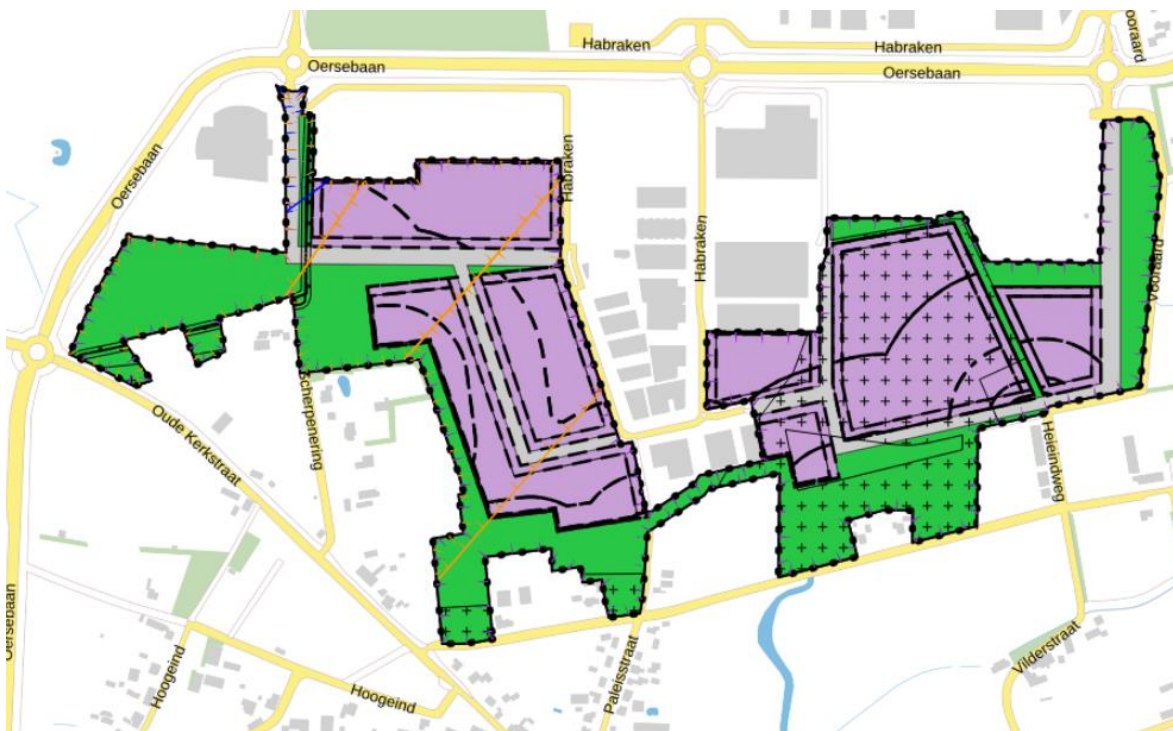


Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Ontwerpbestemmingsplan, ontwerp- exploitatieplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Afronding Habraken'





Inhoud

1. Aanleiding	3
2. Ontwerpplannen ter inzage	3
3. Ingediende zienswijzen	3
3.1 Indieners zienswijzen.....	3
4. Inhoud zienswijzen en gemeentelijke reactie	4
4.1 Indiener 1 (Provincie Noord-Brabant)	4
4.2 Indiener 2 (mondelinge zienswijze)	9
4.4 Indiener 3.....	11
4.5 Indiener 4.....	11
5. Conclusie zienswijzen	17
6. Ambtshalve aanpassingen	18
7. Bijlagen	20
- Bijlage 1: Ambitiedocument.....	20
- Bijlage 2: Landschapsplan	20
- Bijlage 3: Geactualiseerde Aeries-berekeningen	20
- Bijlage 4: Quicksan Flora en Fauna	20
- Bijlage 5: Vast te stellen bestemmingsplan.....	20
- Bijlage 6: Vast te stellen beeldkwaliteitsplan	20
- Bijlage 7: Nota van Wijzigingen – Exploitatieplan	20
- Bijlage 8: Vast te stellen exploitatieplan.....	20



1. Aanleiding

In de gemeente Veldhoven ligt het bedrijventerrein Habraken. Het bedrijventerrein is globaal gesitueerd ten noorden van Oerle en ten zuidoosten van Eindhoven Airport. Al in de jaren negentig is gestart met plannen voor dit terrein. De programmatische uitgangspunten zijn daarna meerdere keren veranderd, vanwege onder andere de economische crisis. Het bedrijventerrein heeft anno 2024 nog steeds veel open vlaktes en de uitstraling is dat deze niet 'af' is. Een gedeelte van het terrein is nu al bestemd, bebouwd en in gebruik als bedrijventerrein. Een groot gedeelte is momenteel nog onbebouwd en heeft nog geen definitieve bedrijfsbestemming.

De gemeente doorloopt nu een bestemmingsplanprocedure zodat het bedrijventerrein Habraken afgerond kan worden. Het gaat om ongeveer 18 hectare bedrijfsgrond, 1,6 hectare wegen en 16 hectare openbaar gebied in de vorm een stevige groen-blaue zone met fiets- en wandelpaden. Op dit moment geldt voor Habraken het beeldkwaliteitsplan uit 2011 op basis waarvan op de ruimtelijke kwaliteit gestuurd wordt. Inmiddels is gebleken dat dit plan op onderdelen is verouderd omdat deze bijvoorbeeld niet gaat over duurzaamheid. Daarom is ervoor gekozen om deze te actualiseren zodat ook het af te ronden gedeelte van het bedrijventerrein een hoogwaardige uitstraling krijgt, die past bij deze tijd. Omdat niet alle grond in eigendom is van de gemeente, is het wettelijk gezien nodig om bepaalde kosten te laten betalen door particuliere grondeigenaren. Om dit te kunnen regelen is een exploitatieplan nodig.

2. Ontwerpplannen ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan, ontwerp-exploitatieplan en ontwerp-beeldkwaliteitsplan 'Afronding Habraken' zijn op woensdag 13 december 2023 bekendgemaakt via een publicatie in het Gemeenteblad. Hiervan is een verkorte melding geplaatst in het Veldhovens Weekblad.

Op 18 december 2023 is een informatiebijeenkomst georganiseerd waarbij het ontwerpbestemmingsplan centraal stond. De ontwerpplannen hebben daarna van vrijdag 22 december tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Veldhoven. Ook waren de ontwerpplannen digitaal te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Na de terinzagelegging van deze ontwerpplannen is de groen-blaue zone uitgewerkt in de vorm van een landschapsplan. Er heeft een informatieavond plaatsgevonden op 28 november 2024 waarbij de conceptversie hiervan centraal stond. Het landschapsplan is daarna op kleine onderdelen aangepast en heeft volgens de gemeentelijke inspraakverordening en via een aparte procedure ter inzage gelegen van datum 5 december 2024 tot en met 17 januari 2025. De inspraakreacties zijn in een aparte notitie behandeld en het daarna vastgestelde landschapsplan is verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan.

3. Ingediende zienswijzen

3.1 Indieners zienswijzen

In totaal zijn vijf zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is na afloop van de termijn ingetrokken. Deze zienswijzen blijven over:

1. Provincie Noord-Brabant (indiener 1), registratienummer [24.600666](#)



2. Indiener 2: eigenaren van woonpercelen Heikantsebaan, registratienummer [23uit04460](#)
3. Indiener 3: eigenaren van woonperceel Heikantsebaan, registratienummer [24.00557](#)
4. Indiener 4: eigenaar woonperceel Habraken, registratienummer [24.00558](#)

In het volgende schema staat over welk van de drie ontwerpplannen de reacties gaan:

	Bestemmingsplan	Beeldkwaliteitsplan	Exploitatieplan
Indiener 1	x		
Indiener 2		x	
Indiener 3	x		
Indiener 4	x		x

4. Inhoud zienswijzen en gemeentelijke reactie

In dit hoofdstuk worden reacties op de ingediende zienswijzen gegeven. Deze zijn samengevat (schuingedrukte tekst), maar wel volledig beoordeeld. Op elk onderdeel geeft de gemeente vervolgens een reactie en wordt aangegeven of deze leidt tot aanpassingen. De meeste reacties gaan over het ontwerpbestemmingsplan. Als ze gaan over het ontwerp-exploitatieplan of het ontwerp-beeldkwaliteitsplan, dan wordt dit duidelijk aangegeven.

4.1 Indiener 1 (Provincie Noord-Brabant)

- a. *Op 13 december 2023 is op de 'Omgevingsdag Zuidoost Brabant regio Eindhoven' overeengekomen dat het resterende deel van Habraken voor 2/3 wordt ingericht voor een grootschalig werkmilieu en 1/3 voor een kleinschalig werkmilieu. Deze differentiatie moet worden toegelicht en op een juiste manier in de regels worden geborgd.*

Reactie gemeente:

Of een bedrijfsperceel valt onder een grootschalig werkmilieu of kleinschalig werkmilieu is alleen afhankelijk van de omvang van de kavels. Het type bedrijf of de milieucategorie waar een bedrijf onder valt is bijvoorbeeld niet relevant. Onder 'kleinschalig werkmilieu' vallen bedrijfspercelen van 2.000 m² tot 1 ha en onder grootschalig werkmilieu gaat het om oppervlaktes van 1 ha tot 2,5 ha.

Op de hierna opgenomen afbeelding is de verdeling van werkmilieu's over het bedrijventerrein inzichtelijk gemaakt.



Figuur 1: Onderverdeling kleinschalig en grootschalig werkmilieu met in zwart omljnd het plangebied van ontwerpbestemmingsplan 'Afronding Habraken'

Deze onderverdeling is nu inderdaad nog niet goed geborgd, daarom moeten de regels aangepast worden. Er worden twee aanduidingen opgenomen, namelijk: 'specifieke bouwaanduiding – kleinschalig werkmilieu' en 'specifieke bouwaanduiding – grootschalig werkmilieu'. Artikel 3.2.1. algemeen wordt dan op de volgende manier aangepast:

Oud:

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een bouwperceel bedraagt minimaal 2.000 m²;
- b. de oppervlakte van een bouwperceel bedraagt maximaal 25.000 m².

Nieuw

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – kleinschalig werkmilieu' bedraagt minimaal 2.000 m² en maximaal 10.000 m²;
- b. de oppervlakte van een bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- grootschalig werkmilieu' bedraagt minimaal 10.000 m² en maximaal 25.000 m².

We zijn er ons van bewust dat een gedeelte van de voor 'functioneel grootschalige' aangewezen gronden buiten de grenzen van het onderhavige bestemmingsplan liggen. Het gaat om de gronden die in figuur 2 met een ster zijn aangeduid. Deze gronden vallen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Habraken, regulier' en hiermee dus buiten de reikwijdte van onderhavig bestemmingsplan.

Desalniettemin zijn of worden alle kavels in lijn met de uitgangspunten, zoals vastgesteld in de regionale visie Werklocaties 2024 alsook het Ambitiedocument Habraken uitgegeven.



Voor een perceel wat nu in eigendom is van een derde partij passen we maatwerk toe ten aanzien van de mogelijkheid om grootschalige logistiek te kunnen vestigen op hun eigendom. Vanwege de vorm van het kavel in combinatie met het benodigde stramien ten behoeve van een goede bedrijfsvoering voegen we de volgende bepaling toe:

de oppervlakte van een bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – groot bouwperceel' bedraagt minimaal 10.000 m² en maximaal 28.500 m²;

Voor grootschalige logistiek hanteren wij als gemeente een strengere norm dan de provincie vanwege het profiel dat wij voor Habraken voor ogen hebben. Het maximum oppervlakte stellen wij op 2,85 hectare. Wel nemen we een afwijkingsmogelijkheid op. Grootschalige logistiek wordt daardoor nog steeds niet mogelijk. Zie voor verdere uitleg ook onze reactie op de zienswijze van indiener 3.

b. Een onderbouwing hoe het plan invulling geeft aan de Brainport-principes wordt gemist.

Reactie gemeente:

Hierna volgt alsnog een onderbouwing in hoeverre Habraken voldoet aan de zes Brainport principes die gelden voor bedrijventerreinen:

1. **Passende beeldkwaliteit:** Voor Habraken is recent een update van het beeldkwaliteitsplan gemaakt die aansluit op de hedendaagse maatregelen op het gebied van duurzaamheid. Denk aan maatregelen op het gebied van klimaat, natuurinclusiviteit, energie en biobased bouwen. Daarnaast is een goede beeldkwaliteit van belang voor een hoogwaardige uitstraling, de ruimtelijke eenheid en kwaliteit van Habraken als geheel.
2. **Duurzame werklocaties:** We ontwikkelen Habraken volgens het door BRO opgestelde stedenbouwkundig kaderplan. Deze is concreter doorvertaald in het Ambitiedocument Habraken (april 2024; zie bijlage 1). De laatste inzichten en opgaven vormen de basis voor de ruimtelijke hoofdstructuur waarin invulling wordt gegeven aan de volgende duurzaamheidsambities:



- Bedrijfsruimte is schaars, dus zorgvuldig en optimaal gebruik van de ruimte is uitgangspunt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een bouwhoogte van maximaal 16 meter en het werken met minimale en maximale bebouwingspercentages. *NB. de maximale bouwhoogte is verhoogd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan om de schaarse ruimte efficiënter te kunnen gebruiken;*
 - Veel van de werknemers komen uit Veldhoven of de directe omgeving, dus richten we het terrein in met aandacht voor fietsers, voetgangers en openbaar vervoer. Dit is volgens de uitgangspunten uit de 'Mobiliteitsvisie 2040 gemeente Veldhoven' (november 2023). Denk hierbij aan goede, veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelroutes (zie o.a. het beeldkwaliteitsplan en landschapsplan); een goede aansluiting op het OV-netwerk, maar ook aan alternatieve autoparkeermogelijkheden zoals mobiliteitshubs;
 - Om werknemers te blijven trekken, bieden we een fijne werkomgeving. Denk hierbij aan het maken van aantrekkelijke lunchwandelingen in het groen via een wandelnetwerk. Dit wandelnetwerk wordt optimaal geïntegreerd in de groen-blauwe zone;
 - Gemeente en ondernemers hebben een gedeelde verantwoordelijkheid voor het bewaken en in stand houden van een optimaal vestigingsklimaat op Habraken. We staan we voor een aantal grote gezamenlijke transitieopgaven, zoals de energietransitie, duurzame mobiliteit en klimaatadaptatie. Het terrein kent nu al een hoge organisatiegraad. Kopers van een bedrijfsperceel worden namelijk automatisch deelnemer van Stichting Parkmanagement Habraken;
 - Een goede beeldkwaliteit is belangrijk voor een hoogwaardige uitstraling, ruimtelijke eenheid en kwaliteit van Habraken. De beeldkwaliteit dient aan te sluiten op de hedendaagse maatregelen op het gebied van duurzaamheid. Denk aan maatregelen op het gebied van klimaat, natuurinclusiviteit, energie en biobased bouwen.
 - De groen-blauwe dooradering, zorgt voor een klimaatadaptieve en ecologische inbedding van het bedrijventerrein. Ook zorgt dit voor meer omgevingskwaliteit en verblijfskwaliteit. In de groen-blauwe zone, worden de bestaande laanstructuren zoveel mogelijk behouden; wordt extra openbaar groen toegevoegd, heeft een opwaardering plaatsgevonden van het leefgebied van de steenuil en worden groene straatprofielen toegevoegd.
3. **Georganiseerde werklocaties:** Bedrijventerrein Habraken heeft een georganiseerd parkmanagement (zie: <https://parkmanagementveldhoven.nl>). Habraken is een bedrijventerrein met een hoge organisatiegraad. Kopers van een bedrijfskavel worden automatisch deelnemer van Stichting Parkmanagement Veldhoven, waarbij afname van het basispakket verplicht is. De gemeente en de ondernemers op Habraken hebben immers een gedeelde verantwoordelijkheid voor het bewaken en in stand houden van een optimaal vestigingsklimaat op Habraken. In de eerste plaats moet het terrein schoon en veilig blijven. Daarnaast staan we de komende jaren voor een aantal grote gezamenlijke transitieopgaven zoals de energietransitie, elektrificering, schone mobiliteit, circulaire economie en klimaatadaptatie. Een goede organisatiegraad op het bedrijventerrein is hiervoor absoluut noodzakelijk.
4. **Aantrekkelijk en gevarieerd werkmilieu:** Voor de regio Zuidoost-Brabant is door STEC de vraag verdeeld naar diverse typen werkmilieus en geconfronteerd met het aanbod ervan. Hieruit blijkt dat er voor alle typen werklocaties tekorten zijn. Het tekort is veruit het grootst voor grootschalige distributie, grootschalige productie en reguliere bedrijventerreinen. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt welke bedrijven al dan niet een plek krijgen op Habraken. De grootschalige logistiek (> 3 ha) wordt uitgesloten. Dit is in lijn met het voorbereidingsbesluit dat de provincie Noord-Brabant op 3 maart 2023 heeft opgenomen in een wijziging van de Interim Verordening Ruimte. Daarnaast worden activiteiten uitgesloten die beter passen op gemengd stedelijke terreinen. Het gaan dan om woon-werk, PDV/detailhandel, leisure, sport en fitness. Ook het



vestigen van een campus is niet aan de orde. Hiervoor is voldoende aanbod in de regio aanwezig tot 2040. Daarmee blijven er twee typen werkmilieus over die passend zijn bij de vraag:

1. Kleinschalig regulier bedrijventerrein (2.000 m² tot 1 ha);
2. Grootschalige productie (1 ha tot 2,5 ha).

5. **Invloed voor bedrijven:** We ontwikkelen Habraken als een lokaal bedrijventerrein voor het lokale MKB, dat op dit moment geen ruimte heeft om uit te breiden. Het wordt een terrein waar deze bedrijven kunnen groeien en doorgroeien. Het ontwikkelen van een bedrijventerrein voor een (kleinschalig) regulier werkmilieu en voor grootschalige productie is het meest passend bij de vraag. Deze behoefte wordt modelmatig onderbouwd vanuit de STEC-prognoses, maar ook door de actuele leads die bekend zijn bij de gemeente Veldhoven.
6. **Benutting regionale schaalniveau:** Binnen het SGE vindt binnen het uitgangspunt '9 voor 1' continue afstemming plaats over de vraag naar bedrijfsgrond met als uitgangspunt: zorgvuldig en efficiënt omgaan met schaarse bedrijfsgrond met het juiste bedrijf op de juiste plaats.

Deze tekst wordt verwerkt in de toelichting.

- c. *Het plan gaat in op duurzaamheidsaspecten, maar maakt deze onvoldoende concreet. De meeste staan opgenomen als intentie/ambitie, wat te vrijblijvend is. Verzocht wordt om een nadere toelichting hoe uiteindelijk ervoor wordt gezorgd dat hieraan uitvoering wordt gegeven. Hoe is/wordt dit dan juridisch geborgd?*

We hebben de ambitie om van Habraken een energieneutraal en groen bedrijventerrein te maken. Het klopt dat in dit stadium van de planvorming nog niet alles helemaal is uitgekristalliseerd op het gebied van duurzaamheid. Dat is ook niet per se nodig omdat het vaak om uitvoeringsaspecten gaat. Bepaalde onderdelen zijn inmiddels wel al duidelijker geworden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en zijn geschikt om op te nemen in het bestemmingsplan of beeldkwaliteitsplan en kunnen nu al meteen op een betere manier juridisch worden geborgd. Andere onderwerpen worden via andere middelen geregeld of zijn nog niet voldoende uitgewerkt om er nu al uitspraken over te kunnen doen.

De volgende opsomming biedt meer duidelijkheid in de (juridische) mogelijkheden:

- **Groen-blaue raamwerk:** Van belang is dat Habraken klaar is voor de toekomst en een veranderend klimaat (hittestress-droogte-hevige neerslag etc.). De groen-blaue structuur als basis voor de inrichting van het terrein zorgt voor een ecologische integratie en is essentieel voor een duurzame en toekomstbestendige leefomgeving. In het ontwerpbestemmingsplan had het groen-blaue netwerk, voor zover gesitueerd aan de randen, reeds een groenbestemming. Inmiddels is er een verdiepingsslag gemaakt en is de planvorming zover dat er een landschappelijk inpassingsplan op hoofdlijnen als voorwaardelijke verplichting kan worden toegevoegd aan de regels (zie bijlage 2). In dit inpassingsplan is duurzaamheid/het veranderende klimaat als ontwerpthema het leidende principe geweest. Niet alleen de groene randen, maar ook de groene invulling van de rest van de secundaire structuur is nu juridisch verzekerd. Daarbij is aandacht voor ecologie en wordt er leefgebied ingericht voor de steenuil.
- **Zorgvuldig ruimtegebruik:** De maximale bouwhoogte op het bedrijventerrein wordt verruimd naar 16 meter in plaats van 10 meter. Dit biedt bedrijven de mogelijkheid meerlaags te bouwen en zo ook verticaal de ruimte beter te benutten. Kopers worden verder via de koopovereenkomst privaatrechtelijk een bouwplicht opgelegd. Dit betekent dat de nieuwe eigenaar binnen bepaalde termijn een bouwplan op het perceel gerealiseerd moet hebben. Dit voorkomt grondspeculatie en de aankoop van meer bedrijfsgrond dan nodig.



