventerrein. Binnen de deelgebieden is een rationele ontsluitingsstructuur opgezet waardoor een logische en goed bereikbare percelering ontstaat.

5.6.4 Dimensionering

Het tracé en het profiel van de Oersebaan wordt als vaststaand beschouwd. De vormgeving van deze randweg sluit aan bij die in Meerhoven (parkway). De wegen op het bedrijventerrein zijn gedimensioneerd op vrachtverkeer; de ontwerpsnelheid is 30 km/uur, aansluitend op het beleid uit het gemeentelijke Verkeersveiligheidsplan.

5.6.5 Langzaam verkeer

De fietsstructuur vormt de 'tegenhanger' van de autostructuur. De autovrije zone tussen de Heikantsebaan en Habraken gaat als drager voor de toekomstige fietsstructuur fungeren. Vanuit deze drager wordt het omliggende gebied, waaronder het bedrijventerrein Habraken, voor de fiets ontsloten middels de bestaande wegen – Habraken en Vooraard. Daarnaast wordt het bedrijventerrein voor langzaam verkeer ontsloten via de Scherpenering op de Oude Kerkstraat. Ook de vrijliggende fietspaden langs de Oersebaan zijn onderdeel van het netwerk van fietspaden. Op deze wijze wordt aangesloten op het fijnmazige netwerk van langzaam verkeersverbindingen in de bestaande stedelijke structuur Veldhoven.

5.6.6 Openbaar vervoer

De behoefte aan en de mogelijkheden voor openbaar vervoer zullen bij de verdere ontwikkeling en uitwerking van het plan voor het bedrijventerrein Habraken nader onderzocht worden. Van belang is daarbij het uitgangspunt van een lage arbeidsplaatsendichtheid.

5.6.7 Parkeren

Parkeren zal binnen alle deelgebieden op eigen terrein plaatsvinden, eventueel in de vorm van private gemeenschappelijke voorzieningen. De wijze waarop in het plangebied geparkeerd zal gaan worden (o.a. parkeernormen, collectief parkeren, parkeren op eigen terrein) wordt verder uitgewerkt in de vervolgfase. Gelet op de te verwachten verschillen tussen de te vestigen bedrijven, wordt de parkeersituatie per bedrijf nader bepaald. Hierbij dient uit te worden gegaan van de

algemeen aanvaarde parkeernormen zoals opgesteld door C.R.O.W. voor 'arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven'.

Voor de beperkte vormen van perifere detailhandel die binnen het plangebied mogelijk zijn, gelden de parkeernormen voor 'grootschalige detailhandel' van het C.R.O.W. In ieder geval is het uitgangspunt dat op eigen erf volledig in de benodigde parkeergelegenheid dient te worden voorzien. De manoeuvreerruimten voor deze parkeerplaatsen dienen eveneens op eigen erf te worden aangelegd. Met andere woorden, een parkeerplaats mag niet rechtstreeks vanaf het openbaar gebied worden ontsloten.

5.7 Groenstructuur

De groenstructuur is groter dan alleen het plangebied. Met betrekking tot de nieuwe groenstructuur worden de volgende elementen onderscheiden:

5.7.1 Groengebieden in de omgeving

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

- ten zuiden van Habraken kan, gekoppeld aan de Rundgraaf, een natte ecologische zone tot ontwikkeling worden gebracht;
- oostelijk is een buffer gewenst tussen de bestaande woonbebouwing en Habraken. Dit groengebied, waarvan de bestaande sportvelden en het volkstuintencomplex deel uitmaken, verbindt het noordelijk gelegen bosgebied met de zone rond de Rundgraaf;
- aan de noordkant van Habraken liggen diverse bestaande bos- en natuurgebieden en zal een nieuw bosgebied – in de vorm van compensatiebos – worden toegevoegd;
- aan de westkant wordt gestreefd naar een verbinding tussen de noordelijke groengebieden, de gewenste ecologische zone langs de Bruggenrijt en zuidelijker gelegen bosgebieden en het gebied Toterfout. Deze verbinding dient gestalte te krijgen via zogenaamde groene stapstenen, zoals het Koepeltje.

5.7.2 Groenstructuur en groenelementen op het bedrijventerrein

De toekomstige groenstructuur in het gebied Habraken heeft een driedelig doel. De groenstructuur biedt plaats aan een duurzame waterstructuur in het plangebied, vormt een gewenste buffer tussen het bedrijventerrein en de bestaande bebouwing en/of het open landschap. én dient ter compensatie van een tweetal gerooide bospercelen.

Uit efficiëntie- en duurzaamheidoverwegingen wordt gekozen voor clustering van de groenvoorzieningen op enkele structurerende plekken en een rationele, efficiënte bedrijventerreinverkaveling met beperkt

groen. Het groen wordt ingezet op plaatsen waar het van structurele betekenis is (ecologische structuur, watersysteem; langzaam verkeer).

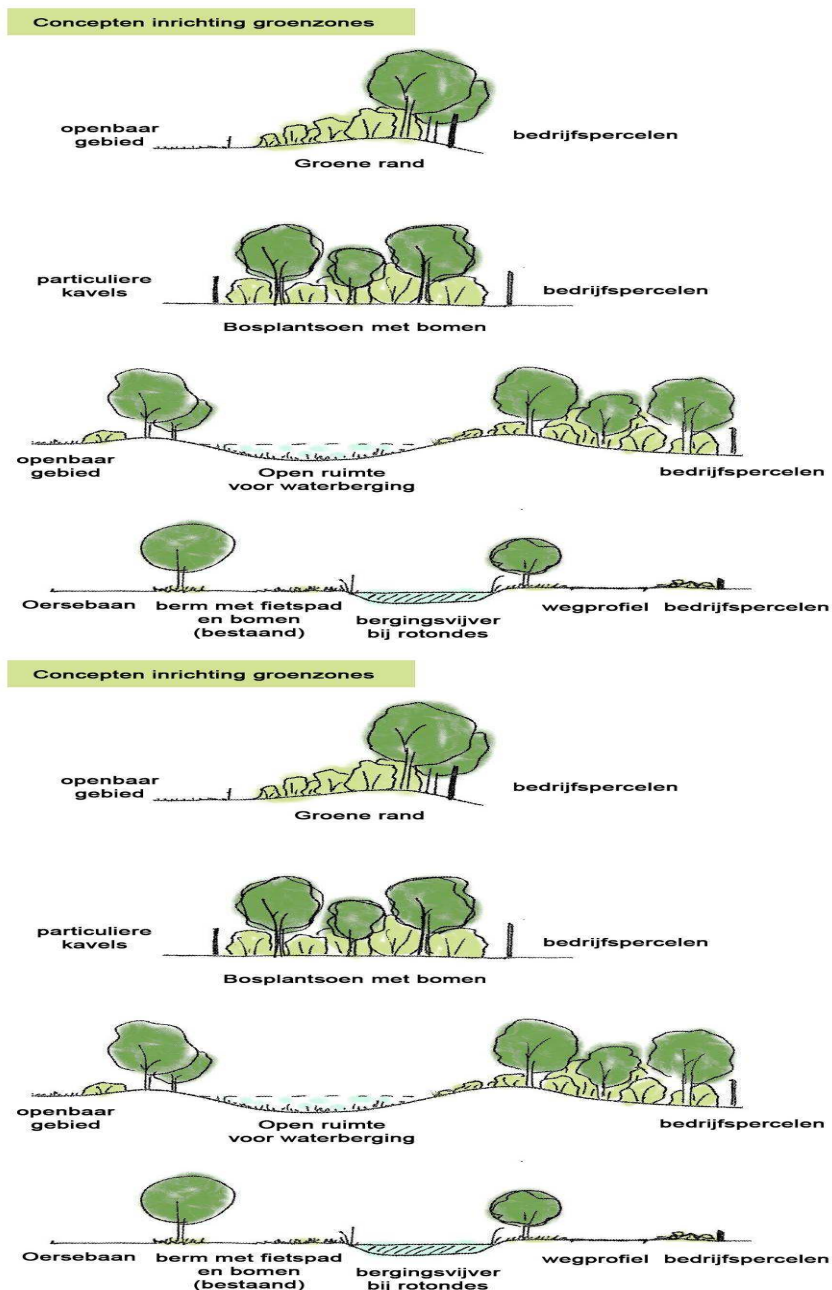
In de stedenbouwkundige schets zijn rondom de bedrijfsbestemming groene buffers aangeduid, die tevens een functie hebben voor waterberging. Daar het een globaal bestemmingsplan betreft, is nog niet duidelijk welke concrete maatregelen voor waterberging er in deze groene bufferzones moeten worden genomen. Er bestaan hiervoor diverse voorzieningen die een zeer verschillende ruimtebehoefte hebben. Daardoor kan zelfs in de smalle groene zones een dergelijke voorziening (eventueel ondergronds) worden aangebracht.

De groenstroken hebben op verschillende plaatsen een verschillend karakter. Voorop staat dat de groene zones een bufferwerking hebben tussen de omliggende (woon)bebouwing en de toekomstige bedrijfsperven.

- De groenstroken langs de Oersebaan worden ongeveer 15 meter breed. Deze zones moeten bijdragen aan de kwaliteit van de zichtlocaties van Habraken. Daar waar voorkanten van bedrijven aan de Oersebaan zichtbaar zijn, krijgt het groen en open karakter. Aan de Oersebaan bevinden zich ook zijkanten van percelen, daar krijgt het groen een meer opgaand karakter. Mogelijk krijgen de verbredingen van de groenstroken nabij de rotondes een opvangfunctie voor water. Dit zal in het uitwerkingsplan nader worden gespecificeerd.
- De groenstroken aan de overige randen van het bedrijventerrein variëren in breedte: de smalle stroken zijn ongeveer 20 meter breed en de brede stroken ongeveer 50 meter. Slechts een deel van de 20 meter brede zones is zichtbaar vanuit het openbaar gebied. Deze worden ingericht als een natuurlijke, gesloten rand met struiken en bomen (vanuit het openbaar gebied van laag naar hoog tegen de kavels). De stroken die ingesloten liggen tussen (toekomstige) particuliere percelen worden aangeplant als bosplantsoen met bomen.
- De brede groene randen (ongeveer 50 meter) leveren een belangrijke bijdrage aan de benodigde waterberging (tijdelijk vasthouden). Daarom krijgen deze een afwisselend open en gesloten karakter. Er wordt echter tegen de bedrijfsperven aan een gesloten groene wand ingericht met struiken en bomen. Deze "wand" varieert in breedte zodat binnen de totale groenstrook ruimte ontstaat voor waterbergingsvoorzieningen. Indien grond moet worden uitgegraven ten behoeve van de waterberging, kan dit worden gebruikt voor het aanleggen van

wallen, die bijdragen aan de afscherpende werking van het groen.

Onderstaand zijn schematische concept-profielen van de betreffende groenzones in en rond het plangebied opgenomen om een beeld te geven van de afscherpende werking.



In het zuidwesten van het plangebied wordt een grotere groenvoorziening aangelegd. De inrichting van deze zone zal in het uitwerkingsplan nader worden gespecificeerd o.a. aan de hand van de specifieke inrichtingsbehoefte voor de waterberging. De hoeveelheid

oppervlaktewater zal in het de uitwerking van het waterplan beperkt zijn, door de ongunstige samenstelling van de bodem ter plaatse, het laaggelegen grondwaterpeil en de mogelijke ongewenste vogelaantrekkende werking in de nabijheid van de aanliegroutes van het vliegveld.

De groenzone aan de uiterste noordrand van het plangebied Habraken sluit aan op stukken boscompensatie en een groene hoofdstructuur. De groenzone vormt een buffer tussen de bedrijfsbestemming en de groene hoofdstructuur. Daarnaast zal de inrichting van deze zone aansluiten bij het karakter van de aanwezige groene hoofdstructuur en de biotoopeisen met betrekking tot de knoflookpad.

De groenvoorzieningen die op bedrijfskavels worden aangebracht zijn van belang om de attractiviteit van het bedrijventerrein te versterken. Dit groen dient zoveel mogelijk één geheel te vormen met die langs het openbaar gebied. Hiermee wordt een rustig aanzien van het gehele terrein verkregen en wordt de functionele eenheid benadrukt. Tevens wordt de ruimtewerking van het groen versterkt. Door een zekere uniformiteit na te streven worden "rust, eenvoud en herkenbaarheid" van het gehele bedrijventerrein bevorderd.

Met de gewijzigde doelstelling voor het bedrijventerrein Habraken van een zeer hoogwaardig bedrijventerrein naar een regulier bedrijventerrein zijn tevens de doelstellingen ten aanzien van het handhaven van landschappelijke kenmerken veranderd. Het economische profiel van een gemengd bedrijventerrein geeft geen aanleiding/ruimte voor de realisatie van grootschalige groenvoorzieningen op dit terrein. De in het landschapsbeleidsplan voorgestelde route voor langzaam verkeer door het plangebied heeft in deze opzet onvoldoende kwaliteit en is dus niet in het plan opgenomen. Aanwezige bospercelen worden gecompenseerd in het noordelijk deel van het plangebied in aansluiting op de aanwezige groene hoofdstructuur. Daarnaast worden een aantal bestaande groenelementen in de groenstructuur zo goed mogelijk in het plan ingepast. Het betreft hier onder meer de groenzone rond de Scherpenering en de Vooraard en bestaande goede bomen die in toekomstige groenzones gelegen zijn.

