

# **Veldhoven-Noord, partiële herziening Bedrijventerrein**

Status: Ontwerp (maart 2014)

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel

Het voorliggend plan 'Veldhoven-Noord, partiële herziening bedrijventerrein' vormt de 2e partiële herziening van het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' van de gemeente Veldhoven. Dit laatste bestemmingsplan is op 25 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld en op 13 augustus 2013 in werking getreden. De onderhavige herziening beoogt het aanpassen van de verbeelding en de regels op enkele onderdelen welke betrekking hebben op het bedrijventerrein Zandven. Het betreft hier een gedeeltelijke herziening. Dit betekent dat de overige regels van het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' onverminderd in het plangebied van kracht blijven.



*Globale ligging plangebied (Bedrijventerrein Zandven).*

### 1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de motivering van de herziening beschreven. In hoofdstuk 3 en 4 wordt kort ingegaan op respectievelijk het Rijks- en provinciaal beleid en de milieuhygiënische en planologische verantwoording. Hoofdstuk 5 geeft de juridisch planologische opzet en hoofdstuk 6 gaat ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de herziening.

## Hoofdstuk 2 Motivering herziening

Het plangebied van het vastgestelde bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' bestrijkt een groot deel van het grondgebied van de gemeente Veldhoven. Dit bestemmingsplan heeft bij vaststelling de tot dan toe geldende plannen binnen het plangebied vervangen.

Het bedrijventerrein Zandven, gelegen in het noordwesten van de gemeente, maakt onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord'.

Een deel van de regels en enkele onderdelen op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord', geldend in het gebied Zandven, zijn niet correct weergegeven.

Zo is onder andere de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg (vm)' niet juist weergegeven op de verbeelding. Tevens heeft een deel van het perceel aan Zandven 1 de bestemming 'groen' in plaats van de bestemming 'bedrijventerrein' gekregen. Tot slot is de bepaling omtrent de situering van de bebouwing niet goed geregeld.

Voorliggend bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord, partiële herziening bedrijventerrein' repareert deze onderdelen.

### **Hoofdstuk 3 Beleidskader**

De reikwijdte van deze planherziening is zeer beperkt. Rijks- en provinciaal beleid behoeven in het kader van deze planherziening derhalve niet aan de orde te komen. Voor een onderbouwing van dit beleid wordt verwezen naar het onderliggend geldende moederplan 'Veldhoven-Noord'.

### **Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording**

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. De reikwijdte van deze partiële herziening is beperkt en heeft geen gevolgen voor de fysieke en functionele aspecten van de ruimtelijke structuur van het moederplanbestemmingsplan 'Veldhoven-Noord'. Er zijn derhalve geen onderzoeken noodzakelijk.

### **Hoofdstuk 5 Juridische planopzet**

Doel van deze partiële herziening is repareren van de verbeelding en de regels op onderdelen van het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord'. De overige regels van het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' blijven ongewijzigd van toepassing.

#### **5.1 Aanpassing van de regels**

Artikel 6 (Bedrijventerrein)

Artikel 6.2.1 (Algemene regels met betrekking tot het bouwen) wordt herzien, waarbij sub f, g, h en i, zoals opgenomen in de regels behorend bij dit bestemmingsplan, nieuw danwel deels veranderd zijn ten opzichte van artikel 6.2.1 in het moederplan 'Veldhoven-Noord'. Hoewel alleen enkele bepalingen veranderen, is toch besloten om artikel 6.2.1 geheel te herzien omdat dit de leesbaarheid van het plan ten goede komt.

Aanleiding voor de veranderingen dan wel toevoegingen onder sub f, g, h en i, is tweeledig: Ten eerste is het voor een deel van het Zandven (noordwesten) gewenst dat niet de voorgevel in de gevellijn wordt geplaatst, maar de achtergevel. Dit deel van Zandven krijgt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - achtergevel in gevellijn'. Ten tweede dient de bepaling ten aanzien van de gevellijn niet voor gebouwen binnen de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' van toepassing te zijn.

#### **5.2 Aanpassing van de verbeelding**

- De omvang van het vlak waarop de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg (vm)' geldt, is groter dan was bedoeld. Het vlak zal op de verbeelding worden aangepast.
- Een deel van het perceel aan het Zandven 1 heeft per abuis de bestemming 'Groen' gekregen. Dit deel wordt gewijzigd naar 'Bedrijventerrein' overeenkomstig de rest van het perceel.
- Op de verbeelding wordt, in navolging van het gestelde onder 6.2.1 onder sub f en g, een vlak opgenomen met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - achtergevel in gevellijn (sb-aig)'. Binnen dit vlak dienen de gebouwen in tegenstelling tot de rest van het gebied Zandven, niet met de voorgevel, maar met de achtergevel in de gevellijn te worden geplaatst. Uitzondering hierop vormt bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'.

## **Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid**

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn.

### **6.1      Financieel**

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en biedt dan ook geen directe bouwtitels. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

### **6.2      Maatschappelijk**

Gezien de beperkte impact van dit plan wordt vooroverleg met relevante instanties op grond van artikel 3.1.1 van het Bro niet noodzakelijk geacht. Het ontwerpbestemmingsplan zal direct op basis van artikel 3.8 van de Wro, voor een ieder gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.