- *Ruimtereservering voor energiesystemen*: Dit is nog steeds onder onze aandacht, maar de planvorming is nog niet zover dat we concreet in beeld hebben hoe we hiermee omgaan. In het bestemmingsplan zijn collectieve energievoorzieningen overigens rechtstreeks toegestaan.
- *Lokale bedrijven*: Habraken wordt een lokaal bedrijventerrein dat zich richt op het lokale bedrijfsleven. Uitgifte aan lokale bedrijven wordt geborgd via het uitgifte- en selectiebeleid. Veel van de werknemers komen uit Veldhoven of de directe omgeving, binnen fietsafstand. In de wegprofielen is rekening gehouden met een goede infrastructuur voor de fietsers.
- *Duurzame mobiliteit*: We zetten voor Habraken in op duurzame mobiliteit door wandelen en fietsgebruik te stimuleren en autogebruik te ontmoedigen. Hiervoor worden goede, veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelroutes gerealiseerd. De wegprofielen waar wandel- en fietsroutes onderdeel van zijn, zijn in beeld. Aangezien wij eigenaar zijn van het toekomstige openbaar gebied hebben wij er genoeg grip op dat de profielen daadwerkelijk als zodanig gerealiseerd gaan worden. Het autoverkeer wordt (meer dan voorheen) ontmoedigd doordat het vast te stellen bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze van indiener 4 voorkomt dat het bedrijventerrein rechtstreeks via de Vooraard kan ontsluiten.
Ook moet gedacht worden aan het bieden van alternatieve autoparkeermogelijkheden, bijvoorbeeld in de vorm van collectieve parkeervoorzieningen met laadinfrastructuur. Op dit moment wordt onderzocht of dit kan leiden tot een haalbare businesscase. In ieder geval wordt in het bestemmingsplan een regeling opgenomen zodat via een afwijking een collectieve parkeervoorziening mogelijk is. Via de kaveluitgifte kunnen we er bijvoorbeeld voor kiezen om een bepaald kavel niet uit te geven en hiervoor in te zetten.

4.2 Indiener 2 (mondelijke zienswijze)

Zienswijze gaat over ontwerp-beeldkwaliteitsplan

De bewoners zijn in principe tevreden met de groene bestemming die tussen hun woonpercelen en het bedrijventerreingedeelte is opgenomen. Ze geven een aantal suggesties mee voor de groene inrichting en het beeldkwaliteitsplan:

- De gronden achter de woonpercelen krijgen een groenbestemming als onderdeel van het 'groen-blauwe raamwerk' en worden straks doorsneden door wandelpaden. De bewoners geven aan dat op korte afstand achter hun woonpercelen nu al regelmatig wandelaars lopen over (informele) wandelpaden. Dit zorgt voor inkijk in de achtertuinen. De wens is om de wandelpaden wat verder weg te leggen met ertussen een stevige ondoorzichtige groene buffer van struiken. De bewoners doen een concreet voorstel.*

Reactie gemeente:

Wij begrijpen de behoefte aan privacy en willen hier voor zover mogelijk rekening mee houden. Om meer rechtszekerheid te bieden en juridisch beter te borgen dat het groen-blauwe raamwerk landschappelijk gezien waardevol wordt ingericht met respect voor de (privacy van de) bestaande omwonenden, wordt een landschapsplan op hoofdlijnen toegevoegd aan het bestemmingsplan. Via de regels wordt geregeld dat het gebruik van gronden en gebouwen binnen de bestemming 'bedrijventerrein' uitsluitend is toegestaan indien de gronden met de bestemming 'Groen' uiterlijk 1 jaar na de bouwkundige oplevering van het laatste bedrijfspand zijn ingericht overeenkomstig het landschapsplan. Het is nadrukkelijk een globaal plan, omdat nu nog niet alle keuzes zijn gemaakt, en dat hoeft ook officieel niet in het kader van een



bestemmingsplanprocedure. Maar we hebben aangegeven waar we wandelpaden willen gaan aanleggen en dat is zo ver mogelijk van de bestaande woonpercelen af. Ook hebben we de wens voor dichtere beplanting gehonoreerd, door nieuw opstaande groen (in de vorm van struweel in combinatie met bomen) aan te planten direct ten noorden van de betreffende woonpercelen, door bestaand opstaand groen zoveel mogelijk te handhaven en in de nieuwe wegprofielen ruimte voor bomen op te nemen.

b. De bestaande bomenrij langs de Vooraard wordt voor een gedeelte doorbroken. Dit is net op de plek tussen het (fel belichte) terrein van Plano Plastics en de naastgelegen bedrijfspercelen. Het verzoek is om het gat in de bomenrij te dichten door nieuwe bomen aan te planten, om lichthinder te beperken.

Reactie gemeente:

Het stedenbouwkundig plan voor Habraken is in 2023 deels herijkt. Als onderdeel hiervan zijn wijzigingen doorgebracht in de verkaveling en verkeersstructuur. Zo wordt de Vooraard deels verlegd waardoor een deel van de bestaande bomenrij (die overigens niet op gemeentegrond staat) niet inpasbaar is gebleken. Het letterlijk opvullen van het 'gat' in de bomenrij is daardoor niet meer mogelijk. Deze bomen worden echter ruimschoots gecompenseerd. Zo zijn er nieuwe dwarsprofielen ontworpen die invulling geven aan de ambitie tot meer fietsgebruik, een groenere en klimaatadaptieve openbare ruimte en een goed en herkenbaar watersysteem. Het nieuwe dwarsprofiel van de Vooraard is ongeveer 22 meter breed en een groot onderdeel hiervan wordt gevormd door brede groenstroken met bomen en/of wadi's aan weerszijden van de weg. Voor indiener wordt hierdoor het zicht op een groot deel van de bestaande en toekomstige bedrijven beperkt. Omdat de nieuwe bomenrij dichterbij komt te staan, is dit effect sterker. Ten zuiden van de Vooraard (het gedeelte met de bestemming 'Groen' wordt heringericht. Ook in deze zone komen bomen te staan, zelfs direct achter de bestaande woonpercelen. Zie hiervoor het globaal landschapsplan dat als bijlage 2 is toegevoegd en het antwoord onder a. Daarbij is in het kader van de inspraakprocedure over het landschapsplan met indiener overeengekomen dat er direct achter de eigen woonpercelen bomen worden aangeplant en dat de maximale bouwhoogte van een gedeelte van het voor indiener meest in het oog springende bedrijfspand wordt aangepast naar 13 meter en op dit gedeelte geen installaties op het dak mogen komen. Wij vinden dat al met al tegemoet wordt gekomen aan de wens van indiener om minder zicht te hebben op de bedrijven.

Op dit moment zijn de regels voor lichthinder opgenomen in (het tijdelijke deel van) ons omgevingsplan. Bedrijven moeten voldoen aan de regels van het bestemmingsplan én aan deze regels. Voor lichthinder geldt de specifieke zorgplicht die is opgenomen in ons omgevingsplan als artikel 22.44. In geval van hinder kan de gemeente op grond van de zorgplicht een onderzoek instellen en zo nodig actie ondernemen. In geval van overlast hanteert de gemeente de richtlijn lichthinder van de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde.

c. Naast één van de woonpercelen ligt een perceel dat in eigendom is van de gemeente. Het perceel is een oude paardenwei, maar wordt al lange tijd nauwelijks onderhouden. Het raakt hierdoor overwoekerd en maakt een verwaarloosde indruk. Het verzoek is om het perceel beter te onderhouden.

Reactie gemeente:

Het betreffende perceel wordt op dit moment verpacht. Om landschappelijke en ecologische redenen is het wenselijk om hier fruitbomen aan te planten. Dit is daarom vastgelegd in het landschapsplan. Hoe zich dit verhoudt tot de afspraken die met de huurder van de grond zijn gemaakt wordt op dit moment onderzocht.



4.4 Indiener 3

a. *In het beeldkwaliteitsplan is een dwarsdoorsnede opgenomen van de weg ten noorden van het woonperceel van indiener. Deze is op de verbeelding niet terug te vinden. Dit is ongunstig want:*

1. *Nieuwe bedrijfsgebouwen zijn direct zichtbaar zonder afdoende landschappelijke inpassing.*
2. *De bestemming 'Verkeer' sluit direct aan op de verkeersbestemming van de Vooraard. Hierdoor is het planologisch mogelijk dat de Vooraard ook in zuidelijke richting kan worden gebruikt als ontsluitingsroute van het bedrijventerrein met ernstige verkeersoverlast tot gevolg.*

Reactie gemeente

Ad 1: Wij begrijpen de behoefte aan privacy en willen hier voor zover mogelijk rekening mee houden. Om meer rechtszekerheid te bieden en juridisch beter te borgen dat het groen-blaue raamwerk landschappelijk gezien waardevol wordt ingericht met respect voor de (privacy van de) bestaande omwonenden, wordt een landschapsplan op hoofdlijnen toegevoegd aan het bestemmingsplan. Via de regels wordt geregeld dat het gebruik van gronden en gebouwen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' uitsluitend is toegestaan indien de gronden met de bestemming 'Groen' uiterlijk 1 jaar na de bouwkundige oplevering van het laatste bedrijfspand zijn ingericht overeenkomstig het landschapsplan. Het is nadrukkelijk een globaal plan, omdat nu nog niet alle keuzes zijn gemaakt, en dat hoeft ook officieel niet in het kader van een bestemmingsplanprocedure. De bomen langs de weg ten noorden van het perceel van indiener zijn, in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan, wel al opgenomen in het landschapsplan. Hierdoor heeft indiener meer juridische zekerheid dat de bedrijfsgebouwen hierdoor wat meer uit het zicht komen te staan.

Ad 2: De constatering van indiener klopt. Het is echter niet de bedoeling dat het verkeer van het bedrijventerrein via de Vooraard/Heieindweg ontsloten wordt. Om dit planologisch goed te regelen wordt een gedeelte van de verkeersbestemming als 'Groen' bestemd. Zie bijlage 5.

b. *Een B-waterweg op de grens van de bestemming 'Verkeer' en de Vooraard is niet opgenomen op de verbeelding.*

Reactie gemeente:

Bij navraag bij het waterschap blijkt het niet te gaan om een B-waterweg, maar om een C-waterweg. Voor Habraken is nagedacht over een nieuw robuust watersysteem. Zie ook de waterparagraaf in de toelichting. De waterstructuur, inclusief te handhaven watergangen, is op hoofdlijnen opgenomen in het landschapsplan dat als voorwaardelijke verplichting aan de regels is gekoppeld. Op die wijze is juridisch geborgd dat de bestaande en nieuwe waterstructuur als zodanig blijft bestaan dan wel wordt gerealiseerd. Het bestemmingsplan laat overigens binnen alle bestemmingen toe dat er water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogen worden gerealiseerd.

4.5 Indiener 4

Deel zienswijze dat gaat over ontwerp-exploitatieplan

a. *Indiener bezit een woning op het bedrijventerrein en staat niet achter de exploitatieberekeningen. De werkelijk berekende waarde van de woning komt niet overeen met de marktwaarde. Het waardeoordeel is tot stand gekomen op basis van 'gevelwaardering' wat heeft geleid tot een onbevredigend en onvolledig beeld en waardebeoordeling. De gemeente meet -in haar voordeel- met twee maten want*



het bedrag is lager dan de WOZ-waarde. Daarnaast is in het taxatierapport geen rekening gehouden met volledige schadeloosstelling vanwege verplaatsing/reconstructie van de woning naar een vergelijkbare en acceptabele vervangende woonlocatie. Er is nadrukkelijk gekozen voor het opnemen van de 'werkelijke waarde' in plaats van de kosten van volledige schadeloosstelling. Daarbij worden verschillende oppervlaktes voor het woonperceel genoemd. Dit moet 2.275 m² zijn. Tot slot wijst indiener erop dat het ontwerp-exploitatieplan in strijd is met de AVG omdat namen worden genoemd.

Reactie gemeente:

De opmerking dat de waardering heeft plaatsgevonden op basis van gevelwaardering klopt, dit staat ook zo opgeschreven in artikel 4.9.2.6 van het taxatierapport. Toen het ontwerp-exploitatieplan werd opgesteld was nog niet duidelijk of de gemeente de woning zou willen verwerven. In artikel 6.13, lid 5, van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald, dat als geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld op basis van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet (*dus gevelwaardering*). Omdat de woning op het moment van het opstellen van het ontwerp-exploitatieplan nog niet was onteigend, er geen onteigeningsbesluit was genomen en ook nog niet bekend was of deze op onteigeningsbasis überhaupt wordt verworven, is de inbrengwaarde niet gebaseerd op een schadeloosstelling (zie paragraaf 6.2 rapport inbrengwaarde).

Het klopt dat in het rapport een andere oppervlakte staat opgenomen dan de kadastrale oppervlakte. Dezelfde oppervlakte moet inderdaad overal uitgangspunt zijn en dit wordt gecorrigeerd. Alle berekeningen die gebaseerd zijn op een verkeerde oppervlakte worden opnieuw gedaan.

De waardebepaling van de WOZ heeft een andere grondslag (en dient een ander doel). Ook geldt dat de WOZ-waarde op een veel minder nauwkeurige en minder actuele manier wordt bepaald dan de inbrengwaarde. De grondslag voor de waardering bij de inbrengwaarde is de werkelijke waarde op een bepaalde datum (de peildatum) waardoor het voor taxateurs niet mogelijk is om de WOZ-waarde te kunnen hanteren. Dat de waarde te laag is vastgesteld is een veronderstelling die niet met marktbewijs is onderbouwd.

Het rapport voldoet wel aan de richtlijnen van de AVG. Alle persoonsgegevens in documenten zoals koop- en hypotheekakten die het Kadaster ontvangt zijn namelijk openbaar. Onder de privacywetgeving zijn de persoonsgegevens in de registers van het Kadaster dus openbaar.

Deel zienswijze dat gaat over ontwerpbestemmingsplan

a. Nu geldt het bestemmingsplan 'Habraken' uit 2006. De legale woning van indiener uit 1968 is daar op basis van het overgangsrecht toegestaan. Indiener wil graag zo lang mogelijk met veel levensgenot blijven wonen. De gemeente heeft nog geen serieuze poging ondernomen om indiener ervan te overtuigen en/of ertoe te verleiden om te verhuizen. Over eventuele verkoop of onteigening is slechts eenmaal gesproken in een kennismakingsgesprek. De woning is nu weer niet positief bestemd. Voor de gemeente geldt een inspanningsverplichting om te onderzoeken of het huidige legale gebruik als zelfstandige wooneenheid kan worden geregeld, voor zover in overeenstemming met 'een goede ruimtelijke ordening'. Als de gemeente niet serieus geïnteresseerd is om de woning te kopen, moet op zijn minst een passende regeling worden opgenomen. Gedacht kan worden aan een positieve bestemming of een maatwerkbestemming in de vorm van een uitsterfregeling of persoonsgebonden overgangsrecht. Op dit moment bestaat er geen concreet zicht op beëindiging van het huidige gebruik als zelfstandige



wooneenheid binnen de planperiode. Daarom is een aanpassing van het bestemmingsplan gewenst.

Reactie gemeente:

In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. In beginsel moet legaal bestaande bebouwing en gebruik als zodanig in het bestemmingsplan worden bestemd. Indien nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen, kan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening daarvan worden afgezien. Dat is hier gebeurd en de woning is daarom bewust niet positief bestemd.

Er is in Veldhoven veel behoefte aan bedrijfsgrond en al vanaf de jaren '90 van de vorige eeuw is de gemeente plannen aan het maken voor Habraken. Vanwege diverse omstandigheden is nu pas het punt bereikt dat er een bestemmingsplan kan worden vastgesteld op basis waarvan Habraken daadwerkelijk afgerond kan worden. Burgerwoningen horen niet thuis op bedrijventerreinen waar de werkfunctie voorop staat vanwege de beperkingen van deze woningen voor de bedrijfsvoering en de hinder voor bewoners zelf. Bij de planvorming van het bedrijventerrein is gekeken naar een optimale verdeling van de ruimte voor bedrijven, verkeer, groen en waterberging. Het woonperceel is daarbij niet inpasbaar gebleken. Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is een woonbestemming niet te verenigen met de voorziene functies.

Uiteraard vinden wij het belangrijk dat er een goede oplossing voor de woonsituatie van indiener wordt gevonden. Ondertussen zijn wij daarom in gesprek met indiener om te kijken of wij een minnelijke oplossing kunnen bieden voor de situatie.

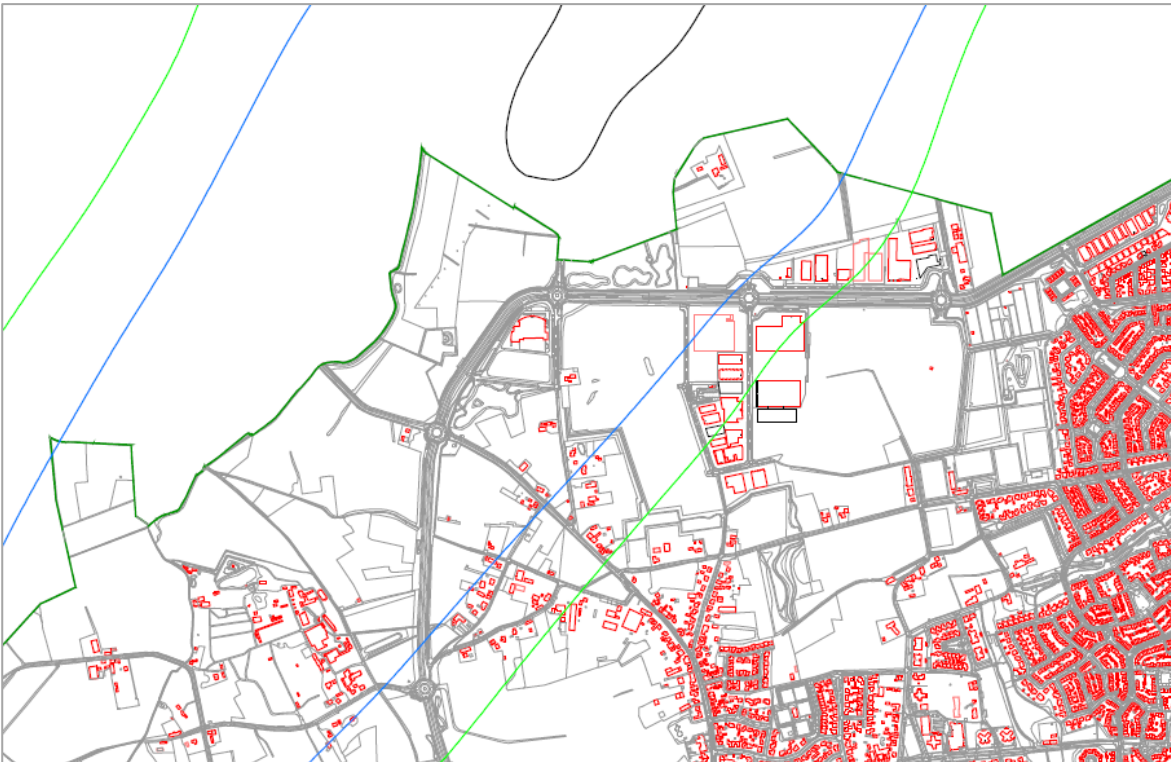
b. Het woongenot van indiener wordt onevenredig hard getroffen. Er komen hoge gevels, veel verkeer en milieuoverlast vanwege de categorie 4.1-bedrijven direct naast het woonperceel. In de toelichting staat onterecht dat er geen geluidgevoelige functies op Habraken aanwezig zijn, terwijl de woning er staat. Ook zijn in de toelichting, anders dan in de regels, de waarden 35, 40 en 45 ke in plaats van 35, 40 en 50 ke opgenomen. Het toevoegen van gebiedsaanduiding 'geluidzone-geluidsgevoelige functie 50 ke' is ook schadelijk, nu de woning op basis van het overgangsrecht is toegestaan.

Reactie gemeente:

Zoals ook onder a is beschreven, zijn woningen niet goed verenigbaar met zwaardere bedrijven. Daarom gaan we met indiener op zoek naar een minnelijke oplossing. Ons uitgangspunt is dat de woning hier op termijn gaat verdwijnen, zodat we een volwaardig en goed functionerend bedrijventerrein kunnen realiseren en hier niemand woont die onevenredige hinder kan verwachten.