5.8 Waterstructuur

In paragraaf 7.1 wordt het duurzame watersysteem nader beschreven in samenhang met invloed van de aanleg van het bedrijventerrein op de toekomstige waterhuishouding en de te nemen maatregelen.

5.9 Bebouwingsbeeld

Voor een duurzame kwaliteit van een bedrijventerrein is het belangrijk dat er een evenwichtig bebouwingsbeeld wordt gerealiseerd. Behalve door de strakke vormgeving van wegen- en groenstructuur wordt dit ook door

de opzet en situering van de bebouwing bewerkstelligd. Dit houdt in, dat bij de uitgifte van het bedrijventerrein aandacht aan de beeldkwaliteit wordt besteed.

5.9.1 Situering

Alle bedrijfspanden dienen duidelijk vanaf de ontsluitingswegen zichtbaar te zijn. Het belang ligt in een goede oriëntatie c.q. presentatie van het desbetreffende bedrijf. De bebouwing dient dan ook op redelijke afstand van de rijweg te worden gesitueerd. Hiermee wordt een heldere opbouw van de bebouwingsstructuren beoogd. Concrete afstanden worden in hoofdstuk 6 uitgewerkte deel en in het uitwerkingsplan voor de nader uit te werken delen.

5.9.2 Bouwhoogte

De hoogte van de bebouwing mag maximaal 16.00 meter bedragen. Deze hoogte is in overeenstemming met de aard van het bedrijventerrein. Met uitzondering van de bedrijfsbebouwing nabij bestaande woningen aan de Vooraard en het noordwestelijk deel van het plangebied tussen de 12.00 en 16.00 meter funnellijn – zie plankaart – bedraagt de maximale bouwhoogte 12.00 meter. Naast de realisatie van een buffer met opgaand groen moet een beperking van de maximale bouwhoogte leiden tot een soepelere inpassing van bedrijfsgebouwen in de landschappelijke omgeving. En wordt een te grote maat- en schaalcontrast tussen bedrijfsgebouwen onderling en ten opzichte van de bestaande woningbouw voorkomen. Voor de beperking van de bouwhoogte tussen de 12.00 en 16.00 meter funnellijn wordt verwezen naar paragraaf 3.7.5 *Funnel, IHCS en ILS*.

Om de mogelijke visuele hinder voor de bestaande woningbouw aan de Scherpenering, Oude Kerkstraat en de Heikantsebaan te beperken is aan de uitwerkingsregel 10.2.1 sub j. ten aanzien van *'bedrijven, groothandel, en detailhandel'* toegevoegd dat voor zover de gebouwen worden opgericht binnen een afstand van 16 meter uit de in de nadere uitwerking opgenomen bestemming "groenvoorzieningen" is de bouwhoogte maximaal gelijk aan de afstand van de gevel tot de bestemmingsgrens. Dit betekent dat indien de bebouwing op acht meter uit de bestemmingsgrens van (afschermend) groen en de bedrijfsbestemming wordt gebouwd, de maximale bouwhoogte 8 meter bedraagt. Daarnaast is aan de uitwerkingsregels ten aanzien van 'groenvoorzieningen' onder 10.2.3 toegevoegd dat een afscherpende groenvoorziening minimaal 15 meter breed dient te zijn aan de zuid en zuidwestrand van het plangebied. Het betreft de grens van het plangebied met de achterzijde van de bebouwingslinten Scherpenering, deels de Oude Kerkstraat en de Heikantsebaan.

In het plangebied zijn in de uitgewerkte delen en worden voor het nader uit te werken deel in het uitwerkingsplan enkele locaties aangewezen als

bebouwingsaccent ter versterking van de stedenbouwkundige structuur. Op deze locaties dient de bebouwing tenminste een verbijzondering in de hoogte en/of architectuur te krijgen derhalve worden minimale en maximale bouwhoogtes vastgesteld. De hoogteaccenten in het uitgewerkte deel hebben een maximaal grondoppervlak van 100 m².

5.9.3 *Bebouwingspercentage*

Per bedrijfsperceel mag ten hoogste 80% van het perceelsoppervlak worden bebouwd. In tegenstelling tot gangbare bebouwingspercentage – 60% tot 70% – voor gemengde bedrijventerreinen is een hoger bebouwingspercentage mogelijk gezien het een arbeidsextensief bedrijventerrein betreft met een hoge productie intensiteit. Het minimale bebouwingspercentage is gesteld op 50% in aansluiting op het provinciale beleid, zoals verwoord in de “Beleidsbrief Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen”. Met de provincie is overeengekomen dat een lager bebouwingspercentage met vrijstelling mogelijk is als de aard van het bedrijf dit vraagt – zoals opslag- en transportbedrijven – of omdat voor het bedrijf op het moment van vestiging zwaarwegende bedrijfseconomische redenen aanwezig zijn om nog niet aan het minimumpercentage te voldoen. In beide gevallen dient een bedrijfsplan te worden overgelegd, waaruit de noodzaak blijkt. En in het geval van de zwaarwegende economische motieven dient uit het bedrijfsplan tevens te blijken dat binnen een termijn van 7 jaren wel aan het minimum bebouwingspercentage zal worden voldaan. In de koopovereenkomsten kan derhalve een terugkoopregeling worden opgenomen indien de ruimte niet wordt benut. Het parkmanagement speelt hierin mogelijk een rol. Op deze wijze wordt enige flexibiliteit toegevoegd die in het kader van de duurzame inrichting en behoud van bedrijventerreinen eveneens van belang wordt geacht.

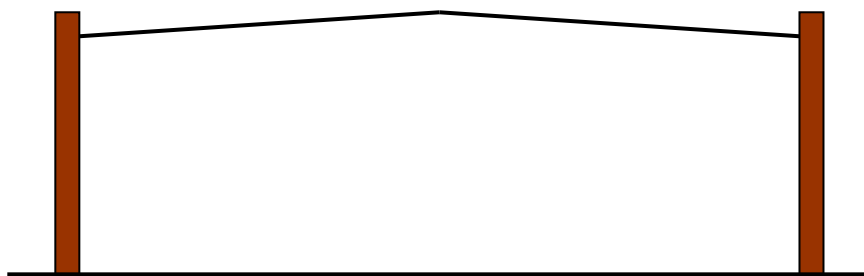
Ondanks het hogere bebouwingspercentage, dient per perceel voldoende ruimte over te blijven voor onder meer parkeren op eigen erf en voor het manoeuvreren van vrachtwagens e.d.. Door de grootschalige verkaveling wordt ondanks het hoge bebouwingspercentage een zekere openheid van het bedrijventerrein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

5.9.4 *Dakhelling*

De nabijheid van het vliegveld en de daar bijhorende aanvliegeroutes – de funnel, IHCS en ILs zoals beschreven in subparagraaf 3.7.5 – heeft de gemeente bewogen om een minimale dakhelling voor de bebouwing op het bedrijventerrein te eisen. Op platte daken blijven na regenbuien dikwijls grote plassen water staan, die mogelijk een vogelaantrekkende werking hebben en als zodanig gevaar opleveren voor dalende en opstijgende vliegtuigen van de Vliegbasis Eindhoven.

Navraag bij het ministerie van Defensie toont aan dat er tot op heden geen wettelijke verplichting bestaat om hiermee rekening te houden, echter in het kader van de externe veiligheid en luchtverkeersveiligheid wordt het in het voorliggende bestemmingsplan wel gedaan.

De gewenste uitstraling van de bedrijfsbebouwing en de functionaliteit van de bebouwing eisen echter wel een zo minimaal mogelijke hellingsgraad, derhalve dient de dakhelling minimaal 2° en maximaal 5° te bedragen. Het is evenwel mogelijk om de uitstraling van een gebouw met een plat dak te verkrijgen, door het hellende dak te verzonken achter de gevels te realiseren. Zie schematische weergave in onderstaand figuur.



5.9.5 Afstand zijdelingse perceelsgrens

De afstand van de bebouwing en buitenopslag tot de zijdelingse perceelsgrens dient tenminste 3.00 meter te bedragen. Deze afstandsmaat is mede gekozen in verband met eisen die door de brandweer worden gesteld in geval van calamiteiten.

Via vrijstelling – zie voorschriften artikel 3.4.5 – kan van deze minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens worden afgeweken, mits de brandveiligheid niet in het geding is. Hiertoe dient de commandant van de plaatselijke brandweer te worden gehoord.

5.9.6 Erfafscheidingen

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

In 3.4.9 van de voorschriften is een vrijstelling opgenomen om voor de voorgevelrooilijn een hogere erfafscheiding tot maximaal 2,5 meter te maken onder de voorwaarde dat de hogere maatvoering noodzakelijk is met het oog op de beveiliging van goederen/stoffen die op het terrein

aanwezig zijn, zoals bedoeld in de nieuwe ADR/VLG-regeling van 1 januari 2005.

5.9.7 Beeldkwaliteit

Vanuit de beoogde duurzame kwaliteit van het bedrijventerrein worden beeldkwaliteitseisen aan de panden en de omgeving gesteld. Het doel is om een herkenbaar productiemilieu te verkrijgen. In het uitwerkingsplan voor de nader uit te werken delen zullen de randvoorwaarden voor beeldkwaliteit worden geformuleerd. Hierbij zal aandacht worden besteed aan de volgende elementen:

- rustige en ingetogen vormgeving én moderne uitstraling van de bebouwing;
- speciale aandacht voor beeldkwaliteit op zichtlocaties;
- afwijkende vormgeving, materialisering en kleurstelling voor nader te bepalen accentlocaties;
- minimaliseren zichtbaarheid van onaantrekkelijke elementen zoals open opslag en laad- en losplaatsen;
- vormgeving buitenruimte in aansluiting op openbaar gebied.

Bovenstaande randvoorwaarden en aanbevelingen vormen de basis voor een beeldkwaliteitsplan. Naast bovenstaande beeldkwaliteitseisen dient rekening te worden gehouden met de eisen volgens subparagraaf 3.7.4 (beperkte mogelijkheden ten aanzien van vlies- of gordijngelvels en grote glasvlakken). Een deel van het plangebied is namelijk gelegen binnen de munitiezonering, zone C, van de Vliegbasis Eindhoven. In hoofdstuk 6 zijn bovenstaande uitgangspunten uitgewerkt voor de deelgebieden Noord en West.

5.9.8 Reclame en bewegwijzering

Vanuit het straatbeeld is een verwijzing naar de individuele bedrijven mogelijk. Dit kan door beeldmerken op of aan het gebouw. De reclame dient in het architectonische ontwerp te worden meegenomen en derhalve te worden meegenomen in de welstandsbeoordeling. Het mag niet te "schreeuwend" zijn en moet van bescheiden omvang zijn in relatie tot het geveloppervlak. Het vorenstaande betekent, dat het plaatsen van reclamezuilen in aansluiting op het openbaar gebied niet wordt toegestaan. Een uitzondering kan worden gemaakt voor een groot, bijzonder bedrijfscomplex zoals een bedrijfsverzamelgebouw.

Voor nadere regelgeving met betrekking tot reclame-uitingen wordt verwezen naar de Nota Reclamebeleid – vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven in haar vergadering van 13 mei 2003. Voor de uitgewerkte delen van het bestemmingsplan – hoofdstuk 6 – is hier reeds verder richting aangegeven op basis van deze nota.

Om helderheid te bevorderen moet een standaardtype bord voor straatnamen worden toegepast in combinatie met duidelijke uniforme borden met huisnummers en bedrijfsnamen. Elk individueel bedrijfsnummer moet daarnaast helder en eenduidig naar de rijbaan worden gepresenteerd.

6 UITWERKING

Het streefbeeld in hoofdstuk 5 is voor een tweetal deelgebieden van het bedrijventerrein Habraken reeds uitgewerkt. Het betreffen de locaties Noord – een deel van het gebied ten noorden van de Oersebaan – en West – een deel van het gebied ten westen van de Scherpenering.

6.1 Locatie Noord



Ligging

Het gebied ligt ingesloten tussen de Oersebaan, het landelijke gebied en de Vooraard. De noordzijde van het deelgebied is een ruime groenstrook gelegen als buffer naar het landschap en ten behoeve van ecologische randvoorwaarden m.b.t. de knoflookpad. Een groenstrook aan de oostzijde van het plangebied verzacht de overgang tussen de bestaande woningen aan de overzijde van de Vooraard en het bedrijventerrein.

Het deelgebied is gelegen aan de hoofdonsluiting van het bedrijventerrein en bepaalt in grote mate de uitstraling van het gebied, derhalve is het grootste deel van het gebied Noord aangewezen als zichtlocaties.

Bedrijvigheid

Bij voorkeur bedrijven met een beperkte kantoorfunctie en perifere detailhandel (met vrijstelling), die waarde hechten aan een zichtlocatie en een hoogwaardige uitstraling van de bebouwing en de inrichting van de kavel.

Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen' op de plankaart is de betreffende detailhandel toegestaan met een maximale vloeroppervlakte (w.v.o.) van 50 m². Het betreft het westelijke deel van het deelgebied Noord. De betreffende detailhandel maakt onderdeel uit van een gasvulstation. De plannen zijn hiervoor momenteel in een ver gevorderd stadium. Het betreft een bedrijfsverplaatsing in verband met de voorgenomen verbreding van de A2. In het kader van deze bedrijfsverplaatsing heeft Oranjewoud samen met het ingenieurs/adviesbureau SAVE een onderzoek uitgevoerd betreffende de toetsing van de locatie aan externe veiligheidscriteria – rapportnummer 051255-U43. In het rapport wordt geconcludeerd dat de locatie op Habraken voldoet aan de externe veiligheidsnormen. Voor de volledige teksten wordt verwezen naar het eerder genoemde rapport.

Milieucategorie

In het gebied zijn de milieucategorieën 3 en 4 mogelijk – zie plankaart. Nabij de bestaande woningen aan de Vooraard, buiten het plangebied, zijn bedrijven in de categorie 2 mogelijk

	met vrijstelling, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het bedrijf dient de uitstraling – ruimtelijke impact – van een categorie 3 bedrijf te hebben. Een brede groenstrook met ontsluiting dient de geëiste grootste afstand te waarborgen.
Ontsluiting	De kavels worden ontsloten op de ventweg, parallel gelegen aan de Oersebaan, die middels twee rotondes aansluit op de Oersebaan. De kavels aan de oostzijde worden ontsloten via de Voorraad. De ventweg heeft een breedte van 9,5 meter, met indicatief profiel van 6,5 meter rijbaan en 3 meter berm met eventueel ruimte voor parkeren en ruimte voor kabels en leidingen, e.d.
Verkaveling	Rationele verkaveling met oriëntatie op de Oersebaan – met uitzondering van de kavels aan de Voorraad – met kavelmaten variërend van circa 1.000 m ² tot circa 20.000 m ² .
Bebouwing	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>percentage</i> ▪ <i>hoogte</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minimaal 50% en maximaal 80%. ▪ Maximaal 16 meter, met uitzondering van een smalle strook aan de oostzijde van het plan, in aansluiting op de woonbebouwing aan Voorraad. Teneinde een meer geleidelijke overgang naar deze bebouwing te creëren geldt er in een strook van 20 meter vanuit de perceelsgrens (10 meter uit de voorgevelrooilijn) een maximale bouwhoogte van 12 meter. In het gebied komen een tweetal bebouwingsaccenten voor ter hoogte van de rotondes, in afwijking van het bovenstaande is hier een minimale bouwhoogte van 12 respectievelijk 16 meter en een maximale bouwhoogte van 18 respectievelijk 24 meter mogelijk. Het bebouwingsaccent nabij de rotonde Voorraad is maximaal 18 meter in verband met nabijgelegen woningen. De accenten hebben een grondoppervlak van maximaal 100 m².
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>bebouwingsgrens</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De bebouwingsgrens ligt op 10 meter uit de perceelsgrens aan de voorzijde, op 3 meter aan de zijkant en op de perceelsgrens aan de achterzijde. Uitzondering vormt de bebouwingsgrens aan westzijde van het plan – op de grens met het globale deel – welke op 10 meter uit de perceelsgrens is gelegen.
Beeldkwaliteit	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>uitstraling</i> 	Het bedrijventerrein Habraken omvat grootschalige, moderne bedrijfspanden met een technisch hoogwaardige uitstraling. De gebouwen hebben representatieve voorgevels en een doordachte detaillering. Op de zichtlocaties hebben de gebouwen een uitgesproken vormgeving. Bijzondere aandacht verdient de uitwerking van de zichtlocatie nabij de Voorraad, daar deze minder in de hoogte kan worden verbijzonderd. Door een bijzondere kwalitatief hoogwaardige architectuur met een uitgesproken karakter kan deze locatie toch als accent functioneren. Bij de welstandstoetsing wordt extra aandacht besteed aan de detaillering.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>bouwwolume</i> 	De gebouwen op Habraken bestaan uit eenduidige geometrische vormen. De typische karakteristiek van de grote loods met de kleine kantooreenheid zal op Habraken niet voorkomen. Kantooreenheden, entrees en dergelijke zijn in het hoofdvolume opgenomen. Door middel van verschoven delen, uitsneden, overstekken en gaten in de gevel krijgen de volumes hun bijzondere karakteristiek. Luifels zijn slechts toegestaan bij de laad- en

losruimtes aan de zijkant of achterkant van de bebouwing. Deze luifels zijn integraal onderdeel van het architectonische ontwerp. De gebouwen hebben platte daken, met uiteraard een afschot van **minimaal 2 en maximaal 5** graden, zodat wordt voorkomen dat water op het dak blijft staan.

De accentlocaties geven een gezicht aan de rotondes die de toegang vormen tot Habraken. Zij onderscheiden zich zowel in hoogte als in bouwmassa en architectuur. In afwijking van de overige locaties zijn hier meer bijzondere bebouwingselementen met een gedifferentieerde opbouw op zijn plaats. Een gedurfd architectonisch ontwerp draagt hier bij aan de herkenbaarheid van het gebied.

▪ *gevels*

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

De gevels hebben een strakke, moderne uitstraling die niet te schreeuwerig is. Wel dienen op de zicht- en accentlocaties de bedrijfsgebouwen zich duidelijk te profileren aan de Oersebaan. De architectuur, voorgevelindeling en kleurstelling van de bebouwing aan de Vooraard dienen in balans te zijn met de kleinschalige (woon)bebouwing aan de overzijde van de weg. Moderne gevels met een historiserende inslag (o.a. postmoderne architectuur) voldoen niet aan de gewenste beeldkwaliteit.

▪ *materiaal-
gebruik en
kleurstelling*

Een deel van het plangebied is gelegen binnen een milieuzonering waarvoor extra voorwaarden gelden ten aanzien van het materiaalgebruik (zie paragraaf 3.7.4). De voorkeur gaat uit naar bedrijfsgebouwen van steenachtig materiaal, met ondergeschikte toepassing van houten en metalen delen. Daar waar vanuit de milieuzonering stalen constructies met gordijngewels wel zijn toegestaan, dient tenminste de voorgevel uit steenachtig materiaal te worden vormgegeven. Hierbij steekt de voorgevel tenminste 50 cm uit rondom "de stalen doos". Het gebruik van kunststoffen wordt geminimaliseerd, tenzij hierbij een aantoonbaar hoogwaardige uitstraling op korte en lange termijn kan worden aangetoond.

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

▪ *reclame-
uitingen*

De vormgeving van de reclame dient in het architectonische ontwerp te worden meegenomen. De afmetingen bescheiden van omvang te zijn in verhouding tot de afmetingen van de gevels. Op de voorgevel mogen reclame-uitingen in losse letters worden aangebracht tegen de gevel of op de dakrand. Maximaal 1 x de bedrijfsnaam en het logo op de voorgevel. Op overige gevels worden in principe geen reclame-uitingen toegestaan. De reclame mag niet "schreeuwend" zijn. In bijzondere gevallen is mogelijk dat een print wordt aangebracht over een groot deel van de voorgevel.

▪ *inrichting*

De rand naar het openbaar gebied dient een groen karakter te

percelen

krijgen. Ter verhoging van het representatieve karakter en ter beperking van het onderhoud heeft het de voorkeur de inrichting van de buitenruimten bij de bedrijven op elkaar af te stemmen (eenduidige omgevingsarchitectuur). Bij het eventueel opzetten van een parkmanagement zal hieraan aandacht worden besteed. Dit vergroot ook de herkenbaarheid van de parkeersituatie. Ter onderscheid van het openbaar gebied, zal het eigen terrein bij voorkeur met klinkers worden verhard. De kleur van deze klinkers dient te worden afgestemd op het kleurgebruik in de gevel.

De bevoorradingsruimten en laad- en losplatforms worden bij voorkeur aan de zijkant van het gebouw gesitueerd (vermijden dat het openbaar gebied voor manoeuvreren wordt gebruikt). Bij voorkeur laden en lossen niet zichtbaar vanaf het openbaar gebied, niet toestaan blokkade van openbaar gebied

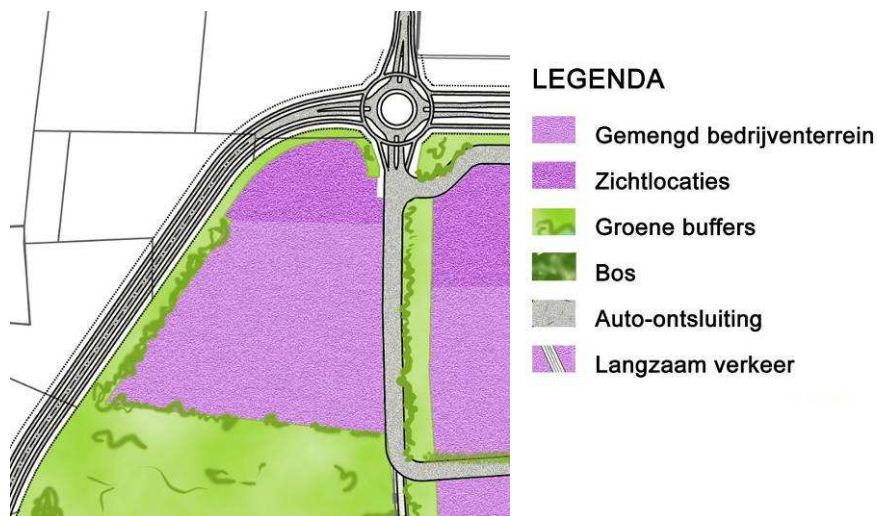
Open opslag is niet toegestaan voor de voorgevel van de bebouwing. De opslag mag niet zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied. Hierbij wordt bijzondere aandacht gevraagd voor de grens met de groenstrook langs de Oersebaan. Door middel van bebouwing, erfafscheiding of groen kan de opslag aan het zicht worden onttrokken. De maximale stapelhoogte van de buitenopslag is opgenomen in de voorschriften en bedraagt maximaal 3 meter.

Het parkeren moet op eigen erf plaatsvinden, waarbij voor de voorgevelrooilijn alleen personenauto's mogen worden geparkeerd. Er wordt gestreefd naar de aanleg van één duidelijke inrit per bedrijfskavel. De verkeers- en parkeerbewegingen vinden hierdoor volledig op eigen terrein plaats. Parkeerplaatsen mogen niet direct aan het openbaar gebied worden ontsloten. De inrit zal maximaal 7 meter breed mogen zijn.

Op locaties waar hogere hekwerken worden toegestaan, wordt gebruik gemaakt van zogenaamde spijlenhekwerken in een donkere kleur (voorkeur zwart), zodat de visuele relatie tussen het openbaar domein en de gebouwen gehandhaafd blijft. De voorkeur gaat uit naar een groene erfafscheiding van ongeveer 1 meter hoogte. Met name op de zichtlocaties draagt dit bij aan een hoogwaardige industriële uitstraling.

Voor referenties van de beoogde beeldkwaliteit wordt verwezen naar paragraaf 6.3.

6.2 Locatie West



De inrichting van de groenzone is indicatief en wordt nader vormgegeven in het nader uit te werken deel.

Ligging

Het gebied ligt ingesloten tussen het westelijke deel van de Oersebaan en derhalve indirect aan het landelijk gebied, een grootschalig groenelement overgaand in agrarisch land in het zuiden en de Scherpenering. De noordwest- en zuidzijde van het deelgebied is een ruime groenstrook gelegen als buffer tussen de megakavels en achterliggende het landschap. Het deelgebied is gedeeltelijk gelegen aan de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein – de Oersebaan – en vormt een entree of beëindiging van het bedrijventerrein. Derhalve is het deel grenzend aan de Oersebaan nabij de rotonde aangewezen als zichtlocatie.

Bedrijvigheid

Ter plaatse van de zichtlocatie bij voorkeur bedrijven met een beperkte kantoorfunctie en perifere detailhandel (met vrijstelling), die waarde hechten aan een zichtlocatie en een hoogwaardige uitstraling van de bebouwing en de inrichting van het kavel. Ten aanzien van de overige kavels bestaat geen voorkeur. Ter plaatse van de aanduiding 'tankstation' op de plankaart is een tankstation toegestaan. Het betreft het terrein in het noordelijk deel van het deelgebied West. De plannen zijn hiervoor momenteel in een ver gevorderd stadium. Het betreft een bedrijfsverplaatsing uit de bebouwde kom van de gemeente waarbij een urgent milieuprobleem wordt opgelost. Dit past binnen de wens van de gemeente om milieuhinderlijke bedrijven uit de bebouwde kom te verplaatsen naar daarvoor beschikbare, danwel op te ontwikkelen locaties waarbij de overlast voor de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt.

Milieucategorie

In het gebied zijn de milieucategorieën 3 en 4 mogelijk – zie plankaart. In nagenoeg het volledige deelgebied West zijn categorie 3 bedrijven mogelijk, met uitzondering van het meest noordelijk deel, waar ook categorie 4 bedrijven zijn toegestaan. Een en ander in verband met bestaande woning aan de Scherpenering, buiten het plangebied. Ook hier zijn categorie 2 bedrijven via vrijstelling mogelijk, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het bedrijf dient de uitstraling – ruimtelijke impact – van een categorie 3 bedrijf te hebben.

Ontsluiting	De kavels worden ontsloten op de bestaande weg de Scherpenering, haaks op de Oersebaan. Dit deel van de Scherpenering gaat in een later stadium onderdeel uit maken van een ontsluitingslob. De Scherpenering sluit aan op de Oersebaan via een rotonde. Om overlast naar de omgeving te minimaliseren wordt ten zuiden van de lob een knip aangebracht in de Scherpenering. De route blijft wel toegankelijk voor langzaam verkeer en in geval van calamiteiten.
Verkaveling	Rationele verkaveling met oriëntatie op de Scherpenering, met kavelmaten variërend van circa 10.000 m ² tot circa 15.000 m ² . Aan de noordzijde heeft het deelgebied eveneens een oriëntatie op de Oersebaan waardoor een zichtlocatie ontstaat.
Bebouwing <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>percentage</i> ▪ <i>hoogte</i> ▪ <i>bebouwingsgrens</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minimaal 50% en maximaal 80%. ▪ Maximaal 16 meter, met uitzondering van een smalle strook aan de noordwestzijde van het gebied als gevolg van de beperkingen voorkomend uit de funnel rond de luchthaven. In dit gebied geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter, zie paragraaf 3.7.5 <i>Funnel</i>. Geen hoogteaccenten ondanks de zichtlocatie, omwille van de ligging van de funnel van Vliegbasis Eindhoven. ▪ De bebouwingsgrens ligt op 10 meter uit de perceelsgrens aan voorzijde, op 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens zijkant en op de perceelsgrens aan de achterzijde vanaf de verbreding van de groenstrook van 10 naar 15 meter, in verband met de zichtlocatie.
Beeldkwaliteit <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>uitstraling</i> ▪ <i>bouwwolume</i> ▪ <i>gevels</i> 	<p>Het bedrijventerrein Habraken omvat grootschalige, moderne bedrijfspanden met een technisch hoogwaardige uitstraling. De gebouwen hebben representatieve voorgevels en een doordachte detaillering. Op de zichtlocaties hebben de gebouwen een uitgesproken vormgeving.</p> <p>De gebouwen op Habraken bestaan uit eenduidige geometrische vormen. De typische karakteristiek van de grote loods met de kleine kantooreenheid zal op Habraken niet voorkomen. Kantooreenheden, entrees en dergelijke zijn in het hoofdvolume opgenomen.</p> <p>Door middel van verschoven delen, uitsneden, overstekken en gaten in de gevel krijgen de volumes hun bijzondere karakteristiek. Luifels zijn slechts toegestaan bij de laad- en losruimtes aan de zijkant of achterkant van de bebouwing. Deze luifels zijn integraal onderdeel van het architectonische ontwerp. De gebouwen hebben platte daken, met uiteraard een afschot van minimaal 2 en maximaal 5 graden, zodat wordt voorkomen dat water op het dak blijft staan.</p> <p>De accentlocaties geven een gezicht aan de rotondes die de toegang vormen tot Habraken. Zij onderscheiden zich zowel in hoogte als in bouwmassa en architectuur. In afwijking van de overige locaties zijn hier meer bijzondere bebouwingselementen met een gedifferentieerde opbouw op zijn plaats. Een gedurfd architectonisch ontwerp draagt hier bij aan de herkenbaarheid van het gebied.</p> <p>De gevels hebben een overwegend horizontale richting, passend bij het grootschalige karakter van het terrein. Ter accentuering kan bijvoorbeeld bij entreepartijen een verticale richting worden</p>

aangebracht. Raampartijen worden gebruikt om een visuele geleiding van de gevel aan te brengen, maar ook bijzondere detaillering kan hieraan bijdragen (bv. hoekoplossingen, dakranden, etc).

De gevels hebben een strakke, moderne uitstraling die niet te schreeuwerig is. Wel dienen op de zicht- en accentlocaties de bedrijfsgebouwen zich duidelijk te profileren aan de Oersebaan. De architectuur, voorgevelindeling en kleurstelling van de bebouwing aan de Vooraard dienen in balans te zijn met de kleinschalige (woon)bebouwing aan de overzijde van de weg. Moderne gevels met een historiserende inslag (o.a. postmoderne architectuur) voldoen niet aan de gewenste beeldkwaliteit.

- *materiaal-gebruik en kleurstelling*

Een deel van het plangebied is gelegen binnen een milieuzonering waarvoor extra voorwaarden gelden ten aanzien van het materiaalgebruik (zie paragraaf 3.7.4). De voorkeur gaat uit naar bedrijfsgebouwen van steenachtig materiaal, met ondergeschikte toepassing van houten en metalen delen. Daar waar vanuit de milieuzonering stalen constructies met gordijngelvels wel zijn toegestaan, dient tenminste de voorgevel uit steenachtig materiaal te worden vormgegeven. Hierbij steekt de voorgevel tenminste 50 cm uit rondom "de stalen doos". Het gebruik van kunststoffen wordt geminimaliseerd, tenzij hierbij een aantoonbaar hoogwaardige uitstraling op korte en lange termijn kan worden aangetoond. Het gebruik van spiegelen of gekleurd glas is niet toegestaan. De toepassing van melkglas en folies op normaal glas zijn ter beoordeling aan de welstandscommissie.

- *reclame-uitingen*

De vormgeving van de reclame dient in het architectonische ontwerp te worden meegenomen. De afmetingen bescheiden van omvang te zijn in verhouding tot de afmetingen van de gevels. Op de voorgevel mogen reclame-uitingen in losse letters worden aangebracht tegen de gevel of op de dakrand. Maximaal 1 x de bedrijfsnaam en het logo op de voorgevel. Op overige gevels worden in principe geen reclame-uitingen toegestaan. De reclame mag niet "schreeuwend" zijn. In bijzondere gevallen is mogelijk dat een print wordt aangebracht over een groot deel van de voorgevel.

- *inrichting percelen*

De rand naar het openbaar gebied dient een groen karakter te krijgen. Ter verhoging van het representatieve karakter en ter beperking van het onderhoud heeft het de voorkeur de inrichting van de buitenruimten bij de bedrijven op elkaar af te stemmen (eenduidige omgevingsarchitectuur). Bij het eventueel opzetten van een parkmanagement zal hieraan aandacht worden besteed. Dit vergroot ook de herkenbaarheid van de parkeersituatie. Ter onderscheid van het openbaar gebied, zal het eigen terrein bij voorkeur met klinkers worden verhard. De kleur van deze klinkers dient te worden afgestemd op het kleurgebruik in de gevel.

De bevoorradingsruimten en laad- en losplatforms worden bij voorkeur aan de zijkant van het gebouw gesitueerd (vermijden dat het openbaar gebied voor manoeuvres wordt gebruikt). Bij voorkeur laden en lossen niet zichtbaar vanaf het openbaar gebied, niet toestaan blokkade van openbaar gebied

Open opslag is niet toegestaan voor de voorgevel van de bebouwing. De opslag mag niet zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied. Hierbij wordt bijzondere aandacht gevraagd voor de grens met de groenstrook langs de Oersebaan. Door middel van bebouwing, erfafscheiding of groen kan de opslag aan het zicht worden onttrokken. De maximale stapelhoogte van de buitenopslag is opgenomen in de voorschriften en bedraagt maximaal 3 meter.

Het parkeren moet op eigen erf plaatsvinden, waarbij voor de voorgevelrooilijn alleen personenauto's mogen worden geparkeerd. Er wordt gestreefd naar de aanleg van één duidelijke inrit per bedrijfskavel. De verkeers- en parkeerbewegingen vinden hierdoor volledig op eigen terrein plaats. Parkeerplaatsen mogen niet direct aan het openbaar gebied worden ontsloten. De inrit zal maximaal 7 meter breed mogen zijn.

Op locaties waar hogere hekwerken worden toegestaan, wordt gebruik gemaakt van zogenaamde spijlenhekwerken in een donkere kleur (voorkeur zwart), zodat de visuele relatie tussen het openbaar domein en de gebouwen gehandhaafd blijft. De voorkeur gaat uit naar een groene erfafscheiding van ongeveer 1 meter hoogte. Met name op de zichtlocaties draagt dit bij aan een hoogwaardige industriële uitstraling.

Voor referenties van de beoogde beeldkwaliteit wordt verwezen naar paragraaf 6.3.

6.3 Referentiebeelden beeldkwaliteit

Onderstaand zijn referentiebeelden opgenomen die een impressie geven van de wijze waarop de gewenste beeldkwaliteit kan worden uitgewerkt op basis van bovenstaande randvoorwaarden en eisen.



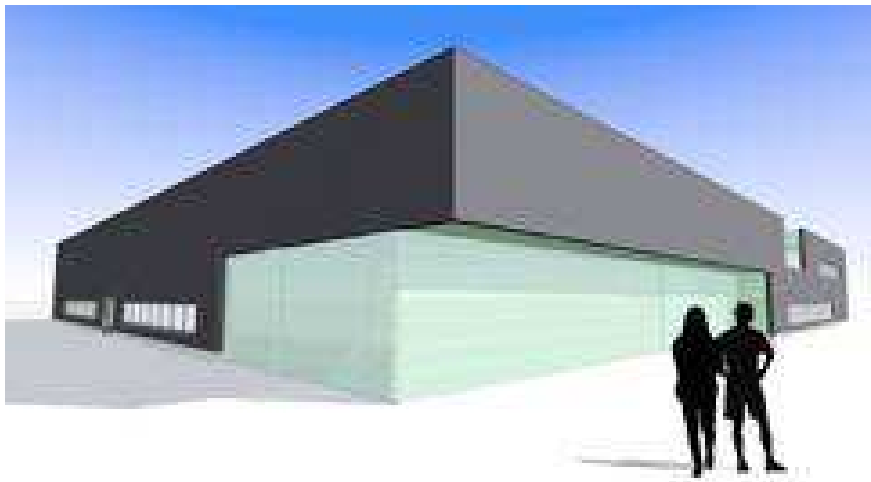
Eenduidige geometrische vormen met een moderne en technisch hoogwaardige uitstraling.

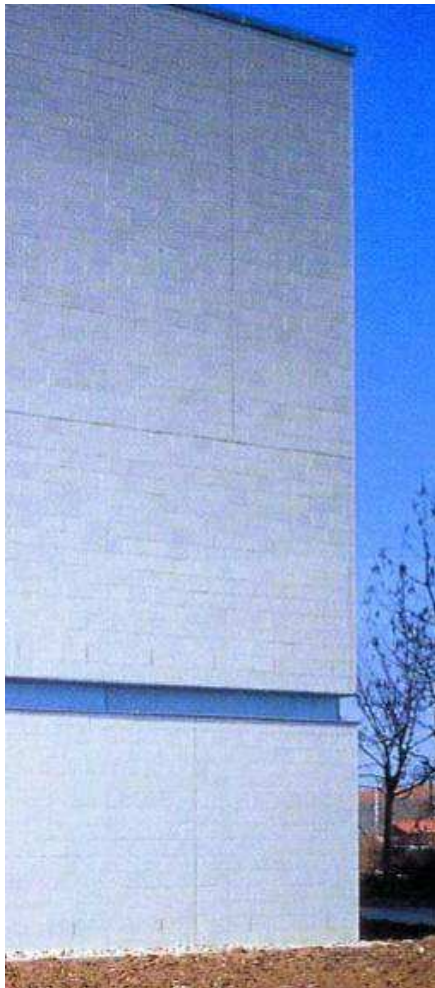


Horizontale geleiding van de gevels.



Aandacht voor bijzondere gevels, met name op de zichtlocaties.





Hoogwaardig materiaalgebruik en bijzondere detailleringen.



Hoogwaardig vormgegeven laad- en losdocks.



Reclame als print over de voorgevel van het bedrijfspand.



Combinatie van een gevelverbijzondering met reclame.



Een spijlenhekwerk bevordert de transparantie tussen gebouw en openbaar domein.

7 MILIEUKUNDIGE ASPECTEN

7.1 Water

In 2001 is ten behoeve van het voorontwerp-bestemmingsplan voor Habraken een waterhuishoudingsplan gemaakt - Waterhuishoudingsplan Habraken en Noordrand. Gezien het toegenomen belang van water als onderdeel van de ruimtelijke planvorming – bestuursakkoord WB21 – en de gewijzigde planvorming voor het gebied Habraken is er behoefte aan een herijking van het waterhuishoudkundig plan.

In de herziene waterparagraaf worden de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven. De uitgangspunten voor het waterbeheer – een duurzaam watersysteem – in Habraken zijn ten opzichte van het oorspronkelijke plan ongewijzigd gebleven:

- voor het watersysteem wordt op hoofdlijnen aangesloten bij het 'natuurlijke' watersysteem in het plangebied, de Rundgraaf en de Bruggenrijt zijn de twee structurerende waterlopen;
- schoon regenwater van daken wordt opgevangen en hergebruikt (op eigen kavel) of er vindt infiltratie en tijdelijke waterberging plaats;
- de buffering van schoon regenwater vindt plaats in groene zones binnen het plangebied, vanuit deze groene zones vindt afvoer plaats naar bestaande waterlopen;

Het waterhuishoudingsplan uit 2001 is dan ook als uitgangspunt gehanteerd voor deze waterparagraaf. Het concept waterhuishoudingsplan is reeds besproken met het waterschap.