Het klopt dat in de toelichting onterecht geen aandacht is geschonken aan de bestaande woning (als geluidsgevoelige functie). Dit wordt hersteld. In de toelichting zal de woning worden beschreven en onderbouwd wordt waarom de woning is wegbestemd.

De ke-lijnen staan inderdaad niet goed/consequent opgenomen. Dit wordt hersteld. Met het luchthavenbesluit van 2014 zijn de 35 ke, 45 ke en 65 ke-contouren vastgesteld. Op de vast te stellen verbeelding (bijlage 5) worden deze ke-contouren opgenomen.



Groen= 35 ke-contour, blauw=45 ke-contour en zwart is 65 ke-contour

- c. *Het kan zijn dat het plan leidt tot significante negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden, omdat de stikstofdepositie vermoedelijk toeneemt in plaats van afneemt. Een juiste en passende beoordeling is nodig. In het stikstofonderzoek wordt uitgegaan van intern salderen. De activiteiten 'beweiden en bemesten' van 33,17 ha worden gestaakt voor de stikstofdepositie uit de realisatie- en gebruiksfase. Je kunt pas refereren aan de activiteit 'bemesten' als dit planologisch is toegestaan en in de praktijk ook plaatsvindt/heeft plaatsgevonden. Bij het bepalen van de oppervlakte is onvoldoende rekening gehouden met de aanwezige landschapselementen die bemesten praktisch onmogelijk maken en de bemestingsvrije zones waar bemesting sinds 2023 verboden is. Daarom is 33,17 ha niet realistisch. Er is niet aangetoond/onderbouwd welke percelen niet meer bemest worden.*

Reactie gemeente:

Uit controle van de referentiesituatie blijkt dat er inderdaad ten onrechte is uitgegaan van een aantal percelen die feitelijk niet meer agrarisch in gebruik zijn. Het gaat om de rood omlijnde percelen in figuur 1.



Figuur 1: percelen die niet meer agrarisch in gebruik zijn.

Na correctie bedraagt het daadwerkelijk aantal hectaren met bestaand agrarisch gebruik in totaal 27 hectare. Binnen deze percelen is het agrarisch gebruik toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan en ook feitelijk aanwezig. De betreffende percelen zijn immers opgegeven in de gecombineerde opgave en recente luchtfoto's ondersteunen dit gebruik.

De geactualiseerde Aeries-berekeningen op basis van bovenstaande correctie (zie bijlage 3) leiden niet tot andere eindconclusies (er is nog steeds geen sprake van overschrijding van de 0,00 mol/ha/jaar grenswaarde).

d. Artikel 3.4.3 in het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van emissie, terwijl depositie volgens de Wet natuurbescherming (Wnb) maatgevend is. De natuurwaarden worden niet goed genoeg beschermd omdat onvoldoende is gewaarborgd dat alle bouw- en gebruiksactiviteiten gezamenlijk de toelaatbare stikstofdepositie niet overschrijden. Ook wordt uitgegaan van een gefaseerde bouw over 4 jaren. Dit is in de regels niet geborgd. Dit geldt ook voor het maximaantal verkeersbewegingen en de aangenomen emissies uit de realisatiefase.

Reactie gemeente:

Een bestemmingsplan is kaderstellend. In de bestemmingsplanprocedure is daarom beoordeeld of de volledige gebruiksmogelijkheden van het plan leiden tot een overschrijding van de toegestane stikstofemissie. De berekening is uitgevoerd op basis van kengetallen, waarbij een gemiddeld scenario is gehanteerd. Omdat hierbij is uitgegaan van het volledig uitgifbaar bedrijventerrein, is sprake van een cumulatieve doorrekening. Dit geldt ook voor de bouwactiviteiten. Hierbij is aangenomen dat de bouwactiviteiten niet allemaal gelijktijdig zullen plaatsvinden omdat het bedrijventerrein gefaseerd zal worden uitgegeven. Een gefaseerde uitgifte en bouw over 4 jaar wordt als realistisch beschouwd. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee aangetoond.

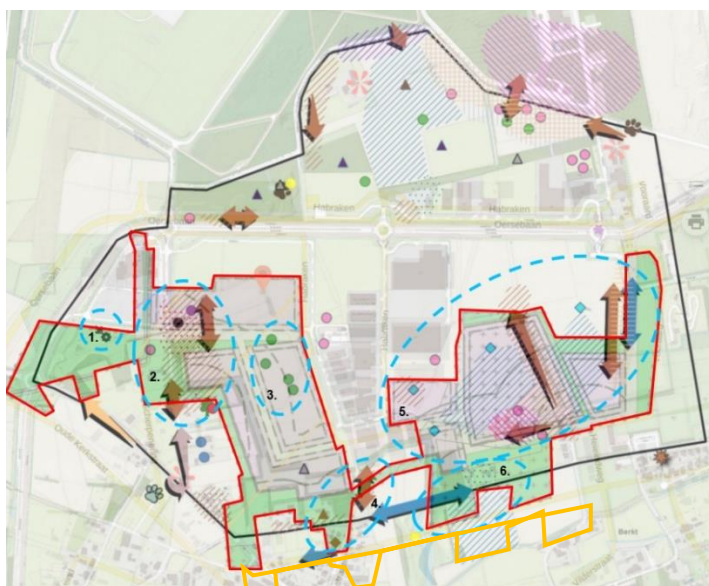
Het bestemmingsplan maakt geen rechtstreekse bouw mogelijkheden mogelijk. Daarvoor dienen individuele omgevingsvergunningen te worden aangevraagd. De gebruiksbepaling borgt dat bij de individuele vergunningaanvraag aangetoond dient te worden dat de emissies voortvloeiend uit de bouw en toekomstig gebruik niet hoger

zijn dan de emissies uit de referentiesituatie en daarmee niet leiden tot een toename van depositie op Natura 2000 gebieden. Met deze bepaling kunnen regels worden gesteld aan het gebruik op de locatie en daarmee ook noodzakelijkerwijs aan de emissies ten gevolge van dit gebruik omdat deze onlosmakelijk met het gebruik zijn verbonden. In de begripsbepalingen (artikel 1.60) is de koppeling gelegd met stikstofdepositie aansluitend bij de methodiek van de Wnb en bescherming van Natura 2000 gebieden. De gebruiksbepaling borgt dat bij in gebruikname van een uitgegeven perceel initiatiefnemers moeten aantonen dat de emissies ten gevolge van het gebruik (en bouwactiviteiten) niet hoger zullen zijn dan de emissies in de referentiesituatie en dus geen depositie op Natura 2000 gebieden tot gevolg zullen hebben.

e. Het plangebied van de Quickscan flora en fauna gaat slechts over een gedeelte van het totale plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor is het niet aangetoond of de Wnb worden overtreden.

Reactie gemeente:

In het ontwerpbestemmingsplan is een quickscan toegevoegd dat is uitgevoerd door adviesbureau Staro. Het onderzoekgebied hiervan is inderdaad kleiner dan het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. Naast Staro heeft ook adviesbureau Ecolybrium een quickscan uitgevoerd. Omdat hun onderzoek deels overlapt met het onderzoek van adviesbureau Staro was deze niet toegevoegd. Dit is geen goede keuze geweest omdat het beeld nu niet compleet is. Daarom wordt het onderzoek van Ecolybrium alsnog toegevoegd; zie bijlage 4. Als alle onderzoeken overlappen blijken vier locaties, gelegen ten noorden van de Heikantsebaan, nog niet onderzocht te zijn; zie figuur 2.



Figuur 2: overzicht diverse plangebieden; zwart= quickscan Ecolybrium, rood= bestemmingsplan, blauw = Staro; geel= niet onderzocht

De vier locaties maken onderdeel uit van het groen-blaue raamwerk en blijven onbebouwd. Als er al wijzingen worden aangebracht dan worden er natuurwaarden toegevoegd in de vorm van natte zones en (opgaande) beplanting waardoor de ecologische waarden juist worden opgewaardeerd, in plaats van dat deze verloren gaan. Zie ook het landschapsplan dat inmiddels is opgesteld.



5. Conclusie zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

Bestemmingsplan

a. Regels:

- Artikel 3.2.1 wordt aangepast waarbij een onderscheid wordt gemaakt in de omvang van bouwpercelen ten behoeve van kleinschalige en grootschalige werkmilieus;
- We nemen een landschapsplan en in de vorm van een voorwaardelijke verplichting ('voorwaardelijke verplichting landschap') nemen we binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' de volgende regeling op: *'Het gebruik van gronden en gebouwen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' voor bedrijfsdoeleinden is toegestaan indien de gronden met de bestemming 'Groen' uiterlijk 1 jaar na de bouwkundige oplevering van het laatste bedrijfspann zijn ingericht conform de randvoorwaarden als opgenomen in het landschapsplan en deze inrichting na duurzaam stand wordt gehouden.'*

b. Verbeelding:

- De aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – kleinschalig werkmilieu' en 'specifieke bouwaanduiding – grootschalig werkmilieu' worden toegevoegd.
- De juiste ke-zones worden opgenomen.
- Een gedeelte van de nieuwe zuidelijke weg wordt bestemd als 'Groen' zodat voorkomen wordt dat het verkeer van het bedrijventerrein via de Vooraard/Heieindweg ontsloten kan worden.

c. Toelichting:

- Er wordt een onderbouwing opgenomen waaruit blijkt dat Habraken invulling geeft aan de Brainport Principes die gelden voor bedrijventerreinen.
- In de toelichting wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan het landschapsplan en keuzes die hierin zijn gemaakt om de privacy van omwonenden zoveel mogelijk te waarborgen.
- In de toelichting wordt aandacht besteedt aan het wegbestemmen van de bestaande burgerwoning.
- De geactualiseerde Aerial-berekeningen worden verwerkt in de toelichting (zie bijlage 3)
- De quickscan flora en fauna van Ecolybrum (zie bijlage 4) wordt verwerkt in de toelichting.

Beeldkwaliteitsplan

- N.v.t.

Exploitatieplan:

- Zie bijlage 7.



6. Ambtshalve aanpassingen

Naast het doorvoeren van aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, zijn er ook nog ambtshalve aanpassingen die verwerkt dienen te worden. Het gaat over de volgende aanpassingen:

Bestemmingsplan

a. Regels:

- De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – groot bouwperceel' wordt opgenomen voor het perceel van ca. 51.300 m² dat in eigendom is van een derde partij. Geregeld wordt dat een bouwperceel ter plaatse van deze aanduiding minimaal 10.000 m² en maximaal 28.500 m² mag bedragen. Daarbij wordt een extra afwijkingsmogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden af te kunnen afwijken van de regels om deze oppervlakte te vergroten naar maximaal 30.000 m².
- Voor een perceel dat in eigendom is van een derde partij regelen we via de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – afwijkingsmogelijkheid' dat via afwijking een maximum bouwperceelsoppervlakte van 8.000 m² mag worden gehanteerd, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.
- De begrippen logistiek en transportbedrijf worden toegevoegd.
- Artikel 4.4.2 onder I (strijdig gebruik) wordt verwijderd omdat dit via andere regels geborgd is en daarom overbodig is.
- In de regels wordt verduidelijkt dat de bouwhoogte inclusief installaties en overige ondergeschikte bouwdelen is.
- Artikel 10.1 Overschrijding bouwgrenzen wordt als volgt aangevuld (zie cursieve tekst): De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de verbeelding en het gestelde in de regels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, afdaken zonder eigen wanden en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, uitgezonderd erkers, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt. *De maximale bouwhoogte mag daarbij niet worden overschreden.*
- Er wordt een regeling opgenomen dat regelt dat er (gedeeltelijk) gebouwd moet worden in de gevellijnen.
- Er wordt een regeling opgenomen zodat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- groot bouwperceel' een sprinklerinstallatie van maximaal 15 meter hoog binnen het bouwvlak mag worden gerealiseerd.
- Er wordt een regeling opgenomen dat op een gedeelte van een bouwvlak van een bedrijfsperceel dat dichtbij enkele woningen aan de Heikantsebaan ligt (waarvoor een maximum bouwhoogte van 13 meter geldt) geen installaties op het dak mogen worden gerealiseerd.
- Artikel 3.3.10 wordt verwijderd want op basis van artikel 3.3.7 is het al mogelijk om deze afwijking te verlenen.

b. Verbeelding:

- Er vinden marginale correcties plaats van grenzen van bepaalde bouwvlakken en de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Bedrijventerrein' vanwege een nadere verkeerskundige en kadastrale check en om het landschapsplan goed te kunnen verwerken.
- De bestaande weg waaraan de bestaande burgerwoning ligt wordt richting het zuiden bestemd als 'Verkeer'; dit gedeelte van de bestaande weg is bij vergissing bestemd als 'Bedrijventerrein'.
- Er worden gevellijnen opgenomen voor alle bouwvlakken op de verbeelding.
- De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' wordt verwijderd op de gronden die inmiddels archeologisch vrijgegeven zijn.



- De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – groot bouwperceel' wordt toegevoegd.
- De maximale bouwhoogte wordt gebaseerd op de maximale toegestane hoogtes vanwege vliegverkeer. Deze worden dan verhoogd naar 12 (noordwestkant) en 16 meter (overige gronden). Als uitzondering hierop wordt een gedeelte van het bedrijfsperceel wat het dichtstbij de woonpercelen aan de Heikantsebaan ligt een maximum bouwhoogte van 13 meter in plaats van 16 meter opgenomen. Voor dit gedeelte wordt een aanduiding opgenomen die regelt dat er geen installaties op daken mogen worden gerealiseerd.

d. Toelichting:

- De teksten worden op onderdelen aangescherpt en geactualiseerd vanwege taalfouten, het verstrijken van de tijd, door de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet en omdat er nieuwe programmeringsafspraken zijn gemaakt.
- De paragraaf 'bodem' wordt geactualiseerd en compleet gemaakt.
- De paragraaf 'luchtkwaliteit' wordt aangepast omdat de berekening nog niet klopte want de transportbewegingen waren niet meegenomen.
- Het positief wateradvies wordt verwerkt in de toelichting.
- De paragraaf 'flora en fauna' wordt aangepast naar aanleiding van afstemming dat heeft plaatsgevonden met de Omgevingsdienst Brabant Noord.

Beeldkwaliteitsplan

- Het beeldkwaliteitsplan wordt op onderdelen aangepast om deze in overeenstemming te brengen met het daarna opgestelde landschapsplan (zie bijlage 6) en om bepaalde ambities duidelijker te regelen.
- In paragraaf 2.3 van het beeldkwaliteitsplan wordt uitgelegd dat de afstandseis van 0 meter tot de zijdelingse perceelsgrens slechts onder voorwaarden is toegestaan. Als voorbeeld wordt genoemd dat er sprake moet zijn van een verantwoorde stedenbouwkundige en architectonisch inrichting.

Exploitatieplan

- Zie bijlage 7



7. Bijlagen

- Bijlage 1: Ambitiedocument
- Bijlage 2: Landschapsplan
- Bijlage 3: Geactualiseerde Aerius-berekeningen
Door: Pouderoyen Tonnaer
Datum: 16 december 2024
- Bijlage 4: Quickscan Flora en Fauna
Door: Ecolybrium
Datum: 4 november 2021
- Bijlage 5: Vast te stellen bestemmingsplan
separate bijlage
- Bijlage 6: Vast te stellen beeldkwaliteitsplan
separate bijlage
- Bijlage 7: Nota van Wijzigingen – Exploitatieplan
- Bijlage 8: Vast te stellen exploitatieplan
separate bijlage



Lokaal. Modern. Groen.

Ambitiedocument bedrijventerrein
Habraken
Veldhoven



colofon

projectnaam
**Ambitiedocument bedrijventerrein Habraken
Veldhoven**

datum
20 maart 2024

projectnummer
P06731

opdrachtgever
Gemeente Veldhoven

BRO
projectleider
MOo

projectteam
HdV, TvG

bron kافت
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

Samenvatting	4	Bijlagen	17
Lokaal	4	1 Werkmilieu's	18
Modern	4	2 Collectief parkeren	19
Groen	4	3 Inrichting openbare ruimte	20
1 Inleiding	5	4 Natuurinclusiviteit	23
1.1 Waaron een ambitiesdocument voor Habraken?	5		
1.2 Achtergrond	5		
1.3 Uitgangspunten voor ontwikkeling van Habraken	5		
2 Lokaal bedrijventerrein	8		
2.1 Vraag naar bedrijventerreinen in Veldhoven	8		
2.2 Uitbreidingsvraag: kwantitatief	8		
2.3 Uitbreidingsvraag: kwalitatief	8		
3 Modern bedrijventerrein	10		
3.1 Zorgvuldig ruimtegebruik	10		
3.2 Duurzame mobiliteit	10		
3.3 Verblijfskwaliteit en sociale veiligheid	11		
3.4 Georganiseerde werklocatie	11		
3.5 Beeldkwaliteit	11		
3.6 Ruimtelijke hoofdstructuur	12		
4 Groen bedrijventerrein	14		
4.1 Energie	14		
4.2 Groen- en waterstructuur	14		
4.3 Klimaatadaptatie	15		
4.4 Ecologie en biodiversiteit	16		

Samenvatting

Lokaal

Ambitie

We ontwikkelen Habraken als een lokaal bedrijventerrein voor het lokale MKB dat op dit moment geen ruimte heeft om uit te breiden. Het wordt een terrein waar deze bedrijven kunnen groeien en doorgroeien.

Toelichting

- Lokale vraag: bedrijven die nu al in Veldhoven gevestigd zijn;
- 50% kleinschalig regulier (2.000 m² tot 1 ha) en 50% grootschalige productie (1 ha tot 2,5 ha);
- Milieucategorie: 3.1 tot 4.2;
- Activiteiten: handel en reparatie/ opslag/ werkplaats/ productie-assemblage/ transport-distributie;
- Verkoop aan eindgebruikers waarbij we een bouwplicht opleggen;
- Geen verkoop aan speculanten en vastgoedontwikkelaars waarbij de eindgebruiker nog niet in beeld is.

Modern

Ambitie

Habraken wordt een modern bedrijventerrein waarbij de laatste inzichten en opgaven de uitgangspunten vormen voor de ruimtelijke inrichting. Daarbij gaat het om:

- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Duurzame mobiliteit;
- Goede verblijfskwaliteit en sociale veiligheid;
- Georganiseerde werklocatie;
- Goede beeldkwaliteit;
- Goede ruimtelijke hoofdstructuur.

Toelichting

- Meer aandacht voor intensiveringsmogelijkheden op het perceel in verband met schaarste bedrijfsgronden;
- Duurzame mobiliteit door voor de werknemer in te zetten op wandelen, fietsen en collectieve vormen van parkeren;
- Fijne werkomgeving door groene omgeving;
- Beeldkwaliteit moet aansluiten op hedendaagse maatregelen op het gebied van klimaat/ natuurinclusiviteit/ energie en biobased bouwen;
- Beeldkwaliteit belangrijk voor hoogwaardige uitstaling en ruimtelijke eenheid;
- Met het vaststellen van de ruimtelijke hoofdstructuur wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten.

Groen

Ambitie

We hebben de ambitie om van Habraken een energieneutraal, fossielvrij en groen bedrijventerrein te maken.

Toelichting

- Energieneutraal terrein of zelfs energiepositief;
- Groenblauwe structuur vormt basis voor de inrichting van het terrein. Het is de basis voor een leefbaar terrein dat is aangepast op klimaatverandering;
- Habraken moet klaar zijn voor de toekomst en een veranderend klimaat (hittestress-droogte-hevige neerslag etc);
- Ecologische integratie in stedelijke ontwikkeling is essentieel voor een duurzame en toekomstbestendige leefomgeving. Hiervoor is een robuust en aaneengesloten groenblauwnetwerk nodig. We hanteren een vast raamwerk waardoor groene dooradering geborgd wordt.

Met het vaststellen van dit ambitiesdocument zijn de grote lijnen bevestigd.

Het is de basis voor verdere uitwerking van het bestemmings-/omgevingsplan, het opstellen van uitgifte-en selectiebeleid, het definitief ontwerp van de inrichting van het terrein en overige ontwikkelingen. In de bijlagen zijn inspiratiethema's opgenomen voor de mogelijke uitvoering van de vastgestelde ambities naar concrete acties.