Eén van de eigenschappen van een duurzaam watersysteem is dat het is ingepast en afgestemd op de omgeving. Daarom wordt voorafgaand aan de beschrijving van het toekomstige watersysteem van Habraken een beschrijving gegeven van de huidige bodemopbouw, geohydrologie en waterhuishouding. Vervolgens wordt een beschrijving gegeven van de toekomstige waterhuishouding. Afgesloten wordt met een hoofdstuk waarin kort de invloed op de omgeving samengevat wordt.

7.1.1 Water in de bestaande situatie

Bodemopbouw

De maaiveldhoogte in Habraken varieert globaal tussen NAP + 20,50 m en NAP + 23,00 m. De hoogste delen zijn in het centrum van het plangebied te vinden (circa NAP + 22,75 m tot + 23,00 m). Naar het noordwesten en het noordoosten van het plangebied loopt het maaiveld (mv) af.

In mei 2001 zijn ten behoeve van het waterhuishoudingsplan grondboringen uitgevoerd. Op basis van de boringen is de dikte van de eerste bodemlaag bepaald. Deze teelaardelaag begint aan het maaiveld

en loopt door tot een diepte die varieert van 0,2 m – mv tot circa 0,8 m – mv. Uit de boringen blijkt in het algemeen een zeer leemhoudend profiel met een matige tot slechte infiltratiecapaciteit.

Onder de teelaardelaag bevindt zich een slecht doorlatende laag die op de lagere delen van het plangebied begint binnen 0,5 m –mv, op de hogere delen begint de slecht doorlatende laag op een diepte van meer dan 1,5 tot 2 m –mv. In het plangebied komt onder de slecht doorlatende laag weer een redelijk doorlatende zandlaag in de ondergrond voor op afwisselende diepte.

Grondwaterstanden

Uit de Bodemkaart van Nederland¹⁷ blijkt dat het gebied grotendeels grondwatertrap (Gt) V en VII heeft. Onderstaand is aangegeven met welke grondwaterstanden dit overeenkomt.

	<i>Gt V</i>	<i>Gt VII</i>
gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG in cm beneden maaiveld)	<40	<80
gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG in cm beneden maaiveld)	>120	>160

Incidenteel komen grondwaterstanden voor die hoger of lager zijn dan de GHG of de GLG.

In mei en juni 2001 zijn grondwaterstanden op de onderzoekslocatie opgenomen. De grondwaterstanden variëren globaal van 1,2 m –mv tot 2,5 m –mv. Op basis van de grondwatermetingen bleek een stromingsrichting van het grondwater die noordoostelijk gericht is. Op basis van metingen met TNO-peilbuizen blijkt dat tussen Veldhoven en Winterle sprake is van wegzijging. Aangenomen mag worden dat ook ter plaatse van het plangebied sprake is van wegzijging.

Waterhuishouding

De afwatering zal plaatsvinden op de Rundgraaf. Als afvoernorm hanteert waterschap De Dommel de landelijke afvoer (tussen 1 en 2 l / s / bruto ha). De Rundgraaf heeft een afvoerfunctie voor stedelijk en landelijk gebied.

7.1.2 Water in de toekomstige situatie

Vasthouden van water

Het vasthouden van water is een belangrijk uitgangspunt in het huidige Nederlandse waterbeleid. Dit betekent dat neerslag niet versneld via de riolering of watergangen uit het gebied wordt afgevoerd, maar dat de neerslag in het gebied wordt vastgehouden. Hierdoor wordt wateroverlast in de omgeving voorkomen en wordt verdroging tegengegaan. In het

¹⁷ Bodemkaart van Nederland, blad 50 Oost Tilburg en 51 West Eindhoven, 1985.

algemeen is het vasthouden van water mogelijk door water in de bodem te infiltreren of te bergen in het lokale oppervlaktewatersysteem. Voor Habraken geldt dat door de aanwezige leemlagen infiltratie in de bodem niet op uitgebreide schaal mogelijk is. Alleen in het centrale deel van het plangebied biedt de ondergrond kansen voor infiltratie op eigen terrein en onder het openbaar terrein. Omdat een aanzienlijk deel (10%) van het plangebied als waterberging / groen wordt ingericht, zijn er echter voldoende mogelijkheden om het water in het gebied vast te houden en de afvoerpiek te bufferen.

Als harde randvoorwaarde geldt dat er niet meer dan 2 l/s/ha (gelijk aan de afvoer van landelijk gebied) naar de Rundgraaf en de Bruggenrijt mag worden afgevoerd. Voor het 72 ha grote plangebied komt dit neer op een maximale afvoer van 0,14 m³/s met een herhalingstijd van 1 keer per 5 jaar. Met behulp van waterhuishoudkundige modelberekeningen dient gecontroleerd te worden hoe de afvoer tot dit niveau kan worden beperkt. De inschatting (op basis van expert-judgement) is dat 10% wateroppervlak en het toestaan van een peilstijging van 30 cm, voldoende moet zijn.

Infiltratie

In het oorspronkelijke plan is uitgegaan van infiltratievoorzieningen in het centrale deel van het plangebied. De voorzieningen zouden de vorm krijgen van een 'groene' berging. In het nieuwe plan is in het centrale deel geen ruimte voor een dergelijke voorziening. De groene ruimte is in het nieuwe plan aan de randen gesitueerd. De bodem aan deze randen is minder geschikt voor infiltratie. Infiltratie kan in het nieuwe plan plaatsvinden door voorzieningen op de percelen en voorzieningen op openbaar terrein.

Het waterschap wenst dat bij gebruik van infiltratievoorzieningen er altijd een noodoverloopvoorziening is. Tevens zal duidelijk aangegeven worden naar de toekomstige gebruikers dat er kruipruimte vrij gebouwd moet worden. Daarnaast dienen eventuele kelders waterdicht te zijn. Dit alles om te voorkomen dat er in de toekomst wateroverlast op zal gaan treden.

Afwatering en wateroppervlak

In de planopzet voor het oorspronkelijke bestemmingsplan Habraken is uitgegaan van een duurzaam watersysteem. Dit houdt in dat er een zo natuurlijk mogelijke afwatering wordt nagestreefd, waarbij accenten komen te liggen op water vasthouden en infiltreren. Deze beginselen gelden ook voor het herziene plan.

In de natuurlijke situatie loopt er een waterscheiding dwars door het plangebied. Ongeveer de helft van het water zal in de natuurlijke situatie afwateren naar de zuidelijk gelegen waterloop de Nieuwe Rundgraaf en de andere helft naar de westelijk gelegen waterloop Bruggenrijt. Het

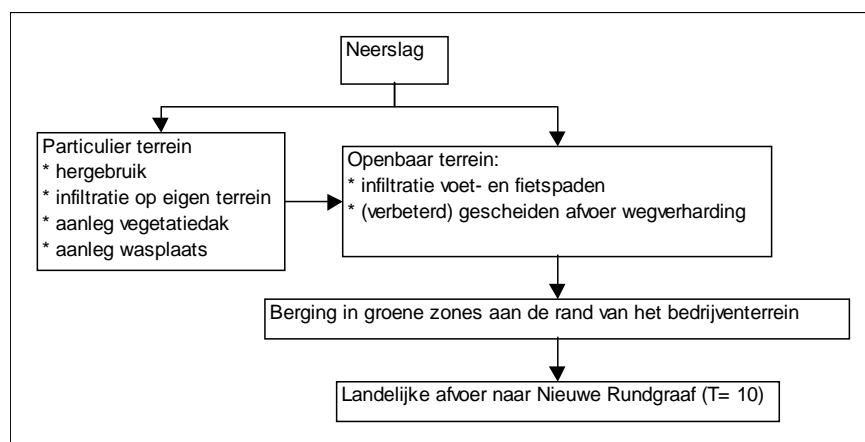
centrale gebied van Habraken is infiltratiegebied. Ook in de toekomstige situatie zal deze waterscheiding blijven bestaan. Het waterschap heeft aangegeven dat landelijke afvoer afgevoerd mag worden naar Bruggenrijt. Echter het waterschap heeft de wens uitgesproken één lozingspunt op oppervlaktewater voor Habraken aan te leggen. Deze zal gerealiseerd dienen te worden op de Nieuwe Rundgraaf. Bij het opstellen van het waterhuishoudingsplan wordt getracht met deze wens rekening te houden.

Beschrijving aan te leggen systeem

De gemeente Veldhoven heeft de ambitie uitgesproken zoveel mogelijk water te infiltreren en geleidelijk af te voeren naar oppervlaktewaterberging. Hiervoor is onder andere van belang:

- grondwaterstand;
- waterdoorlatendheid van de bodem;
- mogelijkheid voor hergebruik;
- te vestigen bedrijven (vervuiling nu en in de toekomst);
- beschikbare ruimte voor waterberging.

De hiervoor beschreven punten dienen onderzocht te worden bij het opstellen van het waterhuishoudingsplan. Verwacht wordt dat het volgende afvoersysteem aangelegd gaat worden:



Op basis van de oppervlakteverdeling, die is afgeleid van het plangebied en de uitgangspunten uit het 'oude' waterhuishoudingsplan, wordt geconcludeerd dat van het totale planoppervlak van circa 72 ha, ruim 10% (7,4 ha) beschikbaar is voor waterberging. Als ervan wordt uitgegaan dat de waterberging een maximale waakhoogte krijgt van 0,5 m en een maximale berging/peilstijging van 0,3 m, conform het waterhuishoudingsplan, dan is voor berging van 40 mm circa 7,2 ha wateroppervlak nodig. Er is in het plan dus voldoende ruimte gereserveerd voor water. Bij de berekeningen van de afvoer en berging wordt reeds uitgegaan van goed en direct afvoerende platte daken, mede in verband met het gewicht op de constructie. De verplichting om licht

hellende daken te realiseren leidt derhalve niet tot een extra benodigde capaciteit en brengt de mogelijkheid om vegetatiedaken te realiseren niet in gevaar.

In onderstaande tabel staan de afvoerende oppervlakken voor het plangebied Habraken weergegeven.

<i>Afvoerend oppervlak</i>	<i>verhard oppervlak (ha)</i>	<i>grootte (ha)</i>
Groen		12.25
Wegen	7.01	7.01
Uitgeefbaar	47.2	52.46
Totaal (bruto oppervlak)	54.2	71.7

Waterkwaliteit

In Habraken wordt geen permanent open water gecreëerd. De waterberging aan de rand van het plangebied wordt gevoed met enkel neerslag. Neerslag van schoon verhard oppervlak wordt rechtstreeks afgevoerd naar de waterberging dan wel geïnfiltreerd in de bodem. Neerslag van wegen wordt via verbeterd gescheiden rioolstelsel afgevoerd naar de berging en de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Indien een gescheiden stelsel wordt aangelegd zal extra zuivering (filtering) van dit water plaats moeten vinden. Omdat de gemeente wil infiltreren wordt gecontroleerd of de te vestigen bedrijven in overeenstemming zijn met dit uitgangspunt. Bij vervuilende activiteiten zullen aanvullende voorzieningen voor afvoer van hemelwater noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld autowasplaatsen).

Afvoer naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie

Door de afvoer van het afvalwater naar de RWZI wordt het lokale oppervlaktewater zo min mogelijk belast met verontreinigingen. Aan de andere kant wordt door het gekozen rioolstelsel de ongewenste belasting van de RWZI met schoon regenwater zoveel mogelijk beperkt.

Waterpeilen en bouwrijp maken

De waterberging in het plangebied is niet permanent watervoerend. Als maximale waterstand van de Rundgraaf wordt een waterpeil van NAP + 19,5 m gehanteerd. De waterberging moet onder vrij verval kunnen afwateren op de Nieuwe Rundgraaf. Hiervoor zal een debietregulerende voorziening worden aangelegd.

De gewenste minimale drooglegging bedraagt 0,8 m. De ontwateringsdiepte (bij GHG) voor vloeren en wegen moet minimaal 0,7 m zijn. Er moet voor het plangebied uitgegaan worden van een GHG van NAP 20,50 m. Deze laatste GHG is maatgevend. Hieruit volgt een wegpeil van NAP 21,20 m en een vloerpeil van 21,30 m.