1 Inleiding

1.1 Waarom een ambitiedocument voor Habraken?

De ontwikkeling van bedrijventerrein Habraken is de afgelopen jaren redelijk ad hoc gebeurd. Op dit moment ontwikkelt de gemeente Veldhoven steeds relatief kleine delen van het totale bedrijventerrein. Deze manier van vraaggericht werken brengt Veldhoven steeds in de positie geen bedrijfskavels in portefeuille te hebben om nieuwe bedrijven een plek, maar nog belangrijker: de juiste plek te kunnen bieden. Daarnaast komen er claims van diverse soorten ruimtevragers af op de gronden op Habraken. Het ontbreekt aan een helder toekomstperspectief op zowel het bestaande bedrijventerrein als de nog uit te geven delen. In dit ambitiedocument stellen we de ambities voor Habraken vast. Deze kaders worden straks vertaald in het bestemmings-/omgevingsplan, de uitgifte-criteria en de koopovereenkomsten, etc. We geven hier de grote lijnen aan voor de toekomstige ontwikkeling van heel bedrijventerrein Habraken, dus voor zowel het resterende deel dat nu ontwikkeld gaat worden als voor de bestaande al uitgegeven delen van het bedrijventerrein.

1.2 Achtergrond

Al in de jaren '90 van de vorige eeuw is gestart met de planvorming voor het bedrijventerrein Habraken. De programmatische uitgangspunten zijn daarna meerdere keren veranderd, vanwege bijvoorbeeld de economische crisis. Het bedrijventerrein heeft nog steeds veel open vlaktes en de uitstraling is dat deze niet 'af' is. Het gehele terrein Habraken is ruim 50 ha. Daarvan is inmiddels circa 25 ha uitgegeven of in uitgifte. Een groot gedeelte is momenteel dus nog onbebouwd. Vanwege een overaanbod in 2016 aan bedrijventerrein in de regio werd lange tijd de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen stilgezet binnen de regionale afspraken met de provincie. Van een overaanbod is inmiddels geen sprake meer; er is juist een groot tekort aan bedrijventerrein. Inmiddels zijn over de hoeveelheid bedrijventerreinen die Veldhoven mag uitgeven nieuwe afspraken gemaakt binnen de regio en met de provincie Noord-Brabant.

In de *'Visie Werklocaties 4.0 Metropoolregio Eindhoven (13 juli 2023)'* wordt geconstateerd dat de Brainportregio voor een grote groeiopgave staat en dat er een tekort is aan geschikte werklocaties. Met name de groei van grote bedrijven als ASML verdringt de ruimte voor het MKB. Het MKB is onmisbaar in de toeleveringsketen en vanuit sociaal-economisch oogpunt onmisbaar voor de leefbaarheid in Veldhoven.

1.3 Uitgangspunten voor ontwikkeling van Habraken

Het ontwikkelen van een toekomstbestendig werkmilieu voor Habraken is het uitgangspunt. Om te voorkomen dat er 'lappendeken' ontstaat, is ingezet op de ontwikkeling van een totaalvisie en aanpak die is opgenomen in dit ambitiedocument. Het juiste bedrijf kan dan op de juiste plek worden gevestigd. Daarnaast kan ruimte worden gegeven aan initiatieven en ambities op het gebied van energie, duurzaamheid, intensivering door clustering, maar mogelijk ook collectief parkeren.

1.3.1 Omgevingsvisie Veldhoven

De uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling van Habraken, zoals uitgewerkt in dit ambitiedocument sluiten aan bij de ambities 2040 uit de *'Omgevingsvisie Veldhoven, stad van dorpen in het hart van Brainport' (2022)*.

Dit zijn de volgende:

- Veldhoven is een innovatieve maakstad met een belangrijk hightech-cluster en een sterk MKB;
- Veldhoven wil ruimte bieden voor ondernemerschap in aantrekkelijk en dynamische werkmilieus, met banen voor zowel hoger als praktisch opgeleide werknemers;
- Veldhoven zet in op het aanpakken van grote opgaven en kansen die er op de bedrijventerreinen liggen ten aanzien van duurzaamheid en klimaatadaptatie, zowel in de openbare ruimte als het vastgoed;
- De uitbreiding van Habraken is gedeeltelijk gericht op (middel)grote bedrijven met een lage arbeidsdichtheid. Dit deel is met name be-

doeld voor (her)plaatsing van bestaande lokale bedrijven en biedt schuifruimte voor bedrijven die elders niet meer aansluiten bij het profiel van die locatie. Een royale landschappelijke inpassing is een essentieel onderdeel van de toekomstbestendigheid van Habraken.

Voor Habraken zijn de volgende specifieke gebiedskaders aangegeven in de omgevingsvisie:

- Uitgifte gericht op lokale MKB-bedrijven uit wijken/linten;
- Verkennen verbetering OV-bereikbaarheid
- Tegengaan hittestress en wateroverlast en vergroten biodiversiteit door vergroening
- Openbare ruimte, ontkoppeling hemelwaterafvoer en ruimte voor waterberging;
- Verduurzaming van bestaand vastgoed door terugdringen energieverbruik en opwek duurzame energie op daken;
- Verkennen van de mogelijkheden om groen gas op te wekken.

In het bestemmingsplan wordt de uitgifte van circa 35,8 ha bedrijventerrein Habraken, aansluitend aan het reeds gerealiseerde deel van Habraken, nader planologisch-juridisch geborgd. Dit betreft ongeveer 18 ha uitgeefbare bedrijfsgronden en circa 18 ha gronden bestaande uit landschappelijke inpassing met infrastructuur, waterberging en groen

1.3.2 Regionale bedrijventerreinafspraken

Bij grote ruimtelijke ontwikkelingen vereist de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant regionale afstemming en samenwerking. In het geval van Veldhoven is dit binnen de Brainportregio (Zuidoost-Brabant).

Op 13 december 2023 heeft bij de Regionale Ontwikkeldag afstemming plaatsgevonden over het ontwikkelen van het resterende deel van Habraken. De Brainport regio heeft ingestemd met het ontwikkelen van het gehele bedrijventerrein naar deels functioneel, grootschalig werkmilieu en deels functioneel, kleinschalig werkmilieu.

1.3.3 Brainport Principles

Naast de programmatische afspraken zijn er regionaal afspraken gemaakt over de kwaliteit waaraan bedrijventerreinen moeten voldoen. Dit zijn de Brainport Principles.

1. Passende beeldkwaliteit: eisen aan de kwaliteit van bedrijfstvastgoed. Uiteraard zijn er verschillen tussen binnenstedelijke bedrijventerreinen (hoge kwaliteitseisen) en functionele bedrijventerreinen (minder hoge kwaliteitseisen);
2. Duurzame werklocaties: werklocaties in de Brainportregio lopen voorop op de thema's duurzaam, gezond, bereikbaar en klimaatadaptief. Concreet betekent dit dat nieuwe terreinen zoveel mogelijk energiepositief moeten zijn, dat ze indien mogelijk bijdragen aan de circulaire economie, voldoende groen en water herbergen, en op alle terreinen maatregelen zijn toegepast die de biodiversiteit bevorderen. Daarnaast dient de OV potentie maximaal te worden benut op nieuwe locaties;
3. Georganiseerde werklocaties: nieuw te ontwikkelen locaties moeten een collectiviteit hebben in de vorm van verplicht parkmanagement of een BIZ (Bedrijven Investing Zone);
4. Aantrekkelijk en gevarieerd werkmilieu: nieuwe locaties bieden ruimte voor bedrijvigheid van verschillende schaalgroottes en verschillende economische activiteiten, en mogelijkheid om voorzieningen te realiseren. Uiteraard zijn er verschillen tussen typen terreinen. Binnenstedelijke werklocaties vragen een ander voorzieningenniveau dan een grootschalig functioneel terrein. Er zijn uiteraard uitzonderingen, denk aan clustering van logistieke bedrijven of thematische terreinen;
5. Invloed voor bedrijven: terreinen worden vraaggericht ontwikkeld. Er moet zo goed mogelijk worden aangesloten bij de vraag van bedrijven. Vraag en aanbod worden structureel gemonitord. Er is geen sprake van kwantitatief en kwalitatief overaanbod. De eindgebruiker is bij de gronduitgifte al goed in beeld;
6. Benutting regionale schaalniveau: werklocaties kunnen een lokaal

tot bovenregionaal verzorgingsgebied hebben.

1.3.4 Vigerende bestemmingsplannen Habraken

De volgende plannen zijn op dit moment vastgesteld of in ontwerp:

- Bestemmingsplan 'Habraken' (vastgesteld, 14-02-2006);
- Bestemmingsplan 'Habraken 2016 (vastgesteld, 14-06-2016);
- Bestemmingsplan ; Habraken 2016, herziening 2012 (vastgesteld 18-12-2018);
- Bestemmingsplan 'Habraken-regulier (vastgesteld 20-12-2023);
- Ontwerp bestemmingsplan Habraken, zuidwest hoek Oersebaan-Voorwaard (ontwerp 20-12-2023);
- Ontwerp bestemmingsplan Afronding Habraken (ontwerp 13-12-2023)

Per bestemmingsplan zitten nuances in de regels, aangepast aan de dan geldende wetgeving en beleidskaders. In alle plannen zijn een aantal terugkerende regels:

- In het uitwerkingsplan wordt aangegeven welke milieucategorieën waar in het plangebied zijn toegestaan en eventueel welke thematisering in bedrijfstype wordt nagestreefd. Voor Habraken is dat geen detailhandel, geen leisure en geen grootschalige logistiek;
- In de nadere uitwerking worden regels gesteld in verband met het aspect externe veiligheid. We kennen extra regels door de aanwezigheid van het vliegveld;
- Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- Gebouwen zijn niet buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak toegestaan. In de nadere uitwerking wordt de situering van gebouwen nader bepaald; hiertoe worden bebouwingslijnen op de plankaart bij het uitwerkingsplan ingetekend;
- In de nadere uitwerking worden regels gesteld ten aanzien van de maatvoering van gebouwen, waarbij geldt dat de maximale bouwhoogte nooit meer mag bedragen dan 16 meter. Dat mede ingegeven door de aanwezigheid van het vliegveld;
- Het bebouwingspercentage dient minimaal 50% te zijn en mag niet meer bedragen dan 80%;

- Binnen het plangebied moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Binnen de aanduiding 35 KE contour is het niet toegestaan nieuwe geluidsgevoelige objecten op te richten.

1.3.5 Leeswijzer

Dit ambitiedocument geeft een visie op de ontwikkeling van de gehele structuur in en direct rondom het bedrijventerrein Habraken, inclusief de groen- en waterstructuur en infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer, fiets en voetganger.

Hoofdstuk 2 gaat in op het onderdeel lokaal. De vraag naar bedrijventerreinen wordt toegelicht op basis van een ruimtelijk-economische analyse. Dit betreft de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijventerreinen. Hoofdstuk 3 gaat in op modern en hoofdstuk 4 gaat in op groen.

2 Lokaal bedrijventerrein

We ontwikkelen Habraken als een lokaal bedrijventerrein voor het lokale MKB, dat op dit moment geen ruimte heeft om uit te breiden. Het wordt een terrein waar deze bedrijven kunnen groeien en doorgroeien. We verkopen de kavels dan ook alleen aan eindgebruikers, waarbij we een bouwplicht opleggen. De gronden worden niet verkocht aan speculanten en vastgoedontwikkelaars, waarbij de eindgebruiker nog niet in beeld is (denk aan bedrijvenverzamelgebouwen).

Het terrein krijgt de volgende kenmerken:

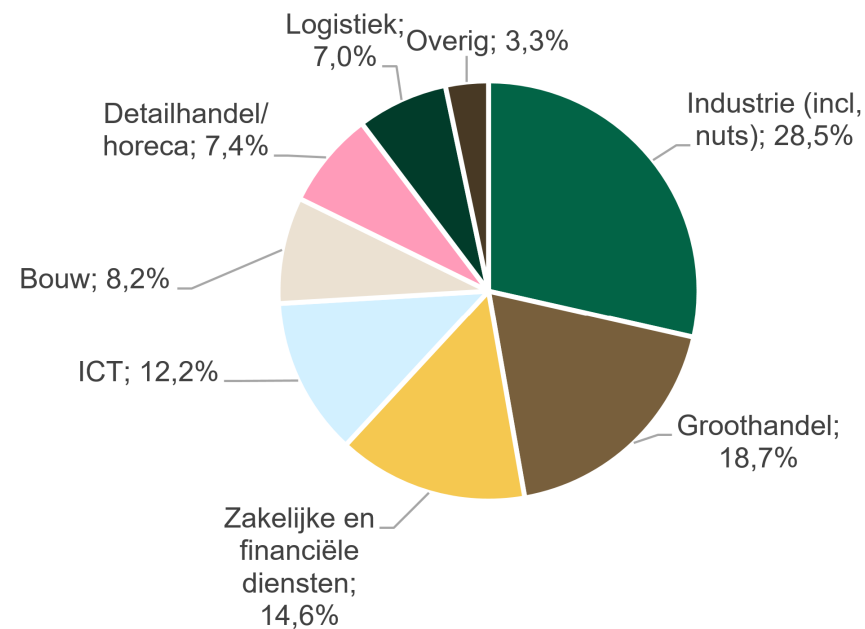
- Lokale vraag: bedrijven die nu al in Veldhoven gevestigd zijn;
- Kavels: 50% kleinschalig regulier (2.000 m² tot 1 ha) en 50% grootschalige productie (1 ha tot 2,5 ha);
- Activiteiten: handel en reparatie, opslag, werkplaats, productie/assemblage, transport/distributie;
- Type bedrijven: B2B; MKB, bouw, groothandel, logistiek, industrie, (HTSM), diensten;
- Milieucategorie: Overwegend in de categorie 3.1 t/m 4.2

In dit hoofdstuk onderbouwen we waarom we deze ambitie zo hebben geformuleerd. Hiervoor brengen we zowel de behoefte aan bedrijventerrein, als het aanbod aan bedrijventerrein in beeld. Zowel, kwantitatief als kwalitatief (typologieën).

2.1 Vraag naar bedrijventerreinen in Veldhoven

De vraag naar bedrijfskavels is te onderbouwen aan de hand van een aantal bronnen. Gekeken kan worden naar de langjarige historische uitgifte van bedrijventerreinen. Daarnaast heeft de provincie Noord-Brabant eind 2022 nieuwe bedrijventerreinramingen vastgesteld. Deze ramingen zijn opgesteld door de STEC Groep. De STEC Groep heeft deze ramingen in opdracht van de gemeente nog verbijzonderd voor Veldhoven. Verder is er sprake van een vervangingsvraag, doordat op

bedrijventerrein De Run allerlei ontwikkelingen plaatsvinden en nog gaan plaatsvinden.



Figuur 1: Verdeling banen bedrijventerreinen Veldhoven (excl. De Run 6000/ASML) 2021, Bron: KvK Regiodata, bewerking BRO.

2.2 Uitbreidingsvraag: kwantitatief

In Veldhoven is de komende 10 tot 15 jaar sprake van een flinke uitbreidings- en vervangingsvraag naar bedrijfskavels.

Historische uitgifte

Tussen 2009 en 2021 is er in Veldhoven 16 ha netto bedrijventerrein uitgegeven. Dit komt neer op gemiddeld 1,2 ha per jaar. Wanneer voor de periode 2023 – 2032 wordt uitgegaan van een continuering van die gemiddelde jaarlijkse vraag, dan is er een aanvullende behoefte van 12 ha aan bedrijventerreinen in Veldhoven.

Modelmatige vraag

STEC Groep heeft in 2022 in opdracht van de provincie Noord-Brabant

de vraag geraamd voor de regio Zuidoost-Brabant en daarbinnen Stedelijk Gebied Eindhoven. Voor de regio Zuidoost-Brabant is er een vraag naar bedrijventerreinen van 266 tot 400 ha voor de periode 2022 -2030. De vraag voor het Stedelijk Gebied bedraagt 167 t/m 255 ha.

STEC Groep heeft aansluitend een inschatting gemaakt van het aandeel van Veldhoven in de totale ruimtevraag in Zuidoost-Brabant. (bron: Belang ruimte voor werklocaties Veldhoven (augustus 2023).) Daarbij is gekeken naar het aandeel van Veldhoven in de regio.

Op basis van dit aandeel bedraagt de vraag naar bedrijventerreinen in Veldhoven 20 tot 30 ha voor de periode 2022 – 2030. Voor de periode 2031 – 2040 is er nog een aanvullende vraag van 10 tot 30 ha.

Aanbod

In Veldhoven bestaat het aanbod slechts uit Habraken (ca. 18 ha).

Confrontatie

Het aanbod op Habraken is noodzakelijk om in de lokale behoefte aan bedrijventerreinen te voorzien. Zonder Habraken is er in de periode 2022 – 2030 een tekort aan bedrijventerreinen in Veldhoven van 20 tot 30 ha.

2.3 Uitbreidingsvraag: kwalitatief

Het ontwikkelen van een bedrijventerrein voor een (kleinschalig) regulier werkmilieu en voor grootschalige productie is het meest passend bij de vraag.

Voor de regio Zuidoost-Brabant is door STEC de vraag verdeeld naar diverse typen werkmilieus en geconfronteerd met het aanbod ervan. Hieruit blijkt dat er in het hoge scenario voor alle typen werklocaties tekorten zijn. Het tekort is veruit het grootst voor grootschalige distributie, grootschalige productie en reguliere bedrijventerreinen.

In regionaal verband zijn afspraken gemaakt welke bedrijven al dan niet een plek krijgen op Habraken. De grootschalige logistiek (> 3 ha) wordt uitgesloten. Dit is in lijn met het voorbereidingsbesluit dat de provincie Noord-Brabant op 3 maart 2023 heeft opgenomen in een wijziging van de Interim Verordening Ruimte. Hierin wordt XXL logistiek verboden op ongewenste locaties en nog slechts enkele daarvoor specifiek aangegeven terreinen toegestaan. Habraken is hiervoor niet aangewezen. Daarnaast worden activiteiten uitgesloten die beter passen op gemengd stedelijke terreinen. Het gaan dan om woon-werk, PDV/detailhandel, leisure, sport en fitness. Ook het vestigen van een campus is niet aan de orde. Hiervoor is voldoende aanbod in de regio aanwezig tot 2040.

Daarmee blijven er twee typen werkmilieus over die passend zijn bij de vraag :

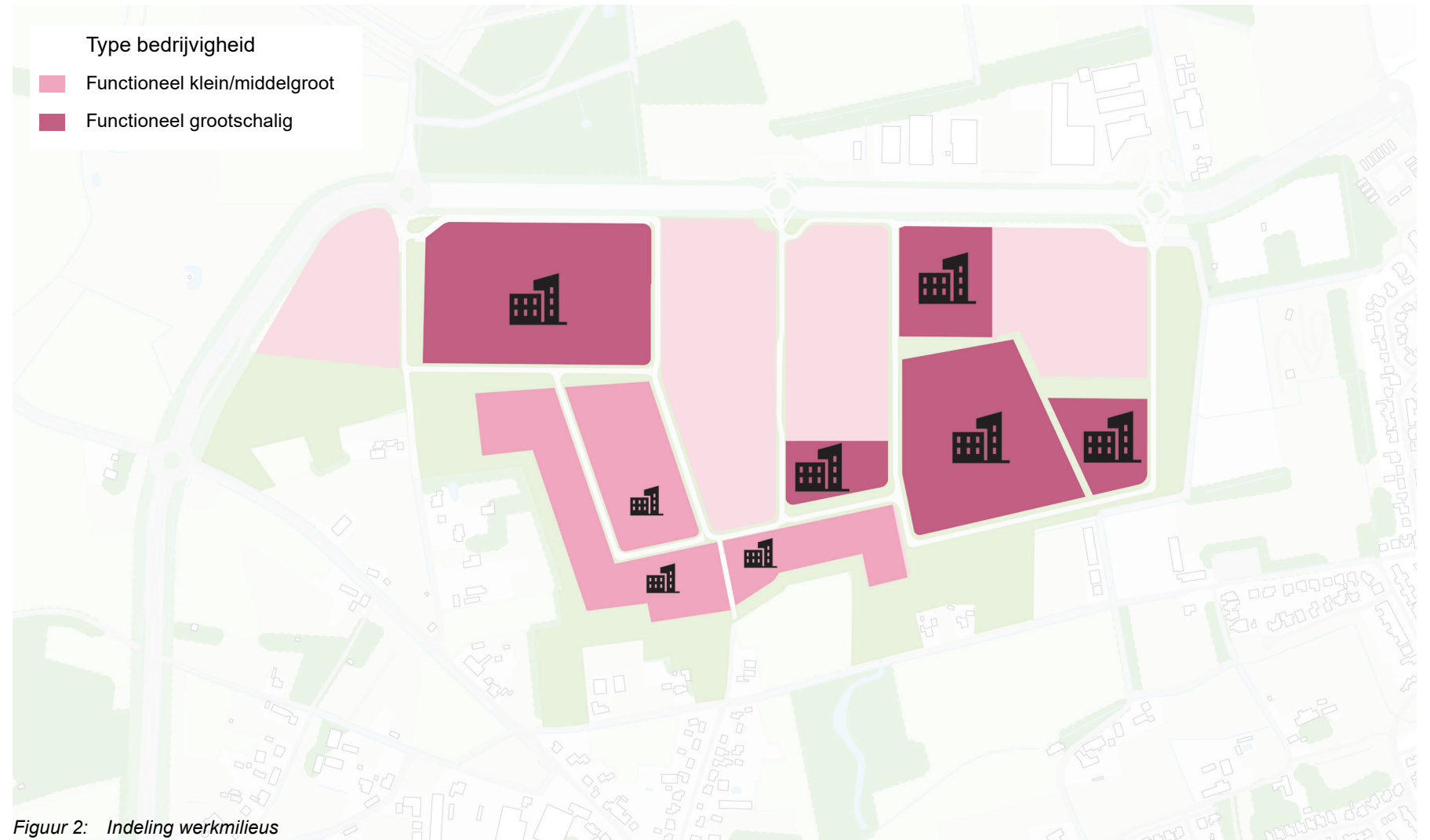
1. Kleinschalig regulier bedrijventerrein (2.000 m² tot 1 ha);
2. Grootschalige productie (1 ha tot 2,5 ha).

Modelmatig

STEC Groep raamt de vraag naar deze typen terrein in haar rapport voor de gemeente Veldhoven op in totaal 16 tot 32 ha tot en met 2040. Hiervan is 8- 16 ha voor regulier gemengde bedrijventerreinen en eveneens 8-16 ha voor grootschalige productie.

Leads

STEC Groep heeft ook gekeken naar de Leads c.q. aanvragen die bij de gemeente Veldhoven zijn binnengekomen. Deze bevestigen het beeld uit de modelmatige prognose. De totale actuele vraag heeft een omvang van 25 ha netto. Hiervan gaat 85% uit naar Habraken. Dit komt neer op 21 ha. De meeste ruimtevragers zijn actief in de groep: handel, reparatie, bouw en productie, de groep: logistiek en groothandel en de groep: hoogwaardige productie.



Figuur 2: Indeling werkmilieus

3 Modern bedrijventerrein

Habraken wordt een modern bedrijventerrein waarbij de laatste inzichten en opgaven de uitgangspunten vormen voor de ruimtelijke inrichting. Daarbij sluiten we aan bij o.a. de Mobiliteitsvisie Veldhoven en Brainport Principles.

Het gaat om:

- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Duurzame mobiliteit;
- Goede verblijfskwaliteit en sociale veiligheid;
- Georganiseerde werklocatie;
- Goede beeldkwaliteit;
- Goede ruimtelijke hoofdstructuur.

Daarnaast wordt Habraken een groen bedrijventerrein dat aangepast is op een veranderend klimaat. Dat wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 4.

3.1 Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig en optimaal gebruik van de ruimte is een belangrijk uitgangspunt voor Habraken. De ruimte op bedrijventerreinen is immers schaars. We sturen hierop in de bestemmings-/omgevingsplannen, waar een ruime bouwhoogte tot 16 meter is opgenomen. Dit biedt bedrijven de mogelijkheid meerlaags te bouwen en zo verticaal mogelijk de ruimte te benutten. Ook geldt er een minimaal bebouwingspercentage van 50% en een ruim maximaal bebouwingspercentage van 80%.

Kopers wordt verder in de koopovereenkomst privaatrechtelijk een bouwplicht opgelegd. Dit betekent dat de nieuwe eigenaar binnen bepaalde tijd een bouwplan op het perceel gerealiseerd moet hebben. Dit voorkomt grondspeculatie en de aankoop van meer bedrijfsgrond dan nodig. Parkeren moeten bedrijven op eigen terrein reguleren. De parkeervoorziening moet daarbij in stand blijven bij gebruik van het perceel en mag niet gebruikt worden voor andere dingen zoals bijvoorbeeld buitenopslag.

3.2 Duurzame mobiliteit

Veldhoven wil een aantrekkelijke, leefbare en bereikbare stad zijn, met een goede balans tussen wonen, werken, mobiliteit en groen zijn. Met de economische groei in de regio en Veldhoven in het bijzonder groeit ook de mobiliteit. In de *'Mobiliteitsvisie 2040 gemeente Veldhoven'* (november 2023) wordt ingezet op een overgang naar duurzame mobiliteit met veel meer aandacht en ruimte voor fiets, lopen en openbaar vervoer en minder voor gemotoriseerd verkeer. Het goederenvervoer moet schoner en kleinschaliger waar het kan en met inzet op een veilig samengaan met fietsers en voetgangers.

In de mobiliteitsvisie zijn hiervoor de volgende uitgangspunten benoemd voor vracht- en goederenvervoer:

- Goederenvervoer kent een andere dynamiek dan personenvervoer. Waar kleine pakketten steeds vaker met cargofietsen en kleine elektrische voertuigen worden bezorgd, blijven voor een groot deel van het goederenvervoer voertuigen nodig. Denk aan bestelbussen, en vrachtwagens;
- Voor goederenvervoer maken we onderscheid naar stads-, bouw, en bedrijfslogistiek. Stadslogistiek omvat de bevoorrading van detailhandel en horeca in centrumgebieden. Bouwlogistiek bestaat uit verkeer voor het leveren van bouw materiaal, uit bouwvoertuigen zelf en het vervoer van personeel van en naar de bouwplaats. Bedrijfslogistiek is het transport dat nodig is voor het aanleveren van grondstoffen en halffabricaten en voor het afleveren van (semi)producten.

In de overgang naar duurzame mobiliteit wordt ingezet op:

1. Schonere vervoer met minder uitstoot van CO₂ en stikstofoxiden (NO_x). Hiervoor zijn (laad)infrastructuur en voorzieningen voor duurzame logistiek nodig. Ook kan gedacht worden aan onderzoek naar (de nut en noodzaak van) het invoeren van milieuzones in delen van Veldhoven;

2. Het maken of benutten van overslagpunten waar grotere voertuigen goederen centraal aanleveren en waar vervolgens overslag plaatsvindt naar kleinere en schonere vervoermiddelen. Kleinere voertuigen zijn bijvoorbeeld bestelbussen of cargofietsen;
3. Het scheiden van verkeersstromen in ruimte en/of tijd. We voorkomen daarmee onveilige situaties tussen zwaar transport en het groeiende aantal voetgangers en fietsers

Duurzame mobiliteit op Habraken

Habraken wordt een lokaal bedrijventerrein dat zich richt op het lokale bedrijfsleven. Veel van de werknemers op het bedrijventerrein komen uit Veldhoven of de directe omgeving. We zetten voor Habraken in op duurzame mobiliteit door wandelen, fietsen en openbaar te stimuleren en auto gebruik te ontmoedigen.

Hiervoor zijn goede, veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelroutes nodig die goed aangesloten zijn op het omliggende netwerk. Ook de aansluiting op het OV-netwerk moet goed zijn. Op dit moment is het gebied niet bereikbaar met het OV.

Ook moet worden gedacht aan het bieden van alternatieve autoparkeermogelijkheden, bijvoorbeeld in de vorm van collectieve parkeervoorzieningen met laadinfrastructuur.

Door de juiste koppelingen te maken, liggen er kansen voor een duurzame mobiliteitshub waar collectieve voorzieningen, OV, (gestapeld) parkeren en deelfietsen samenkomen.

3.3 Verblijfskwaliteit en sociale veiligheid

Voor werklocaties wordt de verblijfskwaliteit in de toekomst steeds belangrijker. Dit om werknemers aan te blijven trekken, door hen een fijne werkomgeving te bieden. Op Habraken kiezen we daarom voor goede verblijfskwaliteit.

Voor Habraken is het van belang dat er aandacht is voor het maken van aantrekkelijke lunchwandelingen in het groen. Dit wandelnetwerk kan perfect worden geïntegreerd in het groenblauwe netwerk. Voor de sociale veiligheid is het daarnaast van belang dat wegen en paden doorlopend en aaneengesloten zijn, zonder onderbrekingen en doodlopende straten. Ook de positie van bedrijfsgebouwen op de kavels dienen georiënteerd te zijn op de openbare ruimte.

3.4 Georganiseerde werklocatie

Habraken wordt een bedrijventerrein met een hoge organisatiegraad. Kopers van een bedrijfskavel worden automatisch deelnemer van Stichting Parkmanagement Veldhoven, waarbij afname van het basispakket verplicht is.

De gemeente en de ondernemers op Habraken hebben immers een gedeelde verantwoordelijkheid voor het bewaken en in stand houden van een optimaal vestigingsklimaat op Habraken. In de eerste plaats moet het terrein schoon en veilig blijven. Daarnaast staan we de komende jaren voor een aantal grote gezamenlijke transitieopgaven zoals de energietransitie, elektrificering, schone mobiliteit, circulaire economie en klimaatadaptatie. Een goede organisatiegraad op het bedrijventerrein is hiervoor absoluut noodzakelijk.

3.5 Beeldkwaliteit

Voor Habraken is recent een update van de beeldkwaliteitsplan gemaakt die aansluit op de hedendaagse maatregelen op het gebied van duurzaamheid. Denk aan maatregelen op het gebied van klimaat, natuurinclusiviteit, energie en biobased bouwen. Daarnaast is een goede beeldkwaliteit van belang voor een hoogwaardige uitstraling, de ruimtelijke eenheid en kwaliteit van Habraken.

Er is extra aandacht voor de Oersebaan als zichtlocatie. Hier geldt een extra hoge beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan sluit aan op de voorwaarden die de eenheid van het terrein bevorderen, zoals de 12 meter rooilijn en hagen voor hekwerken.

De ambities zijn in dit hoofdstuk vertaald in een ruimtelijke hoofdstructuur voor Habraken. De ruimtelijke hoofdstructuur vormt een globaal raamwerk voor verdere ontwikkeling van Habraken.

3.6 Ruimtelijke hoofdstructuur

Met de ruimtelijke hoofdstructuur wordt invulling gegeven aan een modern en toekomstbestendig bedrijventerrein. Onderdelen daarin zijn:

- Een goede en veilige ontsluiting voor auto en vrachtverkeer;
- Parkeren;
- Groen- en waterstructuur;
- Wandel- en fietsnetwerk.

3.6.1 Ontsluitingsstructuur (auto- en vrachtverkeer)

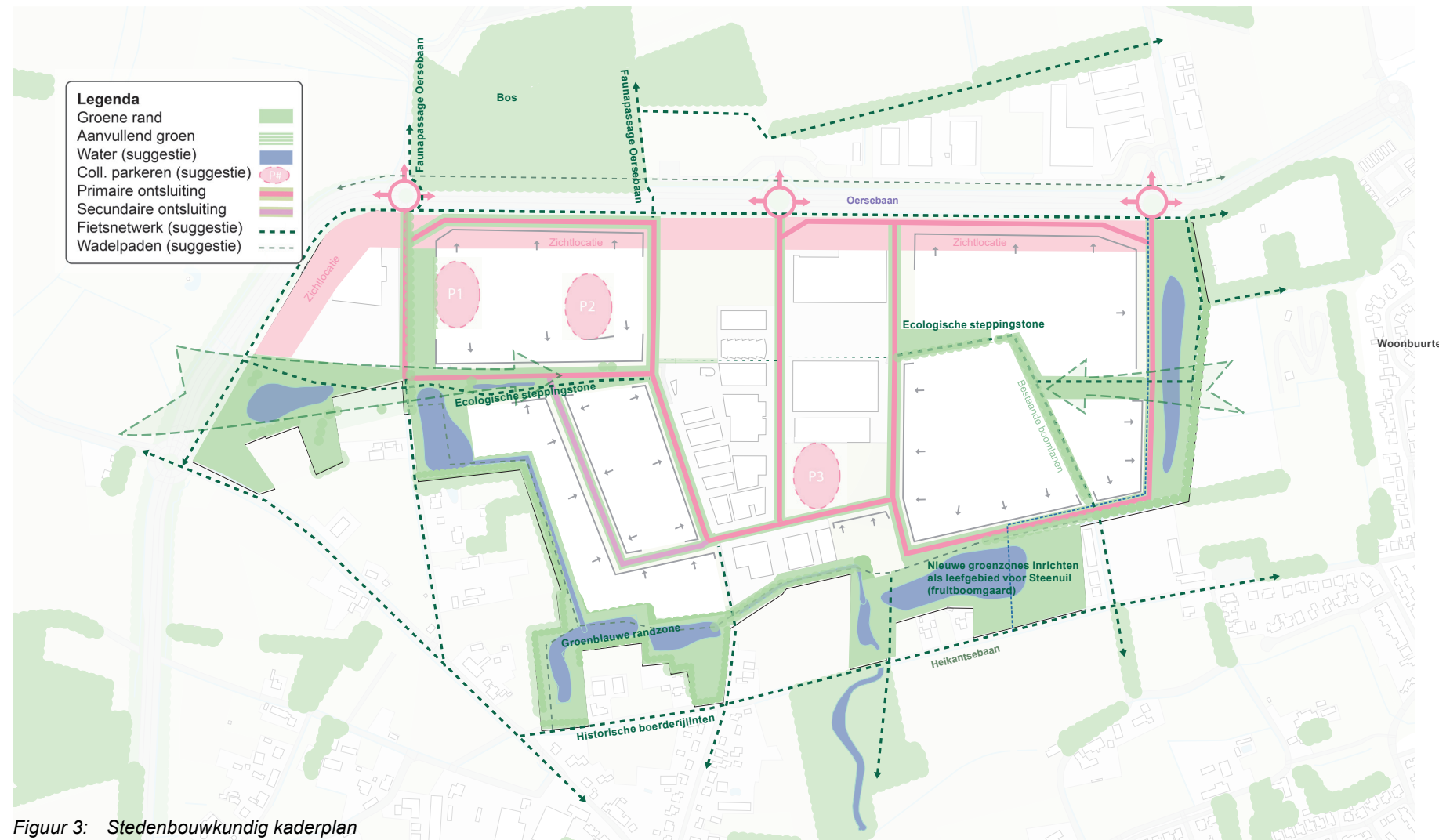
De ontsluitingsstructuur vormt de ruimtelijk drager van Habraken. Van belang is dat dit netwerk een sterk aaneengesloten structuur kent, zonder onderbrekingen of doodlopende straten. De ontsluitingsstructuur is gekoppeld aan de Oersebaan en kent geen koppeling voor auto- en vrachtverkeer met de zuidelijke gelegen historische boerderijlinten (zoals Oude Kerkstraat en Heikantsebaan) en westelijk gelegen woonwijken. Op die manier wordt de omgeving niet belast met auto- en vrachtverkeer van Habraken. Zo worden de landschappelijke, ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de omliggende boerderijlinten niet aangetast. Het fietsnetwerk is daarentegen juist wel aangetakt op de zuidelijke en westelijk gelegen linten en woonbuurten.

Primaire en secundaire ontsluitingswegen

De ontsluitingsstructuur is onderverdeeld in een primair en secundair netwerk. De ligging van primair netwerk is structuur dragend en bepaald grotendeels de verdere verkaveling van Habraken. Het secundaire netwerk is ondersteunend en kan worden aangepast op basis van de verdere verkaveling. De nieuwe primaire ontsluitingswegen kennen een breed profiel met brede groenblauwstroken, wadi's, bomen en struweel in verband met de klimaatadaptieve en natuurinclusieve inrichting.

3.6.2 Parkeren

Parkeren is een grote ruimtegebruiker op bedrijventerreinen. Parkeren leidt vaak ook tot overlast als dit op de openbare weg gebeurt. We willen het parkeren op Habraken optimaliseren.



Figuur 3: Stedenbouwkundig kaderplan

Parkeren op eigen terrein

Parkeren op eigen terrein is het uitgangspunt voor Habraken. In verband met de ruimtelijke kwaliteit, is parkeren in de openbare ruimte niet toegestaan.

Collectieve parkeervoorziening

In de ruimtelijke hoofdstructuur van Habraken wordt rekening gehouden met de mogelijk ontwikkeling van collectieve parkeervoorziening(en). Op verschillende locaties wordt deze optie in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Collectieve parkeervoorzieningen bieden verschillende voordelen voor de toekomst toe met betrekking tot het stimuleren van duurzame mobiliteit, gezondheid en efficiënt ruimtegebruik.

3.6.3 Wandel- en fietsnetwerk

In lijn met de Mobiliteitsvisie Veldhoven 2040 wordt voor Habraken ingezet op een sterk wandel- en fietsnetwerk. Dit om wandelen en fietsen te stimuleren, een gezonde werkomgeving en aantrekkelijke routes voor lunchwandelingen te bieden.

Wandelnetwerk

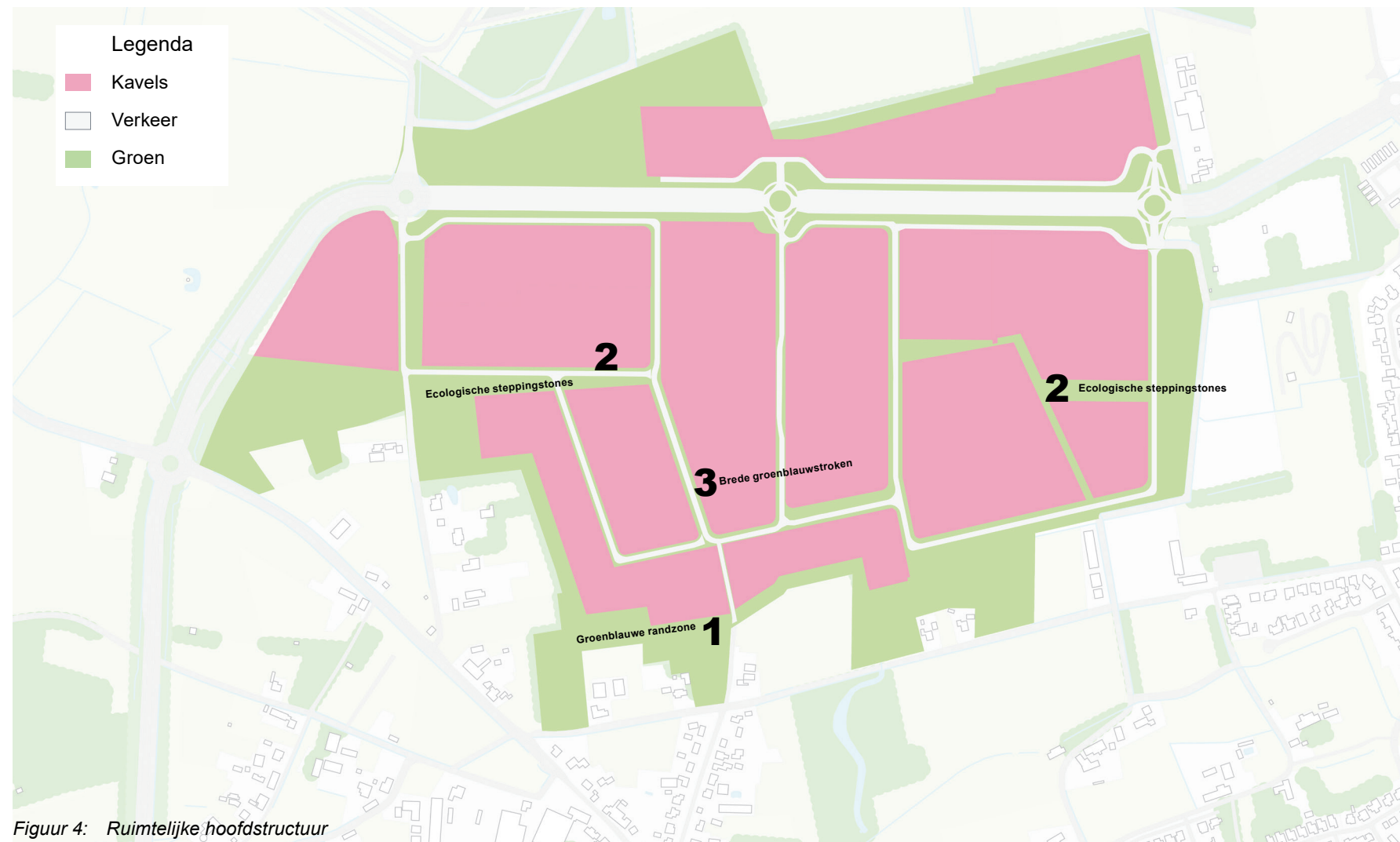
In Habraken komt een fijnmazig wandelnetwerk dat vrijwel geheel in het groen komt te liggen. Dit nodigt werknemers uit om een lunchwandeling of ommetje te maken.