7.1.3 Conclusies

Effecten op de omgeving

In het algemeen kan de inrichting van een nieuw bedrijventerrein negatieve effecten hebben op zowel het grond- als het oppervlaktewater. Er kan hierbij sprake zijn van effecten op zowel de waterkwantiteit als de waterkwaliteit. Door afstemming met de waterbeheerder moet dit zoveel mogelijk worden voorkomen – doelstelling watertoets. De ontwikkeling van Habraken zal dergelijke negatieve effecten niet hebben. In onderstaand overzicht wordt dit puntsgewijs onderbouwd:

- *waterhuishouding:*
Er kan sprake zijn van een negatieve invloed indien na hevige regenbuien veel water naar de omgeving wordt afgevoerd. Ook kan sprake zijn van een negatieve invloed indien 's zomers grote hoeveelheden water nodig zijn voor handhaving van het waterpeil. In Habraken doen beide situaties zich niet voor omdat water in het gebied vertraagd wordt afgevoerd en omdat geen water aangevoerd zal worden voor handhaving van het zomerpeil (de buffers in de groene zones aan de randen van Habraken vallen gewoon droog). De belasting van het watersysteem op de omgeving is dus beperkt – zowel de afvoer in natte perioden als de aanvoer in droge perioden – en heeft geen negatieve gevolgen. Aanvullend onderzoek moet uitwijzen hoe diep de buffers moeten worden en of er wel of niet een te handhaven waterpeil mogelijk is.
- *grond- en oppervlaktewaterkwaliteit:*
Uitgangspunt is dat er vervuild regenwater afgevoerd gaat worden. De waterkwaliteit van het water dat afgevoerd wordt, zal dan gelijk of beter zijn dan in de huidige situatie waarbij water af- en uitspoelt van landbouwgrond. Bij milieubelastende activiteiten zullen in het plangebied aanvullende maatregelen ten behoeve van de waterkwaliteit getroffen moeten worden. De gescheiden afvoer van regen- en afvalwater zorgt er voor dat geen verdund afvalwater in het oppervlaktewater terechtkomt. Indien er continu water in de buffers staat, dient de waterkwaliteit te voldoen aan het MTR niveau welke staat verwoord in de Vierde Nota Waterhuishouding.
- *grondwaterbeheer:*
De inrichting van een bedrijventerrein kan gevolgen hebben voor het grondwater in de omgeving (verdroging of vernatting). De effecten van Habraken zullen echter tot een minimum beperkt zijn. De buffers zullen in droge perioden geen drainerende werking hebben en slechts overtollig water afvoeren. In het centrum van het plangebied kan (kleinschalige) infiltratie van hemelwater plaatsvinden. Deze inrichting sluit aan bij de huidige situatie.

Afvalwater

Het afvalwater uit het plangebied wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Beheer en onderhoud

Er zijn nog geen afspraken gemaakt over het beheer en onderhoud van het water. Een logische taakverdeling is wellicht:

- de gemeente zorgt voor het beheer en onderhoud van de infiltratievoorziening in openbaar gebied;
- eventuele infiltratievoorzieningen op de percelen van het centrale deel, worden onderhouden door de eigenaar.

7.2 Luchtkwaliteit

Op 19 juli 2001 is het Besluit luchtkwaliteit in werking getreden. Ingevolge het Besluit gelden voor een aantal stoffen in de lucht wettelijke grenswaarden. Derhalve moeten gemeenten en provincies de lokale luchtkwaliteit in kaart moeten brengen. Het gaat dan om luchtverontreiniging door zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide, zwevende deeltjes, koolmonoxide en benzeen. Als blijkt dat grenswaarden uit het besluit zijn overschreden of naar verwachting zullen worden overschreden, moeten er maatregelen worden getroffen.

De gemeenten gebruiken voor het vaststellen van de luchtkwaliteit de meetresultaten van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit (LML) van het RIVM. Dit geeft onder meer de regionale of achtergrondconcentraties aan. Met behulp van modellen (CAR, NNM) kan de gemeente de luchtkwaliteit in kaart brengen.

In het betreffende geval is teneinde de luchtkwaliteit in het plangebied vast te stellen een afzonderlijk onderzoek door een gespecialiseerd bureau uitgevoerd. Het rapport is als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd en leidt niet tot beperkingen voor het voorliggende bestemmingsplan.

De wetgeving omtrent luchtkwaliteit is de afgelopen jaren echter volop in beweging geweest, dit heeft geleid tot een 'nieuw' Besluit Luchtkwaliteit 2005. Daarnaast is ook de Meetregeling Luchtkwaliteit 2005 in werking getreden, waardoor een mogelijkheid is ontstaan om zeezout af te trekken van de achtergrondwaarden van fijn stof.¹⁸

De aanpassingen in het Besluit Luchtkwaliteit 2005 hebben niet geleid tot andere conclusies dan geformuleerd in het reeds eerder opgestelde rapport ten aanzien van luchtkwaliteit.

¹⁸ Voor de gemeente Veldhoven geldt een aftrek voor zeezout 3 µg/m³. Voor 24-uurgemiddelde concentraties is de aftrek 6 overschrijdingsdagen.

7.3 Duurzaam bouwen

De stedenbouwkundige schets voor Habraken is gebaseerd op een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van een gemengd, arbeidsextensief bedrijventerrein. Dit komt tot uitdrukking in de groene overgangszone van de bedrijfskavels naar het landelijke gebied en de speciale aandacht voor een duurzaam watersysteem. Dit uitgangspunt heeft betrekking op het schaalniveau van het bedrijventerrein als geheel en de directe omgeving.

In de nadere uitwerking dient hieraan een vervolg te worden gegeven door op bedrijfskavelniveau 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.
- Optimaliseren van economische netwerken (kringlopen en productieketens) door een adequate segmentering.
- Benutten van ecologische netwerken: hergebruik van reststoffen, energie en water. Met name voor het hergebruik van regenwater (op kavelniveau) zijn goede kansen aanwezig. Uit overleg met de lokale waterleverancier lijkt de aanleg van een tweede waterleiding met water van lagere kwaliteit, gezien het type bedrijvigheid (weinig grote waterverbruikers c.q. procesindustrie), weinig zinvol.
- Benutten van multimodale mogelijkheden en optimaliseren van interne vervoersstromen op Habraken door een strategische locatiekeuze.
- 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.

7.4 Duurzame inrichting van bedrijventerreinen

Het 'streekplan Noord-Brabant 2002' legt een sterk accent op een meer duurzame inrichting van bedrijventerreinen. Duurzaam ingerichte bedrijventerreinen vormen een onlosmakelijk onderdeel van het beleid dat zorgvuldig ruimtegebruik centraal stelt. Duurzaamheid betekent in dit verband dat zuinig met de ruimte wordt omgegaan, de inrichting van het bedrijventerrein bijdraagt aan onze milieudoelstellingen en er bijzondere aandacht wordt besteed aan het aanzien (beeldkwaliteit) en beheer van het terrein.

7.4.1 Zuinig ruimtegebruik

Zuinig ruimtegebruik betekent in de eerste plaats dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen beter wordt benut. Daarnaast is het van

groot belang dat door intensivering en meervoudig ruimtegebruik de 'ruimteproductiviteit' wordt verhoogd.

7.4.2 Milieuvoordelen

De provincie vindt 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.

7.4.3 Beeldkwaliteit en beheer

Er dient beduidend meer nadruk te liggen op de landschappelijke inpassing van bedrijventerreinen en op de beeldkwaliteit van bedrijventerreinen en hun gebouwen. Om de inrichtings- en ontwerpqualität te verbeteren dient hieraan in de planvoorbereiding van te (her)ontwikkelen bedrijventerreinen uitdrukkelijk aandacht te worden besteed. Zie hoofdstukken 5 en 6 met betrekking tot beeldkwaliteit. Tot slot wordt het van belang geacht dat – via adequaat beheer en kwaliteitsbewaking – bedrijventerreinen ook op termijn een aantrekkelijk werkmilieu blijven vormen.

8 FINANCIËEL ECONOMISCHE ASPECTEN

Het plan is op basis van het grondgebruik en de daarop gebaseerde kosten en opbrengsten onderzocht. De gemeente heeft het merendeel van de gronden reeds in eigendom en heeft daarnaast het grootste deel van de hoofdontsluitingstructuur al aangelegd waardoor het gebied ontsloten is. De ontsluitingsweg is bekostigd uit het fonds bovenwijkse infrastructurele voorzieningen van de gemeente Veldhoven.

Gezien de huidige vraag naar bedrijfsterreinen is de fasering van de uitgifte in tijd bijgesteld. Realisering binnen de termijn 2005-2015 – de planhorizon van het Regionaal Structuurplan – wordt haalbaar geacht. Daarnaast zijn vanwege de verwachte planologische beperkingen de grondprijzen naar beneden bijgesteld. De exploitatieopzet voor Habraken heeft als gevolg daarvan een beperkt negatief resultaat. In de dekking van dit negatieve resultaat is voorzien door middel van risicovoorziening van € 3,6 miljoen euro, die verwerkt is in de begroting van het jaar 2005 en 2006. De risicovoorziening is gevormd bij besluit van college Burgemeester en Wethouders d.d. 22 juni 2004. Gezien het stadium waarin de planontwikkeling zich momenteel bevindt kan gesteld worden dat de exploitatieopzet realistisch is.

9 JURIDISCH PLAN

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de voorschriften. Deze dienen in onderlinge samenhang te worden beschouwd. De toelichting heeft uitsluitend een functie als uitleg over achtergronden van het plan.

Binnen de gemeente Veldhoven is er voor de inrichting van het juridische gedeelte van bestemmingsplannen (kaart en de voorschriften) voor de kern (stedelijke gebieden) een standaard ontwikkeld. Deze standaard is toegepast op het voorliggende plan. Voor zover het plan afwijkingen van de standaard bevat zijn deze afwijkingen benoemd in de subparagraaf "afwijkingen van de standaard" in dit hoofdstuk.

9.1 Algemeen

9.1.1 Plankaart

Op de plankaart is het gebied ingetekend waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Deze kaart heeft een directe juridische binding.

De voornaamste aanduidingen op de plankaart die betrekking hebben op het situeren / de maatvoering van bouwwerken binnen diverse bestemmingen zijn:

bebouwingslijn

- a. de bebouwingslijn; deze mag in principe niet door gebouwen worden overschreden. Het gebied binnen de bebouwingslijnen (het "bouwvlak") geeft in principe aan waar alle gebouwen, maar in ieder geval de hoofdgebouwen, zich dienen te bevinden;
- b. de scheidingslijn maatvoering; deze verdeelt een bouwvlak in bouwvlakdelen die ieder hun eigen bouwvoorschriften kennen.

*scheidingslijn maatvoering / bouwvlak /
bouwvlakdelen*

9.1.2 Voorschriften

De voorschriften zijn als volgt opgebouwd:

- Paragraaf I; Inleidende bepalingen
bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten moeten worden bepaald.
- Paragraaf II: Bestemmingen
hierin zijn de binnen het plan aanwezige bestemmingen opgenomen. Een onderscheid is gemaakt in bestemmingen, dubbelbestemmingen en nader uit te werken bestemmingen.
Met een bestemming wordt aangegeven wat er met de betreffende gronden en de zich daarop bevindende opstallen mag worden gedaan en wat niet toegestaan is.
Een dubbelbestemming is een bestemming die over één of meer andere bestemmingen heen ligt. De regeling in een

bestemming

dubbelbestemming

nader uit te werken bestemming

dubbelbestemming legt een beperking op aan de overige voor de gronden geldende bestemmingen.

Een nader uit te werken bestemming wordt toegekend aan een gebied waarvoor nog niet geheel duidelijk is hoe de uiteindelijke invulling wordt. In de nader uit te werken bestemming worden regels gegeven voor een later op te stellen uitwerkingsplan. In dat uitwerkingsplan vindt de uiteindelijke concretisering plaats.

Tevens wordt in de nader uit te werken bestemming een voorlopig bouwverbod opgenomen om ontwikkelingen te voorkomen die de toekomstige invulling zouden kunnen verstoren.

- Paragraaf III; Aanvullende bepalingen
tenslotte bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen, zoals de gebruiksbepaling en de algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden.

bestemmingsnaam

De bestemmingsartikelen zijn als volgt opgebouwd.

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 "Bedrijfsdoeleinden" bijvoorbeeld toe op bedrijven.

doeleindenomschrijving

Het volgende onderdeel in de bestemming is de "doeleindenomschrijving". Hierin wordt weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bedoeld zijn. Het is dus een verdere uitwerking van de bestemmingsnaam. Zo staat bij de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" dat de gronden bestemd zijn voor bedrijven, groothandel, etc. met de daarbij behorende voorzieningen.

nadere detaillering van de doeleinden

Bij een aantal bestemmingen is daarnaast een "nadere detaillering van de doeleinden" aangegeven, waarin een verdere uitleg over de doeleindenomschrijving wordt gegeven. Bij de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" is bijvoorbeeld opgesomd welke milieucategorieën zijn toegestaan en welke vorm van detailhandel geoorloofd is.

beschrijving in hoofdlijnen

In afwijking van de standaardvoorschriften is in het voorliggende plan bij de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" nog een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen waarin het gemeentelijke streven met betrekking tot het aspect externe veiligheid is neergelegd.

bouwen

Vervolgens staan onder het kopje "bouwen" de regels voor het bouwen: welke bouwwerken mogen bij recht worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen gelden hiervoor.

vrijstelling & wijziging

In diverse bestemmingen wordt bovendien de mogelijkheid geboden om van de gestelde regels af te wijken. Dit kan via vrijstelling en wijziging.

Alvorens tot vrijstelling of wijziging van de voorschriften kan worden overgegaan, moet worden bekeken of aan de gestelde voorwaarden is voldaan. Tevens dient een in het bestemmingsplan nader uiteengezette procedure te worden doorlopen.