Het wandelnetwerk volgt de groenblauwstructuur van het gebied. In de groenblauwe randzone (1 op kaart, figuur 6) en de groenblauwe inprikkers (2 op kaart, figuur 6), wordt een vrijliggend wandelnetwerk gerealiseerd. Een deel in de vorm van gecombineerde wandel- en fietspaden, en een deel in de vorm van (informele) struinpaden. In de groenblauwstroken in de profielen van de ontsluitingswegen (3, op kaart) komen vrijliggende trottoirs in het groen. Aanvullend is het mogelijk dat ook informele struinpaden ontstaan in de brede groenblauwstroken. Van belang is dat het wandelnetwerk goed is aangesloten op de omgeving, met name de zuidelijke en westelijke zijden. Daarnaast dient er extra aandacht te zijn voor de wandelroutes tussen mogelijke collectieve parkeervoorzieningen en bedrijven. Zie bijlage voor de vertaling van het wandelnetwerk naar principe-dwarsprofielen.

Fietsnetwerk

In Habraken komt een fijnmazig fietsnetwerk. Voor optimale fietsverbindingen volgt het fietsnetwerk zowel de groenblauwstructuur als de ontsluitingswegen.

In de groenblauwe randzone (1 op kaart, figuur 6) en de groenblauwe inprikkers (2 op kaart, figuur 6) komt een vrijliggend fietsnetwerk te liggen dat deels gecombineerd is met het wandelnetwerk. Hierbij is extra



Figuur 4: Ruimtelijke hoofdstructuur

aandacht voor een goede aansluiting op de zuidelijke boerderijlinten (met name Heikansebaan) en de westelijke woonbuurten van belang. De Oersebaan kent al vrijliggende fietspaden.

Langs de nieuwe primaire ontsluitingswegen komen fietsstroken om de fiets een sterkere positie op de weg te bieden. In de huidige situatie zijn

dit fietsuggestiestroken. Doordat Habraken een 30km/u-zone is, is de basis qua verkeerssnelheid al fietsvriendelijk. Deze maximale verkeerssnelheid dient daarom te worden gehandhaafd.

Daarnaast is het nodig dat er extra aandacht is voor de fietsroutes tussen mogelijke collectieve parkeervoorzieningen en bedrijven. Zie bijlage voor de vertaling van het fietsnetwerk naar principe-dwarsprofielen.

4 Groen bedrijventerrein

We hebben de ambitie om van Habraken een energieneutraal en groen bedrijventerrein te maken. Daarmee sluiten we aan bij de Omgevingsvisie Veldhoven en de Brainport Principles.

In de Omgevingsvisie zijn de volgende ambities uitgesproken:

‘Veldhoven is aangepast op een veranderend klimaat: water wordt waar nodig opgevangen en opgeslagen en de groene vingers zijn goed zichtbaar. Daarnaast zorgen groen op daken en in de openbare ruimte voor verkoeling en is er meer zorg en aandacht voor biodiversiteit.’

4.1 Energie

Op Habraken streven we op termijn naar een energieneutraal bedrijventerrein. De Brainport Principles verlangen dat bedrijventerreinen energieneutraal worden of zelf energiepositief worden in de toekomst. Idealerweise betekent dit dat op het bedrijventerreinen evenveel of zelfs meer duurzame energie wordt opgewekt dan er wordt gebruikt. In de omgevingsvisie wordt grootschalige opwek van duurzame energie op bedrijventerreinen voorzien, onder meer op bedrijfsdaken.

4.1.1 Energiebesparing

Wat niet aan energie wordt verbruikt, hoeft ook niet te worden opgewekt. Het is daarom belangrijk dat gebouwen en productieprocessen zo energiezuinig mogelijk worden ingericht. Dat betekent goede isolatie van gebouwen en gebruik van de meest energiezuinige technieken.

4.1.2 Opwek van duurzame energie

Op het bedrijventerrein kan ook duurzame energie worden opgewekt. Daarbij kunnen zonnepanelen worden aangebracht op daken en gevels. Ook warmtepompen en geothermie zijn mogelijkheden.

4.1.3 Netcongestie

Op dit moment is netcongestie een groot probleem in de Brainportregio.

Dit moet eerst worden opgelost. Zowel voor afname van stroom als de levering van stroom (invoeding), geldt dat Veldhoven en het overgrote deel van Brainport op slot zit en dat er geen bedrijven kunnen worden aangesloten. De netbeheerders werken aan verruiming van het net door nieuwe kabels en verdeelstations aan te leggen, maar het gaat nog jaren duren voor er een definitieve oplossing is. Tot die tijd zullen alternatieve oplossingen moeten worden gevonden. Daarbij kan worden gedacht aan opslag in accu's of andere vormen van energieopslag. Ook het monitoren en het delen van elkaars maximum aansluitcapaciteit kan soelaas bieden.

Langs (nieuwe) ontsluitingswegen, dient 2 meter ruimte gereserveerd te worden voor ondergrondse kabels en leidingen, idealiter onder het trottoir of de groenstrook. Verder dient in de openbare ruimte rekening gehouden te worden met (extra) ruimtereservering voor collectieve energievoorzieningen zoals accu's.

4.2 Groen- en waterstructuur

De groen- en waterstructuur vormen de basis voor een leefbaar bedrijventerrein dat is aangepast op klimaatverandering. Dit betekent een moderne waterhuishouding en robuuste groenstructuur.

Het groenblauwe netwerk van Habraken vormt een aaneengesloten netwerk dat hoofdzakelijk bestaat uit de groenblauwe randzone (1 op kaart, figuur 6) en de (nieuwe) groenblauwe inprikkers die als ecologische rustpunten/steppingstones werken (2 op kaart, figuur 6). De brede groenblauwstroken met wadi's, bomen en struweel langs de ontsluitingswegen (3 op kaart, figuur 6, zie ook bijlage) verbinden het geheel. Het groenblauwe netwerk is goed verbonden met omliggende groenstructuren zoals de oude boomlanen van omliggende historische boerderijlinten en het bos ten noorden van de Oersebaan. Faunapassages (aansluitend op het groenblauwe netwerk) over/onder de Oersebaan zijn hiervoor nodig. De ecologische steppingstones dienen als rustpunt tussen de noordelijke bossen en de groenblauwe randzone.



Figuur 5: Voorbeeld van een faunapassage

De groenblauwe dooradering zorgt voor een klimaatadaptieve en ecologische inbedding van het bedrijventerrein. Ook zorgt dit voor meer omgevingskwaliteit en verblijfskwaliteit. Bestaande boomlanen, boomgroepen en solitaire bomen worden zo veel mogelijk behouden en opgenomen in dit netwerk. De groenblauwe randzone zorgt tevens voor een landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein en dient als zachte overgang naar de omliggende historische boerderijlinten (zuidelijk) en woonbuurten (westelijk).

Voor de steenuil is het van belang dat nieuwe groenblauwzones in en aan de rand van Habraken worden ingericht als leefgebied (zoals een fruitboomgaard).

4.3 Klimaatadaptatie

Klimaatverandering heeft voor Habraken een impact op het gebied van wateroverlast door hevige neerslag, droogtestress (lange periodes van droogte) en hittestress (hogere temperaturen). Deze effecten spelen vandaag de dag al, maar worden in de toekomst nog sterker. De ambitie is dat Habraken klaar is voor de toekomst en een veranderend klimaat. Met de inrichting van het terrein spelen we hierop in.

Vergroening door het inpassen van water en bomen staat centraal. In het plan uit 2006 is dit voorzien in de vorm van een groenblauwe omkadering aan de west-, zuid- en ooststrandzone. Met de nieuwe koers wordt daarnaast ingezet op een sterkere groene dooradering van het gebied zelf. Hiervoor is een meer robuust groen- waterstructuur belangrijk. Bestaande laanstructuren dienen zo veel mogelijk te worden behouden, extra openbaar groen in het gebied dient te worden toegevoegd en langs de nieuwe ontsluitingswegen dienen brede robuuste groenblauwstroken te komen.

4.3.1 Waterinfiltratie- en berging (wateroverlast en droogtestress)

Op het gebied van waterinfiltratie- en berging is de ambitie om in te zetten op infiltratie- en bergingscapaciteit van minimaal 60 mm per etmaal. Hiervoor is het van belang dat de wegprofielen van nieuwe ontsluitingswegen worden voorzien van brede groenblauwstroken met wadi's en bomen. Wadi's zorgen voor bovengrondse waterberging van regenwater. Ook dient in aanvulling op de bestaande groenblauwe randzone extra openbaar groen in het gebied te worden toegevoegd.

4.3.2 Bomen (hittestress)

Om hittestress te beperken is het van belang dat er voldoende bomen zijn. Bomen zorgen op verschillende manieren voor verkoeling. Belangrijkste is de kroonboombedekking voor schaduw. De ambitie is om bestaande bomen zo veel mogelijk te behouden en nieuwe bomen toe te voegen in het openbaar groen. Ook is de ambitie om de nieuwe ontsluitings-



Figuur 6: Bestaande boomlaan in Habraken waar de Steenuil is gevestigd

tingswegen te voorzien van boomrijen aan beide zijden (dubbele boomrij). Op die manier kan de openbare ruimte voorzien worden van voldoende bomen voor schaduw.

4.4 Ecologie en biodiversiteit

Ecologische integratie in stedelijke ontwikkeling is essentieel voor een duurzame en toekomstbestendige leefomgeving. Hiervoor is het van belang dat er een robuuste en aaneengesloten groenblauw netwerk is. Niet alleen in de groenblauwe randzone, maar dat dit juist ook het gebied ingetrokken wordt. Hiervoor hanteren we een vast raamwerk waarmee groene dooradering geborgd wordt (zie figuur 6).

Het behouden van bestaande laanstructuren, boomgroepen en solitaire bomen vormen hiervoor de basis. Zo blijkt uit ecologisch onderzoek dat in de boomlaan aan Vooraard de steenuil is gevestigd. Deze bestaande groenelementen dienen behouden en opgenomen te worden in de (nieuwe) groenblauwstructuur. Extra openbaar groen en brede groenblauwstroken met wadi's, bomen en struweel langs de nieuwe ontsluitingswegen kunnen hiervoor zorgen. Daarbij is het van belang dat rekening wordt gehouden met de inrichting van omliggende groengebieden

als leefgebied voor de steenuil. Ook is het van belang dat de groenblauwstructuur goed aangesloten is op de omliggende groenstructuren, zoals de oude boomlanen van omliggende historische boerderijlinten en het bos ten noorden van de Oersebaan. Faunapassages over/onder de Oersebaan zijn hiervoor nodig.

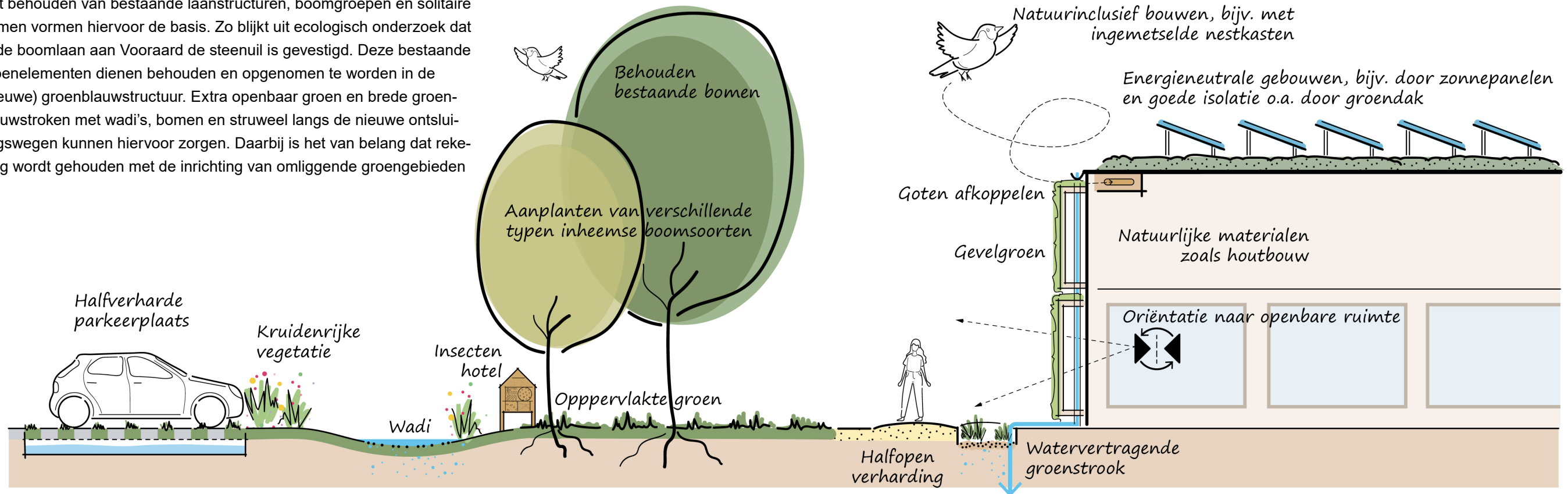
4.4.1 Beplanting en beheer

Een natuurinclusieve inrichting wordt gekenmerkt door kruidenrijke groenblauwstroken- en zones met diverse soorten inheemse planten en bomen. Aanbrengen van gelaagdheid in het groen, door een combinatie van bomen, struwelen en (lage) onderbeplanting toe te passen, is daarbij belangrijk. Extensief beheer bevordert de ecologische waarde.

4.4.2 Natuurinclusieve particuliere bedrijfspercelen

Om de biodiversiteit op Habraken verder te stimuleren zijn natuurinclusieve maatregelen op particuliere bedrijfspercelen nodig, omdat bedrijfspercelen een aanzienlijk deel van het gebied uitmaken. Voorbeelden hiervan zijn opgenomen in de bijlage.

Om tot een compleet geheel te komen, dienen maatregelen te worden voorgelegd aan en goedgekeurd door een erkend ecoloog. De ecoloog bepaalt welke ingrepen op welke locatie het best tot uiting kunnen komen en zorgt voor een goede verdeling en spreiding van ingrepen.



Figuur 7: Mogelijke vertaling duurzame inrichting particuliere bedrijfspercelen

Bijlagen



1 Collectief parkeren

1. *Flexibiliteit naar de toekomst toe en beschermen van groen*

Doordat bedrijven niet stilstaan, maar groeien, krimpen en verplaatsen, is het bieden van flexibiliteit voor de parkeervraag van bedrijven van belang. Met een collectieve parkeervoorziening kan beter ingespeeld worden op toekomstige veranderingen m.b.t. de parkeervraag van individuele bedrijven. In het verleden is gebleken dat openbaar groen het eerst sneuvelt als de parkeervraag stijgt van een bedrijf. Met collectieve parkeervoorziening kan dit worden voorkomen.

2. *Ruimte-efficiëntie*

Daarnaast worden in de huidige situatie de minimale bebouwingspercentages op bedrijfsperven niet gehaald doordat bedrijven parkeren op eigen terrein dienen op te lossen, en is mede daardoor minder ruimte-efficiënt. Ook worden vaak meer parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dan strikt noodzakelijk is. Doordat elk parkeerplaats ontsloten dient te worden is het clusteren van parkeerplaatsen ruimte-efficiënter. Dit effect wordt tevens versterkt wanneer parkeerplaatsen worden gestapeld in een collectieve parkeervoorziening.

3. *Duurzame mobiliteit en gezondheid*

Een ander voordeel van collectieve parkeervoorzieningen is dat fietsgebruik, wandelen en OV-gebruik kan worden gestimuleerd en autogebruik kan worden ontmoedigd. Doordat medewerkers een stukje moeten lopen tussen de collectieve parkeervoorziening en het bedrijf, kan erin resulteren dat medewerkers eerder de fiets pakken dan de auto. Hiervoor is het essentieel dat Habraken goed is aangesloten op het omliggende fietsnetwerk. Ook is het stukje wandelen al goed voor de gezondheid. Hiervoor is het van belang dat er goede wandelverbindingen zijn tussen de collectieve parkeervoorziening en de bedrijven.

4. *Bundelen van voorzieningen*

Ten slotte biedt een collectieve parkeervoorziening de mogelijkheid om er een OV-halte aan te koppelen. Zo kan een collectieve parkeervoorziening een lokaal knooppunt worden waar auto en OV samenkomen (mobiliteitshub). Op dit moment komt er geen OV in de buurt van Habraken. Hier liggen dan kansen om andere voorzieningen en modaliteit aan te koppelen, zoals een deelfietssysteem of pakketdienst.

2 Inrichting openbare ruimte

Inrichting openbare ruimte en wegprofielen

Voor de openbare ruimte zijn voor 6 plekken dwarsprofielen gemaakt die waarin de ambities vertaald zijn naar straatniveau. Dit betreffen dwarsprofielen voor de nieuwe primaire ontsluitingsweg, de secundaire ontsluitingsweg en vrijliggende paden:

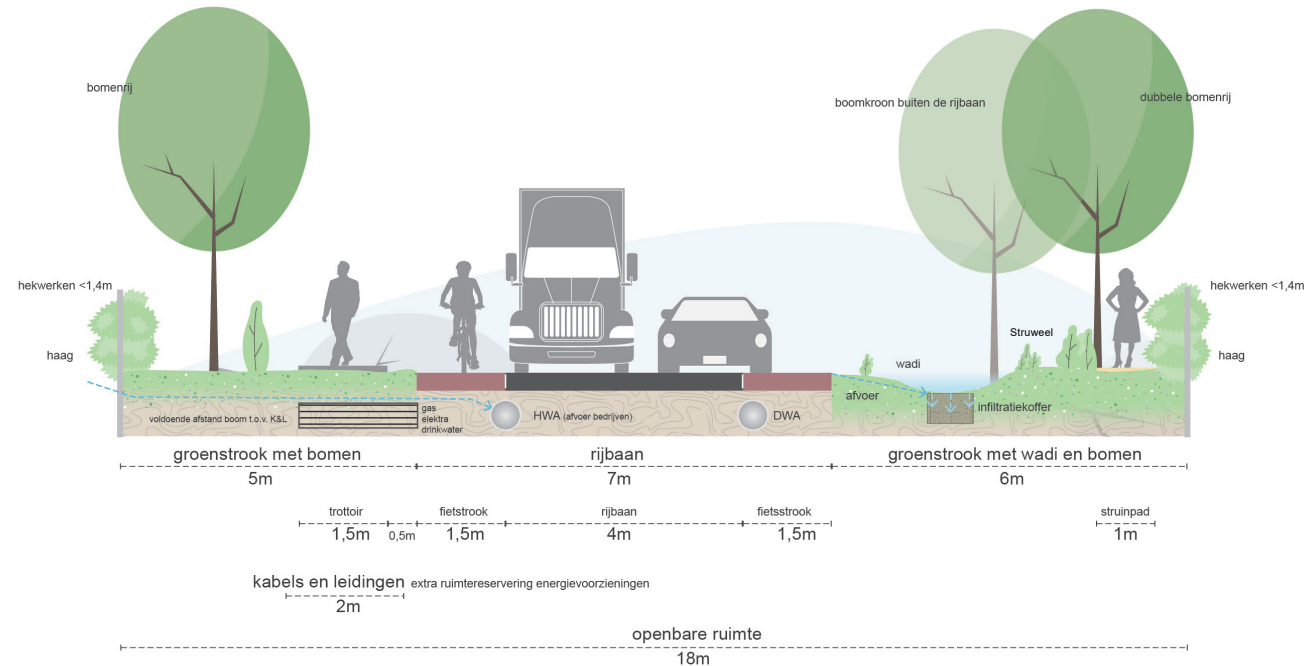
1. Dwarsprofiel voor nieuwe primaire ontsluitingswegen
2. Dwarsprofiel voor nieuwe primaire ontsluitingsweg langs Vooraard
3. Dwarsprofiel voor nieuwe primaire ontsluitingswegen langs groen-zones
4. Dwarsprofiel voor nieuwe secundaire wegen en bestaande ontsluitingswegen
5. Dwarsprofiel voor gecombineerde fiets- en wandelpaden
6. Dwarsprofiel voor wandel- en struinpaden

1. Nieuwe primaire ontsluitingswegen

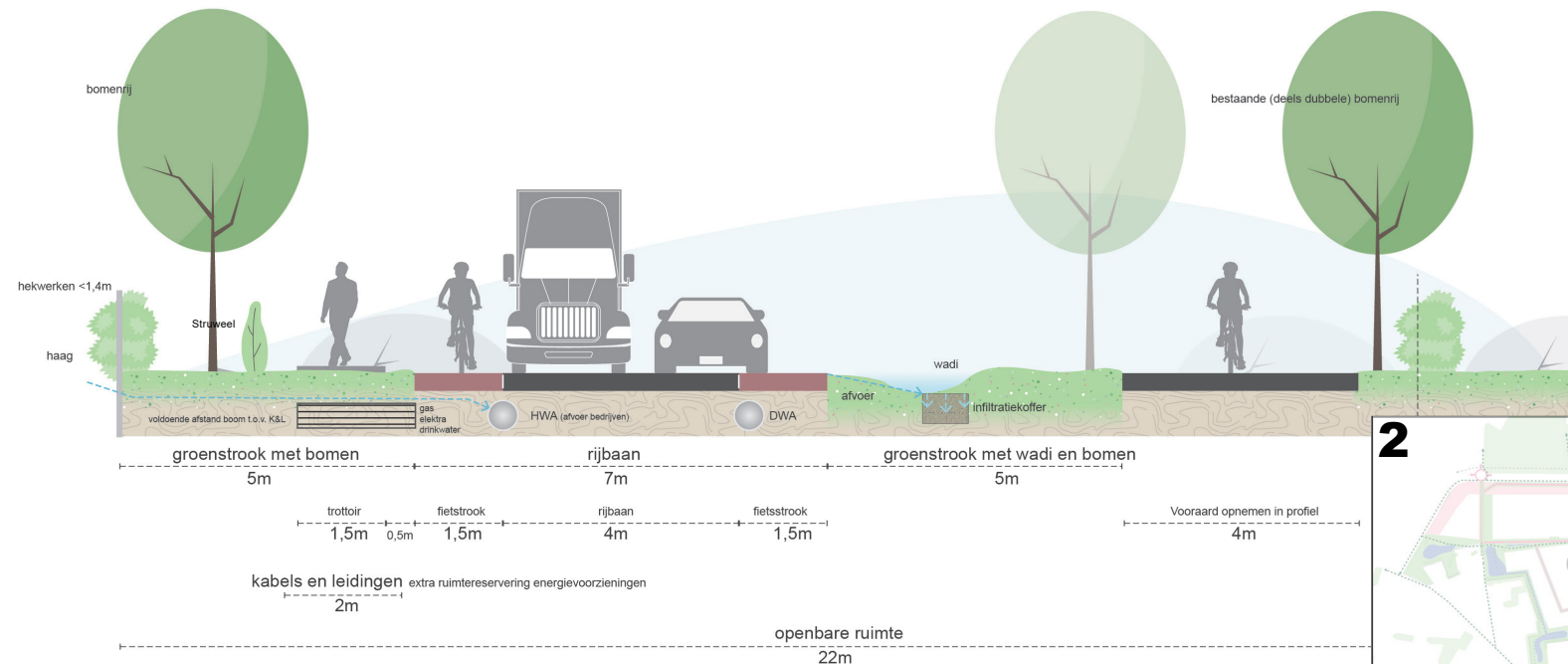
De nieuwe primaire ontsluitingswegen kennen een 30km/u-profiel van 18 meter, waarvan 11 meter dient als groenblauwstroken. Het profiel kent dubbele bomenrijen, struweel, wadi's (afvoer hemelwater), vrijliggende wandelpad(en) en fietsstroken. Hekwerken (die maximaal 1,4m mogen zijn) rondom bedrijfspercelen worden afgeschermd met hagen of struweel. Op die manier wordt stevig ingezet op een duurzaam, klimaatadaptief en natuurinclusief profiel. Onder de groenstrook/trottoir is 2 meter ruimte gereserveerd voor kabels en leidingen. In de uitwerking dienen natuurinclusieve en klimaatadaptieve maatregelen verder vorm te krijgen. Denk daarbij aan kruidenrijke groenblauwstroken met diverse inheemse boom- en plantensoorten. Van belang is het aanbrengen van gelaagdheid in de groenblauwstroken met verschillende niveau's van groen: combinatie van bomen, struweel en (lage) onderbeplanting.

2. Nieuwe primaire ontsluitingsweg langs Vooraard

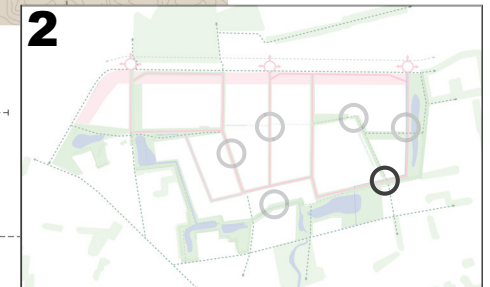
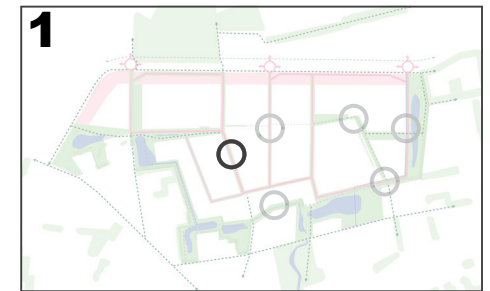
Dit profiel is een variant op profiel 1 en is gelegen aan Vooraard. Vooraard is in dit profiel opgenomen in de brede groenblauwstrook.



Figuur 8: Dwarsprofiel voor nieuwe primaire ontsluitingswegen



Figuur 9: Dwarsprofiel voor nieuwe primaire ontsluitingsweg langs Vooraard

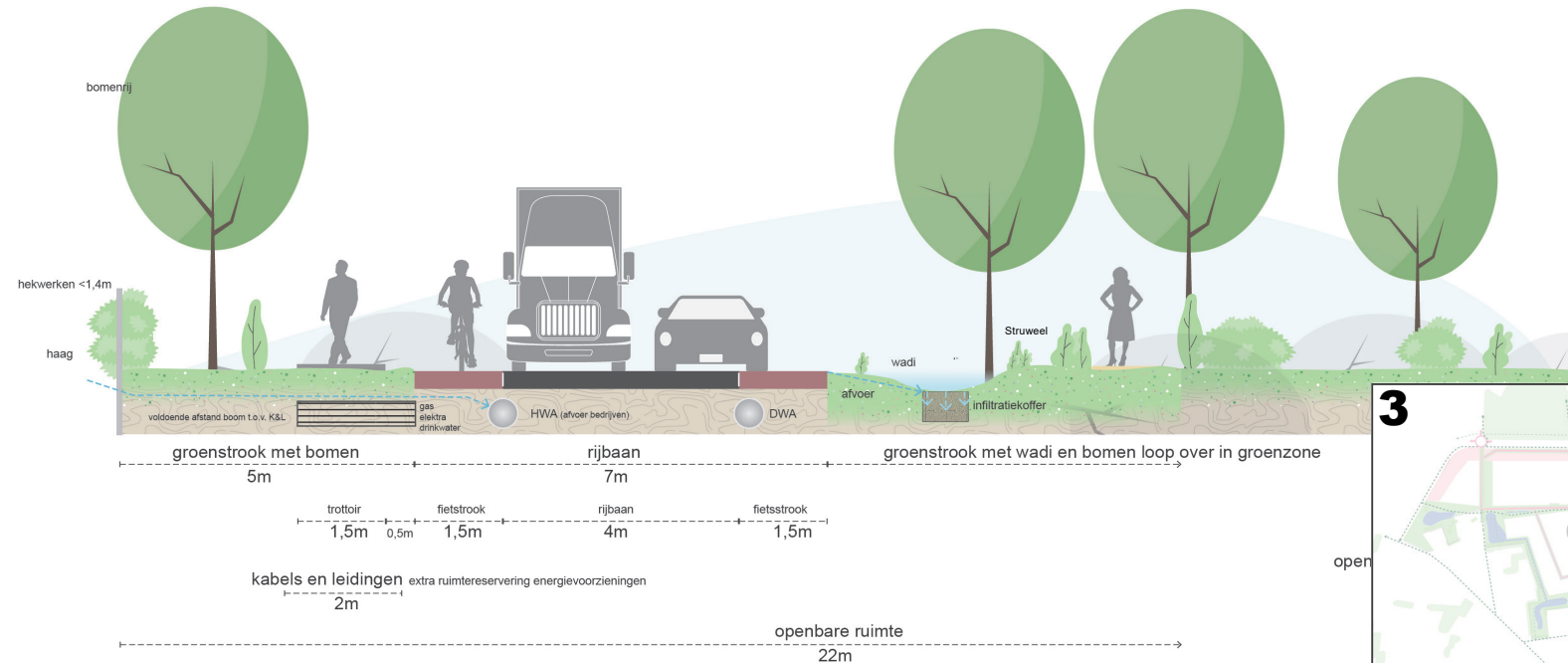


3. Nieuwe primaire ontsluitingswegen langs groenzones

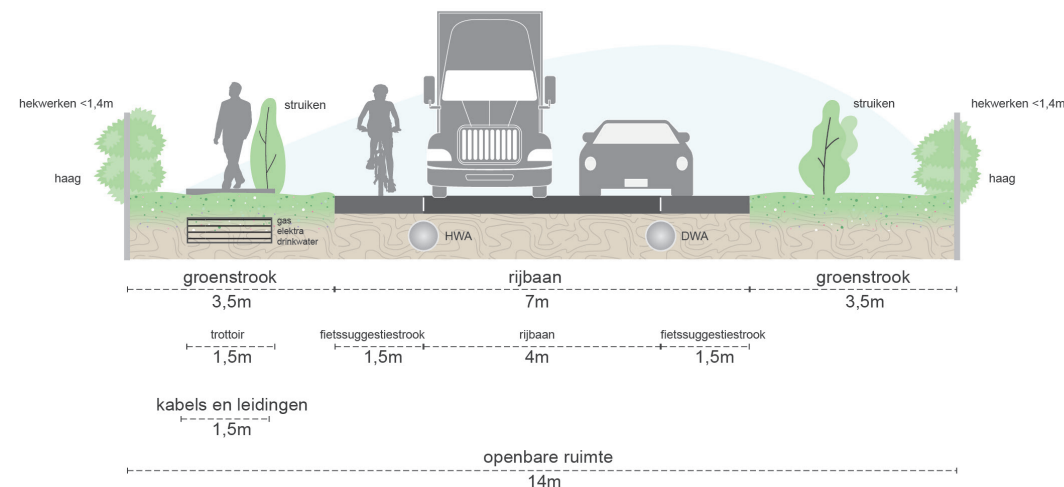
Dit profiel is een variant op profiel 2 en is gelegen aan de groenzones in het gebied. De groenzone is in dit profiel breder opgenomen.

4. Nieuwe secundaire wegen en bestaande ontsluitingswegen

Het profiel van de bestaande ontsluitingswegen in het gebied worden overgenomen voor de nieuwe secundaire wegen.



Figuur 10: Dwarsprofiel voor nieuwe primaire ontsluitingswegen langs groenzones



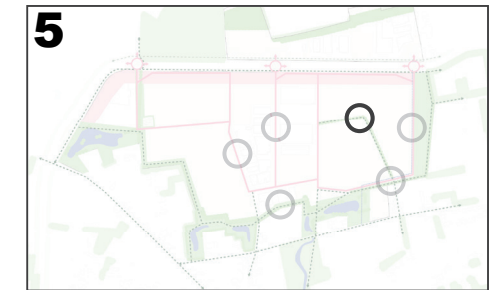
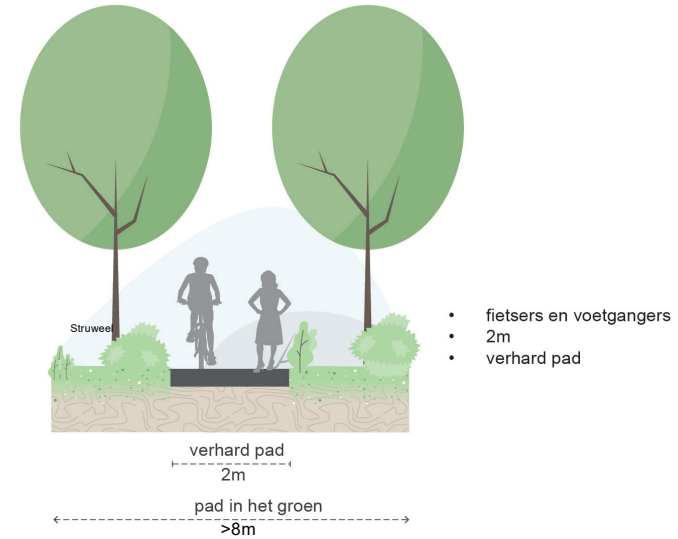
Figuur 11: Dwarsprofiel voor nieuwe secundaire wegen en bestaande ontsluitingswegen

5. Gecombineerde fiets- en wandelpaden

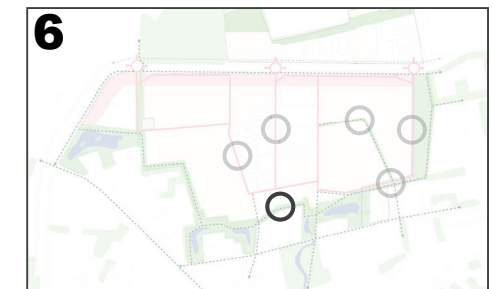
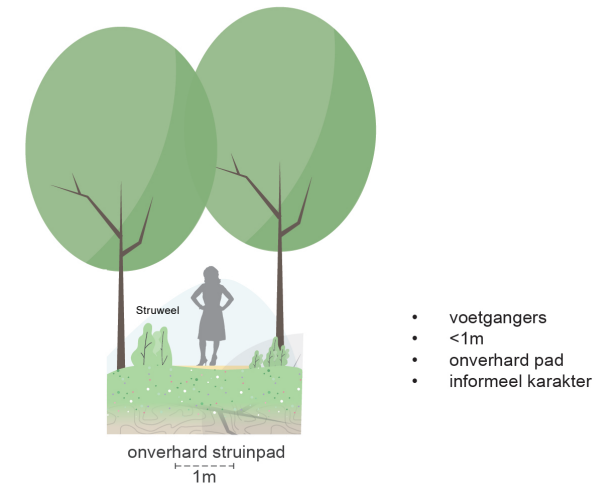
De gecombineerde fiets- en wandelpaden kennen een verhard pad van 2 meter en worden begeleid door bomen. Deze paden zijn in het groen gelegen en liggen los van de ontsluitingswegen. Heideindweg kan op deze manier vormgegeven worden.

6. Wandel- en struipaden

In de groenblauwzones in Habraken kunnen ook informele wandel- en struipaden ontstaan. Deze paden zijn onverhard, kennen een informeel karakter en zijn vaak niet breder dan 1 meter. Deze paden zijn alleen voor voetgangers toegankelijk.



Figuur 12: Dwarsprofiel voor gecombineerde fiets- en wandelpaden



Figuur 13: Dwarsprofiel voor wandel- en struipaden

3 Natuurinclusiviteit

Per particulier bedrijfsperceel is het uitgangspunt om $\geq 10\%$ groenoppervlak toe te passen (keuze uit groendak, groengevel of groenstrook). Groenoppervlak bevordert de voedselvoorziening en schuilplaatsen voor dieren. Daarbij dient altijd een combinatie te worden gemaakt met natuurinclusieve maatregelen voor huisvesting van dieren (denk aan nestkasten voor vogels, nestkasten voor vleermuizen of insectenhotel). Kortom, van de volgende maatregelen dient altijd een combinatie gemaakt te worden:

- $\geq 10\%$ van bedrijfsperceel als groenoppervlak (als natuurinclusieve maatregel voor voedselvoorziening van dieren):
 - Kruidenrijk groendak met inheemse planten
 - Groengevel met inheemse planten
 - Kruidenrijke groenstrook (op maaiveld) met inheemse planten en bomen (bij groenstrook zijn bomen verplicht)
- Natuurinclusieve maatregelen voor huisvesting van dieren:
 - Nestkast vogels
 - Nestkast vleermuizen
 - Insectenhotel



Figuur 14: Groendak met zonnepanelen



Figuur 15: Nestkasten voor vogels en vleermuizen



Figuur 16: Mobiliteitshub Deutersestraat Den Bosch



Figuur 17: Groene inrichting parkeerstrook



Figuur 18: Kruidenrijke groenstrook met bijenhotel



Figuur 19: Groengevel bedrijfspand

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

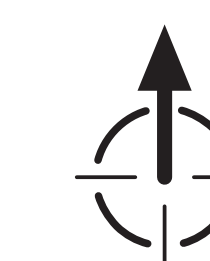
Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl





Notitie beoordeling stikstof

Aan	Gemeente Veldhoven
Van	<i>contactgegevens verwijderd</i>
Datum	16 december 2024
Betreft	Notitie beoordeling stikstof
Project	P230049.001

Inleiding

De gemeente Veldhoven is voornemens om in een bestemmingsplan de uitgifte van circa 35,8 ha bedrijventerrein Habraken, aansluitend aan het reeds gerealiseerde deel van Habraken, nader planologisch-juridisch te borgen. Voor deze ontwikkeling is een beoordeling ten aanzien van het aspect stikstof aan de orde. In onderstaande notitie wordt hier nader op ingaan.

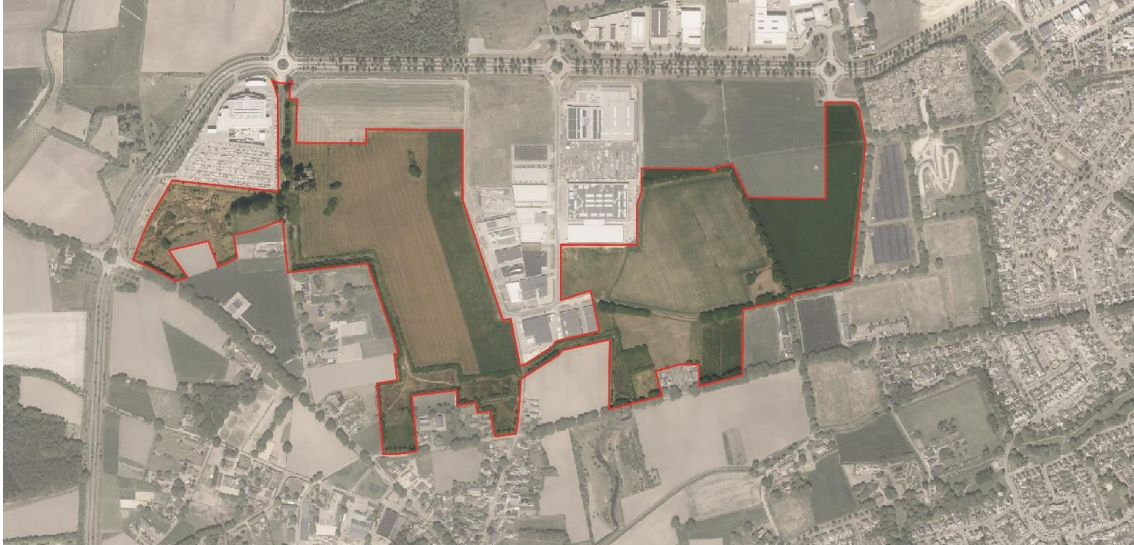
Aanleiding

Aanleiding voor deze notitie is de situatie die is ontstaan na de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019, waarin zij heeft geoordeeld dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer als basis mag worden gebruikt voor toestemming voor activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming, zoals een vergunning of een melding. Ook de "standaard grenswaarde" die in het PAS was opgenomen, kan nu niet meer worden gebruikt. Zo waren veel woningbouwprojecten tot voor kort voor het aspect stikstof vergunningsvrij en was ook een melding vaak niet nodig, omdat de extra stikstofemissies beperkt waren en de depositie onder de grenswaarde lag. Nu de landelijke grenswaarde onder de PAS niet meer kan worden gebruikt, is een stikstofbeoordeling en mogelijk ook een vergunning Wet natuurbescherming voor heel veel activiteiten nodig is. Voor elke toename, hoe klein ook, is voorsnog een eigen onderbouwning nodig.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen kan, naast een planologische titel en/of een omgevingsvergunning voor (o.a.) bouwen, ook een Wet natuurbescherming (Wnb) toestemming (o.a. i.v.m. stikstof) nodig zijn. Of er Wnb-toestemming vanwege stikstof nodig is, is afhankelijk van een stikstofberekening en/of een 'voortoets' (= milieukundig/ecologisch vooronderzoek). Het is niet zo dat nu voor ieder project een Wnb-toestemming nodig is. Maar er is geen (generieke) drempelwaarde meer waaronder een vergunning niet nodig is. Dat moet nu per aanvraag beoordeeld worden. Dat is nodig bij planologische procedures (zoals een bestemmingsplan) en bij de verlening van een omgevingsvergunning (i.v.m. het zogenaamde 'aanhaken').