Het al dan niet meewerken aan een vrijstelling of wijziging is een bevoegdheid van het College van burgemeester en wethouders.

aanlegvergunning

In enkele bestemmingen is daarenboven een aanlegvergunningstelsel neergelegd. Via een aanlegvergunning kan worden voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor het verwekelijken van de toegekende bestemming en worden bereikt dat een toestand die wel in overeenstemming is met de bestemming niet ongedaan gemaakt wordt.

strijdig gebruik

Bij een aantal bestemmingen nog aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdigheid met de bestemming opleveren.

nadere eisen

Tenslotte is – eveneens in afwijking van de standaardvoorschriften – bij de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” de mogelijkheid opgenomen om in verband met het aspect externe veiligheid nadere eisen te stellen ten aanzien van situering en maatvoering van bouwwerken.

wijze van toetsen

Om te kunnen beoordelen of bepaalde zaken of ontwikkelingen passen binnen het regiem van het bestemmingsplan, wordt de volgende werkwijze geadviseerd.

Allereerst op de plankaart nagaan welke bestemming(en) en aanduiding(en) voor de gronden zijn opgenomen. Daarna in de voorschriften kijken naar de bepalingen van het/de artikel(en) met de bestemming(en) die voor de gronden geldt/gelden.

Past het aangevraagde of geconstateerde binnen de doeleindenomschrijving 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 vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden 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 vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden. Tenslotte moet worden gekeken of voor de activiteit geen aanlegvergunning vereist is.

9.2 Artikelsgewijze bespreking

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

9.2.1 Artikel 1 Begripsbepalingen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader uitgelegd. Door het opnemen van definities wordt geprobeerd voldoende 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 steeds worden naar de wet- en regelgeving zoals die eruit zag op het moment dat het bestemmingsplan officieel terinzage is gelegd.

9.2.2 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 voorschriften. Ook hier is het doel het trachten weg te nemen van onduidelijkheden.

De termen zijn in alfabetische volgorde opgenomen.

9.2.3 Artikel 3 Bedrijfsdoeleinden

doeleindenomschrijving en nadere detaillering

Deze bestemming betreft de bedrijventerreinen. Toegestaan worden bedrijven, groothandel, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen alsmede geluidsvoorzieningen. Tevens wordt een tankstation toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart.

In de nadere detaillering is vervolgens aangegeven op welke wijze op het terrein een zonering plaatsvindt; welke bedrijfscategorieën worden waar toegestaan. Voor het opstellen van de bedrijvenlijst is een selectie gemaakt uit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (1999). Bij de selectie is rekening gehouden met de aard en functie van zowel het bedrijventerrein als de omgeving, zoals die elders in deze toelichting is beschreven. Tevens speelt bij de situering het aspect externe veiligheid een grote rol: bedrijven die in verband met het aspect externe veiligheid beperkingen met zich meebrengen voor de bedrijfsvoering van de Vliegbasis Eindhoven, zijn niet toegestaan.

Voor het tankstation en voor detailhandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen zijn nog nadere regelingen opgenomen die toezien op de specifieke wensen en eisen ten aanzien van deze functie.

Slechts bepaalde vormen van perifere detailhandelsbedrijven zijn via vrijstelling toegestaan. Hierbij is het provinciale beleid mede bepalend. Ook zelfstandige kantoren zijn niet op het bedrijventerrein toegestaan. Bedrijfswoningen worden evenmin toegestaan.

Bedrijven die niet zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten kunnen slechts worden toegestaan via vrijstelling dan wel wijziging.

maatvoering

De toegestane maatvoering wordt geregeld in een tabel. De gebouwen zijn in beginsel uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingslijnen/het bouwvlak.
Voor de bedrijfspcelen geldt een bebouwingspercentage van minimaal 50% en maximaal 80%.

kleine nutsvoorzieningen

Voorts mogen binnen deze bestemming kleine nutsvoorzieningen worden gebouwd.

vrijstelling

Via het toepassen van vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders kan/kunnen onder voorwaarden:

- vergelijkbare bedrijvigheid wordt toegestaan;
- één milieucategorie zwaardere bedrijvigheid worden toegestaan;
- bepaalde vormen van perifere detailhandel worden toegestaan;
- grotere nutsvoorzieningen worden opgericht;
- de bouwwerken geen gebouwen zijnde van een grotere maatvoering worden voorzien;
- de schotelantennes achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn een grotere doorsnede krijgen;
- kortere minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens of bouwen in de zijdelingse perceelsgrens;
- hogere terreinafscheiding;
- toestaan van een hogere maximale stapelhoogte voor buitenopslag.

wijziging

Bovendien zijn drie wijzigingsbevoegdheden opgenomen die aan het College van burgemeesters en wethouders de bevoegdheid geven om overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijk Ordening, onder voorwaarden, het plan als volgt te veranderen:

- het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven;
- de voorgeschreven milieuzonering wijzigen;
- een hogere arbeidsplaatsendichtheid toe te staan.

nadere eisen

Ten slotte wordt aan het College van burgemeester en wethouders de mogelijkheid geboden om met het oog op het aspect externe veiligheid nadere eisen te stellen aan:

- de situering van bouwwerken;
- de inrichting van terreinen;
- de bebouwde oppervlakte van gebouwen;
- de vloeroppervlakte van gebouwen
- het voorgeschreven bebouwingspercentage.

doeleindenomschrijving en nadere detaillering

9.2.4 Artikel 4 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

In de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" zijn de openbare ruimten bestemd die tevens een verkeersfunctie hebben.

bouwwerken

Enkel gebouwen ten dienste van de bestemming mogen worden opgericht zoals nutsvoorzieningen, telefooncellen en wachthuisjes voor busdiensten e.d. Voorts zijn “bouwwerken geen gebouwen zijnde” toegestaan met gelimiteerde bouwhoogten.

Via vrijstelling kunnen – onder voorwaarden – de gronden die als “groenvoorzieningen” zijn aangeduid worden heringericht en kunnen grotere nutsvoorzieningen worden gebouwd.

doeleindenomschrijving en nadere detaillering

9.2.5 Artikel 5 Groenvoorzieningen

Binnen de bestemming “Groenvoorzieningen” zijn de grote afscherpende groenvoorzieningen opgenomen.

bouwwerken

Enkel gebouwen ten dienste van de bestemming mogen worden opgericht zoals nutsvoorzieningen, telefooncellen en wachthuisjes voor busdiensten e.d. Voorts zijn “bouwwerken geen gebouwen zijnde” toegestaan met gelimiteerde bouwhoogten. Via vrijstelling kunnen grotere nutsvoorzieningen worden gebouwd.

doeleindenomschrijving

9.2.6 Artikel 6 Bos en natuur, tevens archeologisch waardevol terrein

Deze bestemming omvat het nieuwe bos- en natuurgebied, dat wordt aangelegd ter compensatie van de verloren bospercelen in het plangebied.

Binnen deze gronden ligt tevens een archeologisch waardevol terrein, waarvoor in de voorschriften de nodige beschermende maatregelen zijn opgenomen.

De regeling is primair gericht de bescherming van de aanwezige archeologische waarden en secundair op de ontwikkeling en bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden van het nieuwe bos- en natuurgebied.

vrijstelling

Het nieuw oprichten van bouwwerken is binnen deze dubbelbestemming niet toegestaan. Via vrijstelling kan hiervan worden afgeweken indien de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast. Daartoe dient advies te worden ingewonnen bij de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek. Het gaat daarbij enkel om binnen deze bestemming passende bouwwerken, geen gebouw zijnde met een beperkte bouwhoogte.

aanlegvergunning

Om te voorkomen dat de archeologische waarden door het uitvoeren van werkzaamheden verloren gaan is een aanlegvergunningstelsel opgenomen die toeziet op de waarden. Het aanlegvergunningstelsel heeft tevens betrekking op activiteiten die schade zouden kunnen toebrengen aan de ontwikkeling van de nieuwe natuur. De vergunning wordt verleend door het College van burgemeester en wethouders.

doeleindenomschrijving

9.2.7 Artikel 7 Leidingen (dubbelbestemming)

Binnen deze bestemmingen is een drietal ondergrondse leidingen opgenomen. Dit betreft een aardgas-, water- en een brandstofleiding.

bouwwerken

vrijstelling

aanlegvergunning

Op de gronden binnen deze bestemming zijn in principe uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de leiding toegestaan. Via vrijstelling kunnen ook bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd. Hierbij moeten wel de belangen van de leiding in acht worden genomen. Daartoe dient een advies bij de leidingbeheerder te worden ingewonnen. In geval wordt afgeweken van dit advies, behoort een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten te zijn verkregen alvorens de vrijstelling mag worden verleend.

Om tegen te gaan dat de leidingen in gevaar worden gebracht door bepaalde werkzaamheden, is tevens voorzien in een aanlegvergunningstelsel.

9.2.8 Artikel 8 Funnel (dubbelbestemming)

In deze bestemming wordt de invliegroute van de Vliegbasis Eindhoven veiliggesteld. Op de plankaart wordt daartoe een bebouwingshoogte aangegeven die niet mag worden overschreden.

9.2.9 Artikel 9 Archeologisch zoekgebied (dubbelbestemming)

In deze dubbelbestemming worden de mogelijk in het gebied aanwezige archeologische waarden veiliggesteld door middel van het eisen van een aanlegvergunning voor activiteiten die tot een eventuele aantasting kunnen leiden.

9.2.10 Artikel 10 Bedrijfsdoeleinden (nader uit te werken)

In dit artikel is aangegeven in welke doeleinden de bestemming bedrijventerrein verder mag worden uitgewerkt door het College van Burgemeester en Wethouders en welke randvoorwaarden voor de nadere invulling gelden.

In de doeleindenomschrijving is aangegeven dat de gronden onder meer zijn bestemd voor bedrijven, groothandel, verkeers- en parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

In de uitwerkingsregels is vervolgens aangegeven dat de toegestane bedrijven in (milieu)categorie 3 en 4 moeten vallen; hierbij dient te worden gedifferentieerd naar locatie. Er mag een vrijstelling worden opgenomen om van de voorgeschreven categorieën af te wijken.

De aard van de bedrijfstypen wordt voorts nog beïnvloed door de aanwezige stankcirkels en de zoneringen vanwege de munitieopslag (externe veiligheid) en de Vliegbasis Eindhoven (geluid).

Bedrijfswoningen zijn uitgesloten.

Op de plankaart zijn de locaties aangegeven waar de interne ontsluitingswegen het bedrijventerrein dienen te ontsluiten.

Een extra aandachtspunt bij de uitwerking is tenslotte de in het gebied aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Voor zover bescherming nodig is, zal deze in het uit te werken plan worden gegeven via onder meer een aanlegvergunningstelsel voor de archeologisch waardevolle terreinen. Een onevenredige aantasting dient te worden

voorkomen door advies in te winnen bij de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek. Tot slot is in de uitwerkingsregels opgenomen dat alvorens een uitwerkingsplan wordt vastgesteld, een goedgekeurd archeologisch onderzoeksrapport kan worden overlegd.

Om te voorkomen dat de gronden minder geschikt worden voor het realiseren van de bestemming moet een voorlopig bouwverbod worden opgenomen. Dit bouwverbod vervalt op het moment dat een uitwerkingsplan van kracht is geworden. Vóór dat tijdstip is bouwen enkel mogelijk wanneer:

1. aannemelijk is, dat het bouwplan past in de toekomstige uitwerking;
2. het bouwplan tenminste twee weken ter inzage heeft gelegen, tijdens welke termijn belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken;
3. een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van de provincie is verkregen.

9.2.11 Artikel 11 Belemmeringszones

Binnen deze bepaling is een tweetal belemmeringszones opgenomen die van invloed zijn op de mogelijkheden binnen het plangebied. De eerste betreft de geluidszonering vanwege de Vliegbasis Eindhoven. Het is niet toegestaan nieuwe geluidsgevoelige objecten te bouwen tussen de geluidsbron en de bijbehorende 35 KE lijn zoals die is ingetekend op de plankaart.

De tweede belemmering betreft de gevarezone vanwege het militaire munitiedepot van de vliegbasis Eindhoven. Hiervoor is een "munitiezonering, zone C, van de Vliegbasis Eindhoven" op de plankaart opgenomen, waarvoor geldt dat het niet is toegestaan om binnen deze zone gebouwen op te richten met vlies- of gordijngevelconstructies dan wel gebouwen met grote glasoppervlakten, waarin zich in de regel een groot aantal mensen bevindt.

9.2.12 Artikel 12 Algemene vrijstelling

Hierin is een vrijstelling opgenomen die geldt voor alle bestemmingen binnen het bestemmingsplan. Op basis hiervan kan het College van burgemeester en wethouders onder voorwaarden maximaal 10 % van een aantal in het plan opgenomen maten afwijken.

9.2.13 Artikel 13 Algemene wijziging

Onder het kopje algemene wijziging wordt het College van burgemeester en wethouders de mogelijkheid geboden om het bestemmingsplan op een tweetal onderdelen te wijzigen, te weten:

- a. binnen de bestemming "Bedrijventerrein" kan de situering van de bebouwingslijnen worden gewijzigd;
- b. de bestemmingsgrenzen kunnen met maximaal 5 meter worden verschoven.

Alvorens de betreffende wijzigingen mogen worden doorgevoerd, moet aan een aantal in deze bepaling opgenomen voorwaarden worden voldaan.

9.2.14 Artikel 14 Algemene gebruiksbe­paling

In de gebruiksbe­paling is aangegeven dat het niet is toegestaan om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming. Bij diverse bestemmingen is uitdrukkelijk aangegeven wat in ieder geval als strijdig met de bestemming wordt geacht.

Het strijdig gebruik wordt beschouwd als een strafbaar feit zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

9.2.15 Artikel 15 Dubbel­tel­be­paling

Met de dubbel­tel­be­paling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe mag worden meegenomen.

De dubbel­tel­be­paling 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.

9.2.16 Artikel 16 Procedure­regels bij vrij­stelling

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

9.2.17 Artikel 17 Procedure­regels bij wij­ziging

In dit artikel staan de procedurele voorschriften vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het meewerken aan het opstellen van een wijzigingsplan mag worden overgegaan. Dit betreft slechts het traject voor zover dit bij de gemeente gevolgd moet worden. Het vervol­traject in geval van goedkeuring en eventueel beroep is hier dus niet opgenomen. Op deze plaats wordt volstaan met de opmerking dat het wijzigingsplan ter goedkeuring naar Gedeputeerde Staten dient te worden gestuurd en dat vervolgens in beroep kan worden gegaan bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een en ander is geregeld in artikel 11 en 54 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

9.2.18 Artikel 18 Overgangsbepaling

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

bouwwerken

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 nog met maximaal 10% worden uitgebreid.

gebruik

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het strijdig gebruik mag worden gecontinueerd. Hierop zijn echter twee uitzonderingen gemaakt.

Gebruik dat reeds onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, blijft illegaal en mag dus niet worden gecontinueerd. Hetzelfde geldt voor gebruik dat rechtens is gewraakt onder de gelding van het vorige bestemmingsplan. Wraking is een rechtsmiddel waarbij de gemeente bijvoorbeeld via een (schriftelijke) mededeling duidelijk kenbaar maakt dat het desbetreffende gebruik niet is toegestaan.

9.2.19 Artikel 19 Titel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

9.3 Afwijkingen van de standaard

Het plan bevat de volgende afwijkingen van de "Standaardregelingbestemmingsplannen voor de kern":

- binnen de bestemming "Bedrijventerrein" is de vrijstellingsbevoegdheid geschrapt om bedrijfswoningen toe te staan. Bovendien is binnen deze bestemming de wijzigingsbevoegdheid naar maatschappelijke doeleinden komen te vervallen.
- binnen de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" is de specifieke regeling voor speel- en hondenuitlaatvoorzieningen komen te vervallen; tevens is in deze bestemming de regeling ten aanzien van de specifieke groenvoorzieningen met de bijbehorende vrijstelling om deze te herinrichten, geschrapt. Bovendien is niet opgenomen de regeling voor speciaal aangeduide

langzaamverkeersvoorzieningen en de vrijstellingmogelijkheid om deze te herinrichten.

- binnen de bestemmingen “Groenvoorzieningen” is de regeling voor speel- en hondenuitlaatvoorzieningen komen te vervallen.

10 MAATSCHAPPELIJKE AFSTEMMING

10.1 Inspraak

Het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan heeft, op grond van de 'Inspraakverordening 1995', met ingang van 2 juli 2004, gedurende twee weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Binnen de genoemde periode zijn achttien schriftelijke reacties ontvangen.

De reacties zijn in deel E kort weergegeven met aansluitend daarop het antwoord van de gemeente. In deel E is in de bijlage tevens een verslag van de informatieavond van 8 juli 2004 opgenomen.

10.2 Overleg

In de loop van 2005 is het voorontwerp-bestemmingsplan in het kader van artikel 10 Bro ingebracht in het vooroverleg. De Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant (PPC) heeft in een brief van 21 juni 2005 haar advies uitgebracht, waar in hoofdzaak wordt aangesloten bij het directieadvies van de Dienst Ruimte, Economie en Welzijn van 2 mei 2005. Beide documenten zijn als separate bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is separaat in september 2005 een advies met betrekking tot Archeologische MonumentenZorg door Directie Sociale en Culturele Ontwikkeling van de provincie uitgebracht – zie bijlage. De adviezen zijn in nauw overleg met de provinciale ambtelijke diensten verwerkt/ uitgewerkt in het voorliggende bestemmingsplan. In deel F. is een memo opgenomen, waarin uitgebreid wordt ingegaan op de wijze waarop met de verschillende adviezen van de Provincie in het bestemmingsplan is omgegaan. Tevens zijn de resultaten van de actualisering van de onderzoeken naar externe veiligheid en luchtkwaliteit in het bestemmingsplan verwerkt.

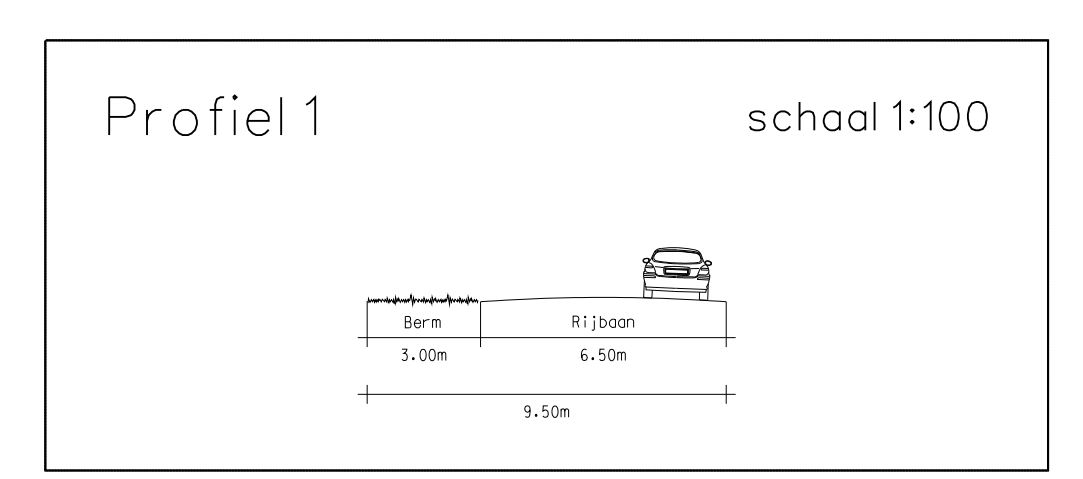
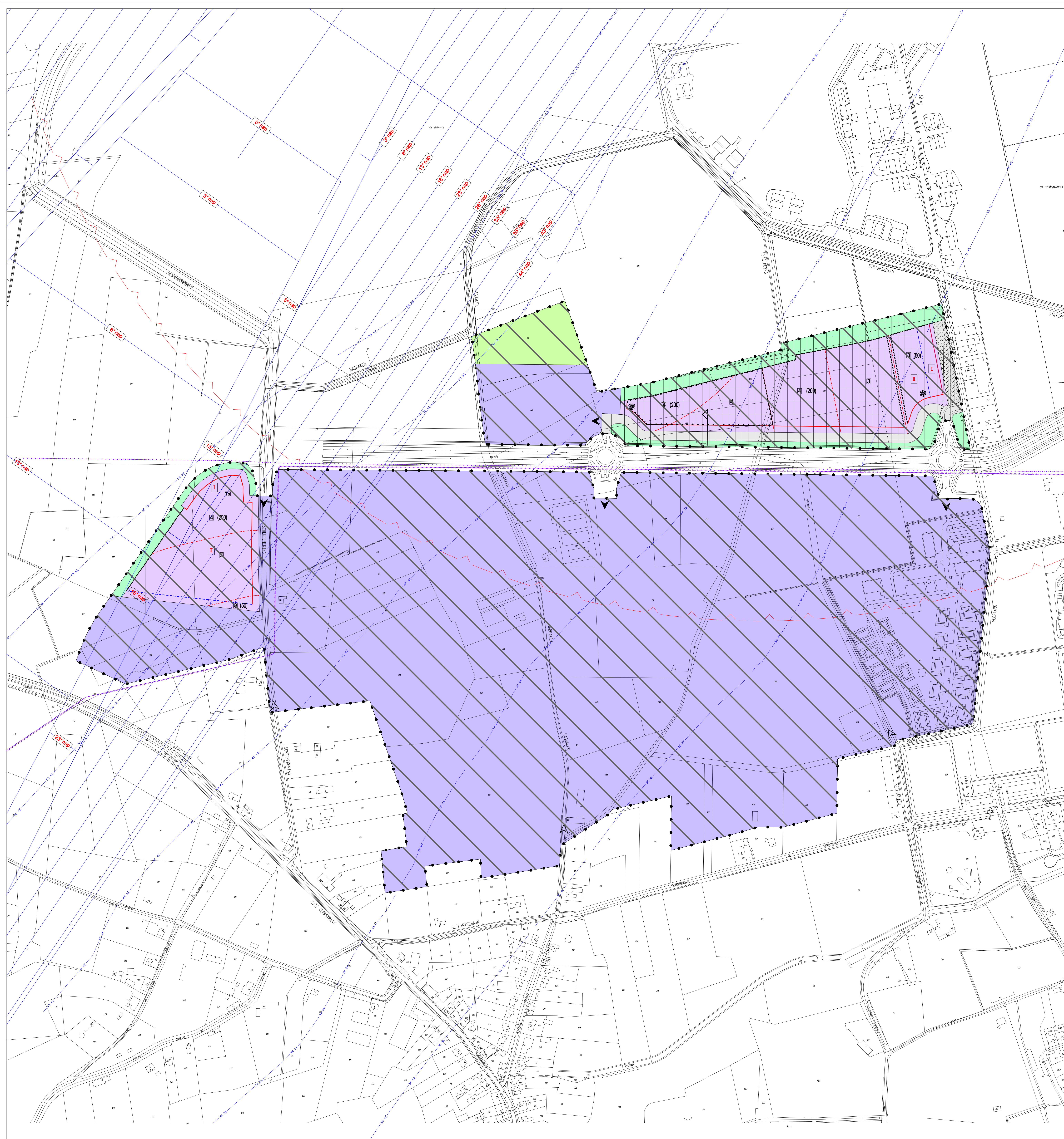
10.3 Tervisielegging

Het ontwerp-bestemmingsplan Habraken heeft tezamen met de adviezen uit het vooroverleg en de onderzoeksrapporten externe veiligheid en luchtkwaliteit van 30 september 2005 tot en met 11 november 2005 ter visie gelegen in het kader van artikel 23 WRO.

Binnen de genoemde periode zijn 9 schriftelijke reacties en 1 mondelinge zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen zijn in deel G. kort weergegeven met aansluitend daarop het antwoord van de gemeente. Aanvullend zijn een viertal ambtshalve

wijzigingen opgenomen. Het geheel is opgenomen in de vorm van het raadsvoorstel zoals geschreven ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan.



- ### VERKLARING
- ART.3 BEDRIJFSDOELEINDEN
 - ART.4 VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEINDEN
 - ART.5 GROENVOORZIENINGEN
 - ART.6 BOS EN NATUUR, TEVENS ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL TERREIN
 - ART.7 LEIDINGEN (dubbelbestemming)
 - hoge druk hoofdgastrotransportleiding
 - persleiding brandstofleiding
 - hoge druk waterleiding
 - ART.8 FUNNEL EN IHCS (dubbelbestemming)
 - ART.9 ARCHEOLOGISCH ZOEKGEBIED (dubbelbestemming)
 - ART.10 BEDRIJFSDOELEINDEN (NADER UIT TE WERKEN)

- ### AANDUIDINGEN
- ondergrond met bestaande bebouwing en huisnummers
 - plangrens
 - beperkingen externe veiligheid
 - hoofdvoregveerlijn, tevens bebouwingslijn
 - voorgeveerlijn, tevens bebouwingslijn
 - bebouwingslijn
 - bouwvlak
 - scheidslijn maatvoering code bouwvakteel (zie tabel bijlage 1, art.3)
 - scheidslijn bestemmingsvlak milieucategorieën
 - detailhandelen vloeibare en gasvormige brandstoffen
 - maximale milieucategorie (met uitzondering van 1 en 2)
 - maximale grootste afstand milieucategorie
 - groenvoorziening
 - KE-contouren
 - gevarezone munitieopslag C
 - bebouwingsaccent 1
 - bebouwingsaccent 2
 - verkeersontsluiting
 - ontsluitingspunt langzaamverkeersverbinding
 - verwijzing naar dwarsprofiel
 - tankstation

GEMEENTE VELDHOVEN

bestemmingsplan Habraken

plankaart

TITEL: 023900-11-001 SCHAAL: 1:2000 DATUM: december 2005

POUDEROYEN
adviesbureau voor ruimtelijke ordening

St. Stevenskerk 2 postbus 56 6500 AD Nijmegen telefoon 024-3 224 579 fax 024-3 241 240 e-mail info@pouderoyen.nl www.pouderoyen.nl