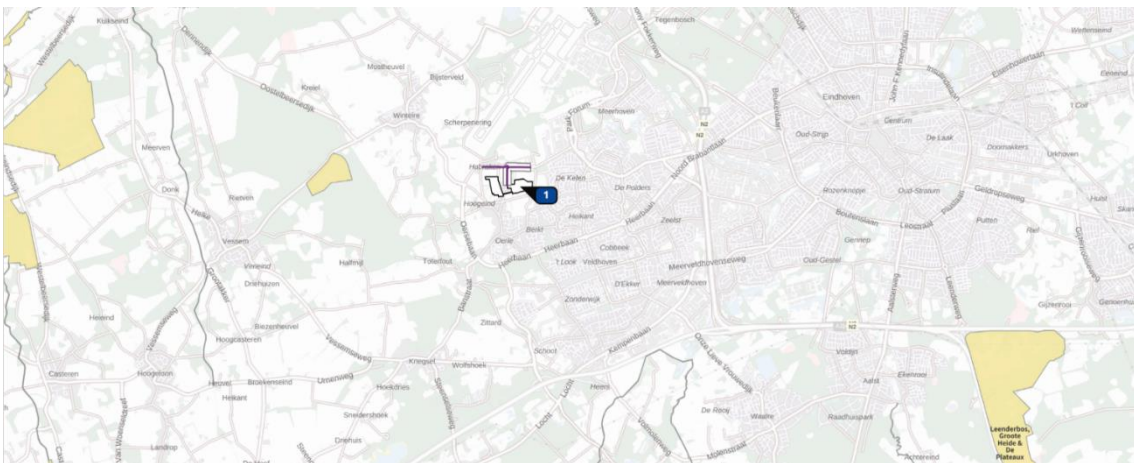
Ligging plangebied

Het plangebied is globaal gesitueerd ten noorden van de kern Oerle en ten zuidoosten van Vliegbasis Eindhoven. Aan de west- en noordzijde grenst het plangebied aan bospercelen behorende tot het terrein van de luchthaven Eindhoven. De percelen zijn aan de zuidzijde van het bedrijventerrein Habraken gesitueerd en liggen ten zuiden van de Oersebaan en ten westen van de Vooraard. De totale omvang van het plangebied bedraagt ca. 35,8 ha.



Figuur 1 Luchtfoto van het plangebied

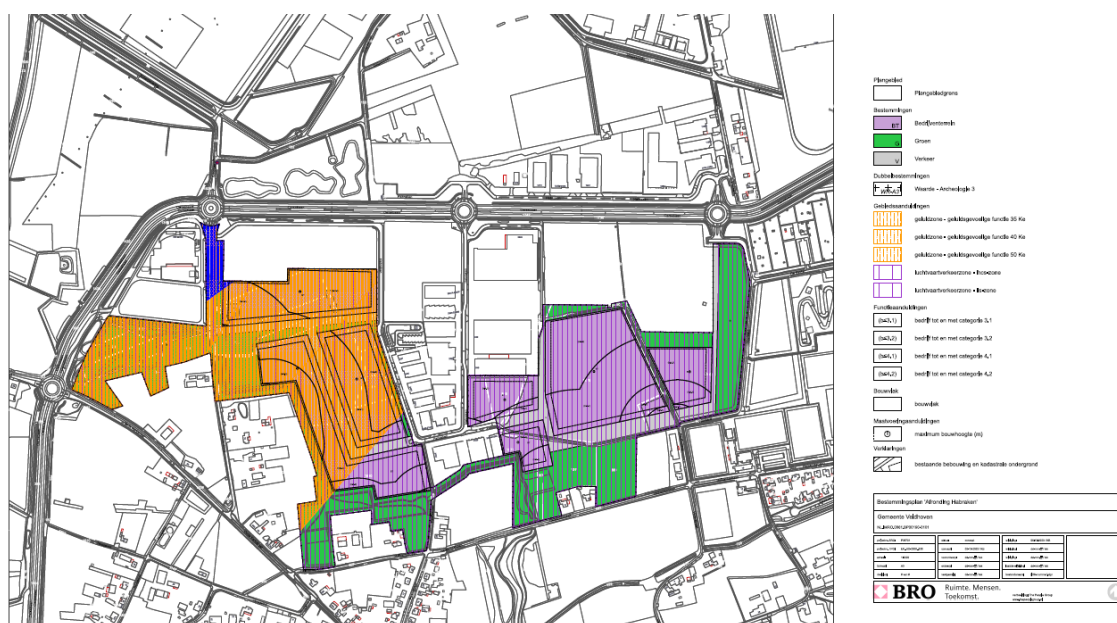
De planlocatie ligt op circa 3 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied Kempenland-West dat ten westen van de planlocatie is gelegen. Op circa 5,0 km ten zuidoosten van de planlocatie is het Natura 2000-gebied Leenderbos, Grote Heide & de Plateaux gelegen.



Figuur 2 Plangebied en nabij gelegen Natura 2000 gebieden, plangebied bij 1

Planvoornemen

Het voornemen voorziet in uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein ten zuiden van de Oersebaan door middel van uitgifte van circa 35,8 ha bedrijfsterrein in diverse bedrijfskavels aan weerszijden van de reeds bestaande bedrijfskavels, infrastructuur en landschappelijke inpassing met groen en waterberging. De uitgeefbare kavels hebben een gezamenlijk oppervlak van ca. 17,8 ha. Aan deze kavels is een milieucategorie van 3.1 tot 4.2 toegewezen zoals in onderstaande verbeelding is te zien.



Figuur 3 Verbeelding planvoornemen

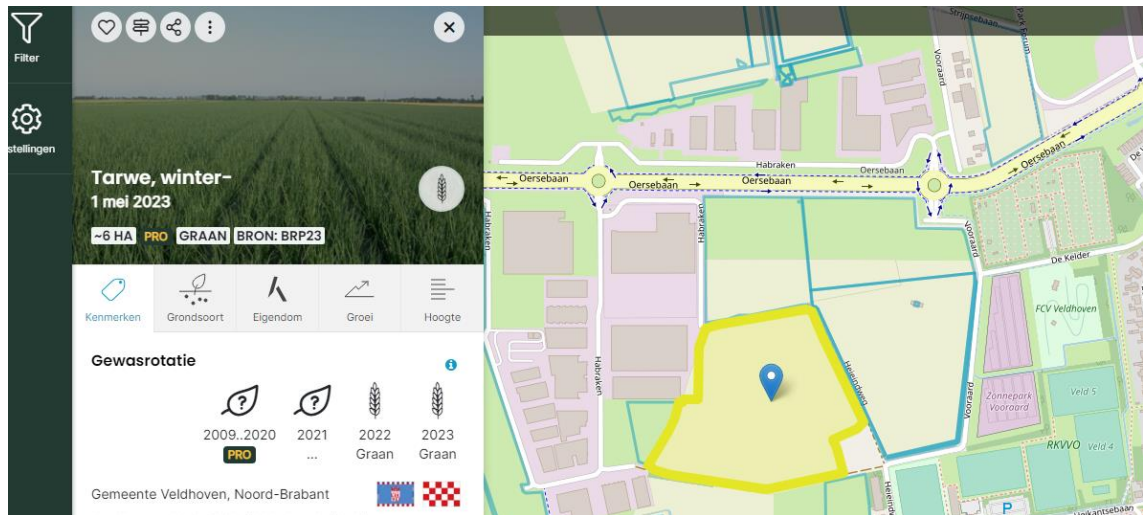
Stikstofemissie

Op basis van deze bouwplannen zijn ten aanzien van het aspect stikstof verschillende fasen te onderscheiden:

1. Bestaande gebruiksfase: effecten ten aanzien van huidige gebruik;
2. Realisatiefase: tijdelijke effecten ten gevolge van sloop-, bouw- en aanlegactiviteiten;
3. Gebruiksfase: effecten voor onbepaalde tijd na ingebruikname van de nieuwbouw.

Navolgend worden de stikstofrelevante activiteiten per fase beschreven. Daarbij is in eerste instantie de emissie als gevolg van het planvoornemen in kaart gebracht. Dat wil zeggen de emissie die aan de orde is in de realisatie en de nieuwe gebruiksfase. Indien de emissie van stikstof in deze fasen niet leidt tot een significante toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000 gebieden (d.w.z. een toename groter dan 0,00 mol/ha/jaar), dan kan het planvoornemen doorgang vinden zonder vergunningsplicht ten aanzien van Natura 2000 activiteiten.

Indien er door het planvoornemen wel een toename in de stikstofdepositie ontstaat op nabijgelegen Natura 2000 gebieden, dan kan er worden gekeken naar deze toename ten opzichte van de stikstofemissie in de huidige situatie. Er wordt dan een verschilberekening gemaakt tussen het



Figuur 4 Agrarisch gebruik op locatie

Voor het realiseren van het bedrijventerrein wordt 35,8 ha uit productie genomen. Daarmee in totaal **1109,08 kg Nh3**.

Realisatiefase

Voor de realisatiefase is aangesloten bij kengetallen voor de bouwphase. Er zijn verschillende kengetallen in omloop. Voor het onderhavige plan is het kengetal gehanteerd door Antea het meest bruikbaar. De emissies voor bouw komen hierbij neer op 4,69 kg NO_x/100m². Dit is inclusief bouwrijp maken. Er wordt 17,8 ha aan uitgeefbaar bedrijventerrein uitgegeven. Aannemende dat dit volledig zal worden bebouwd (worst-case) leidt tot de emissie van 8348kg NO_x. Als kengetal voor het bouwverkeer wordt 0,04 verkeersbewegingen per m² per etmaal gehanteerd. Dit leidt tot 7120 verkeersbewegingen waarbij 40% zwaar verkeer is en 60% licht verkeer, resulteerde in 2848 zware verkeersbewegingen en 4272 lichte verkeersbewegingen.

Er wordt aangenomen dat het bedrijventerrein in ca. 4 jaar zal worden gerealiseerd. De maatgevende emissievrachten op jaarbasis zijn daarmee 2087 kg NO_x en respectievelijk 1068 lichte en 712 zware verkeersbewegingen. Er wordt worst-case aangenomen dat het bouwverkeer minimaal twee uur blijft stil staan op locatie en er dus sprake is van een koude start.

Gebruiksfase

Om de emissies in de gebruiksfase in te schatten is gekeken naar emissies ten gevolge van bedrijfsvoering en verkeersgeneratie.

Emissies uit bedrijvigheid

De verschillen in emissies tussen (bestaande) bedrijven zijn groot. Veelal bestaan de bestaande emissies van bedrijven vooral uit emissies die ten grondslag liggen aan het verwarmen van gebouwen en emissies op de bedrijfskavels t.g.v. verkeer zoals het parkeren van auto's van werknemers en bezoekers, de aan- en afvoer van goederen en intern transport op de bedrijfskavels. Effecten kunnen voorkomen worden door het beperken of uitsluiten van stikstofemissies bij de ontwikkeling van

nieuwe bedrijven/bedrijfsgebouwen. Nieuwe bouwwerken zullen zonder gasaansluiting moeten gerealiseerd, waardoor er geen sprake is van extra emissies.

Volgens inschattingen uit vergelijkbare onderzoeken bedragen de emissies tijdens het gebruik van het bedrijventerrein ca. 50 kg NO_x/ha/jaar (scenario laag) tot maximaal 387 kg NO_x/ha/jaar en ca. 26 kg NH₃/ha/jaar (scenario hoog). Het bedrijventerrein is een gemengd bedrijventerrein. Er is daarom gekozen voor een gemiddelde doorrekening op basis van voorstaande bandbreedte (50% hoog scenario, 50% laag scenario). Voor een bedrijventerrein van ca. 17,8 ha betreft dit een emissie van ca. 3889 kg NO_x/jaar en 232 kg NH₃/jaar.

Emissies uit verkeer

Ten aanzien van de grootte van de verkeersstroom is aangesloten bij het verkeersonderzoek uitgevoerd door Kragten. Daarin is de volgende verkeersgeneratie opgenomen:

Type werkmilieu	Hectare	Personenauto	Vrachtauto	Totaal
Kengetal gemengd terrein	1	128	30	158
Planontwikkeling gemengd terrein	17,8	2278,4	534	2812

Tabel 1 Gemiddeld aantal verkeersbewegingen totale uitbreiding bedrijventerrein Habraken in weekdagtraject

De verdeling van het verkeer in het Aerius model is afgeleid van de verkeersafwikkeling zoals beschreven in het verkeersonderzoek. Er wordt aangenomen dat er voor het vrachtverkeer geen sprake is van een koude start omdat dit verkeer niet langer dan 2 uur zal stil staan op de locatie. Voor het licht verkeer geldt dit evenzo, echter met uitzondering van het aandeel werknemers dat met auto naar de locatie komt. Er is hierbij gerekend met 25% koude starts licht verkeer.

Verschilberekeningen

Bovenstaande gegevens zijn in AERIUS ingevoerd. Daarbij zijn ter verkenning van de stikstofeffecten verschillende situaties tegen elkaar afgezet in verschilberekeningen om de stikstofeffecten per situatie inzichtelijk te maken en de effecten van intern en extern salderen in kaart te brengen.

Uit de berekeningen blijkt dat zowel de bouwfase als de gebruiksfase per saldo geen stikstofeffect optreedt voor de omliggende Natura 2000 gebieden (bijlage 1 en 2). Significant negatieve effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden zijn daarmee op voorhand uit te sluiten. Er is geen ontheffing noodzakelijk in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusies

Uit bovenstaande resultaten blijkt dat intern salderen voor zowel de realisatiefase als voor de gebruiksfase een uitkomst biedt.

Indien een bedrijf zich wil vestigen op het bedrijventerrein dient het bedrijf een beoordeling te overleggen waaruit blijkt dat de emissies voortvloeiend uit het gebruik van de bedrijfslocatie

(inclusief verkeersstromen) niet hoger zijn dan de emissies voortvloeiende uit het huidige agrarische gebruik. Dit is middels een gebruiksbepaling in de regels geborgd. In de begripsbepalingen van de regels behorende bij dit bestemmingsplan is uiteengezet wat een toename van de stikstofemissie/depositie omvat. Uit de bovenstaande analyse is gebleken dat intern salderen bouw en gebruik van het bedrijventerrein mogelijk maakt. Indien een bedrijf toch hogere emissies in de gebruiksfase heeft dan de intern saldeerruimte toestaat, dien het bedrijf zelf zorg te dragen voor een geldige vergunning Natura 2000 activiteit.

Hopende u voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Pouderoyen Tonnaer



R.P.E.F. van Meurs

Bijlage 1 Verschilberekening realisatiefase

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.



Contactgegevens

Rechtspersoon

Inrichtingslocatie

Pouderoyen Tonnaer

Berlicumseweg 6D,

5248 NT Rosmalen

Activiteit

Omschrijving

Toelichting

Habraken

Realisatiefase

Berekening

AERIUS kenmerk

Datum berekening

Rekenconfiguratie

RrxgXzjoHCiQ

16 december 2024, 10:11

OwN2000-rekengrid

Totale emissie

Referentiesituatie - Referentie

Emissie uit bedrijvigheid - Beoogd

Rekenjaar

2024

2028

Emissie NH₃

1.109,1 kg/j

0,2 kg/j

Emissie NO_x

-

2.099,1 kg/j

Resultaten

Referentiesituatie - Referentie

Emissie uit bedrijvigheid - Beoogd

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)

Gekarteerd oppervlak met afname (ha)

Grootste toename

Grootste afname

Hoogste bijdrage

0,24 mol/ha/j

0,07 mol/ha/j

0,00 ha

3.031,68 ha

-

0,16 mol/ha/j

Hexagon

2442603

2442603

Gebied

Kempenland-West

Kempenland-West



Referentiesituatie (Referentie), rekenjaar 2024

Emissiebronnen

Emissie NH₃

Emissie NO_x

1 Landbouw | Landbouwgrond | Emissie uit bemesting

1.109,1 kg/j

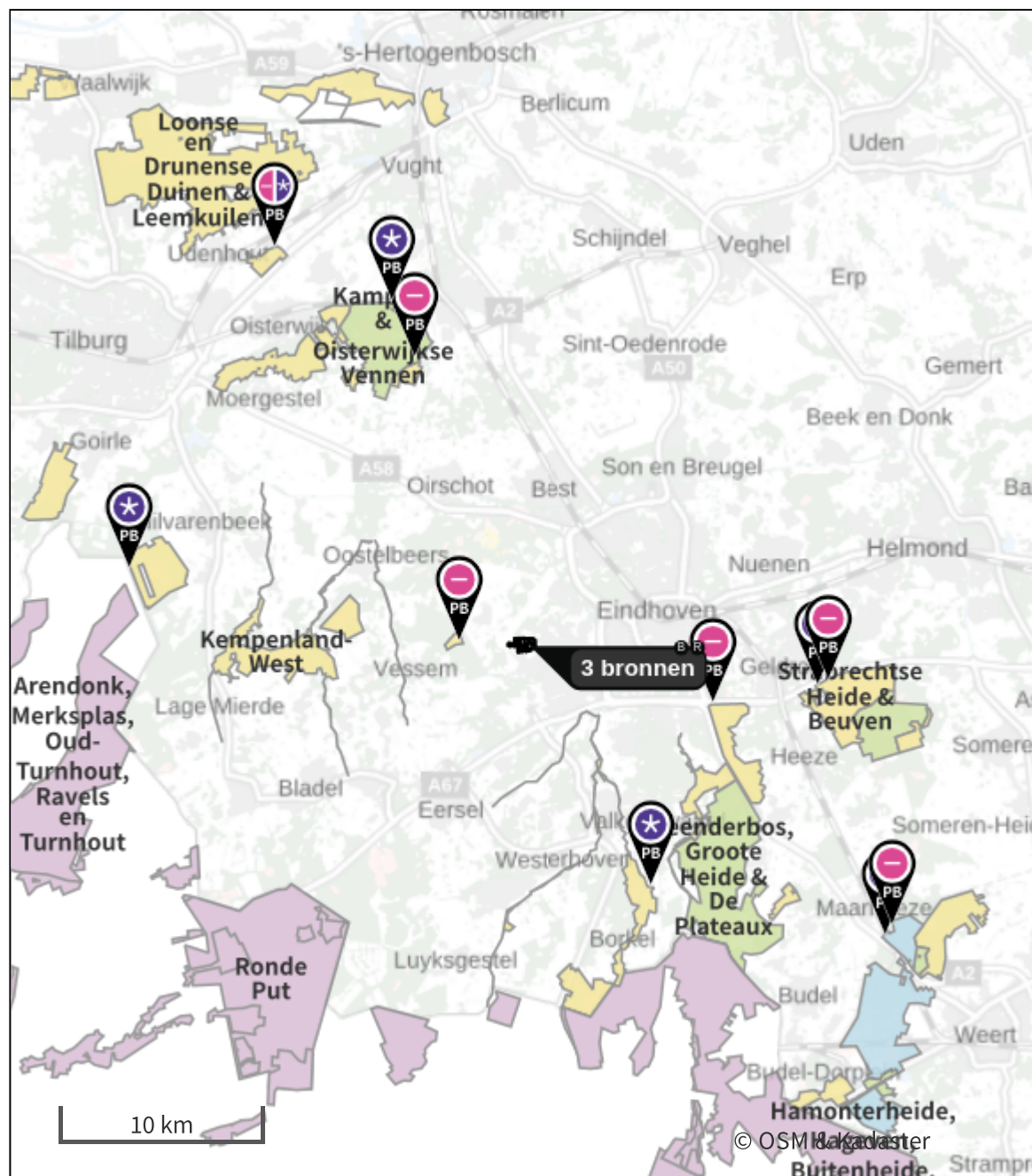
-




Emissie uit bedrijvigheid (Beoogd), rekenjaar 2028

Emissiebronnen	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1 Anders... Anders... Emissie uit bouw	-	2.087,0 kg/j
4 Verkeer Koude start: overig Koude starts	0,1 kg/j	8,1 kg/j
Verkeersnetwerk	57,1 g/j	4,0 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|---|--|
|  Habitatrictlijn |  Grootste toename (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste afname (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  Niet bepaald | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingsituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Emissie uit bedrijvigheid" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie


	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	3.031,68	2.798,87	0,00	-	3.031,68	0,16

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Strabrechtse Heide & Beuven (137)	905,19	2.143,66	0,00	-	905,19	0,03
Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux (136)	780,74	2.798,87	0,00	-	780,74	0,04
Kampina & Oisterwijkse Vennen (133)	610,40	2.294,72	0,00	-	610,40	0,02
Weerter- en Budelerbergen & Ringselven (138)	368,82	2.459,01	0,00	-	368,82	0,01
Kempenland-West (135)	362,94	2.670,90	0,00	-	362,94	0,16
Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen (131)	3,59	1.652,45	0,00	-	3,59	0,01

Referentiesituatie , Rekenjaar 2024

1 Landbouw | Landbouwgrond

Naam	Emissie uit bemesting	Uittreedhoogte Warmteinhoud	<u>0,5 m</u> <u>0,000 MW</u>	NH ₃	1.109,1 kg/j
Locatie	X:154083,28 Y:382446,31	Spreiding	0 m		
Oppervlakte	33,17 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Meststoffen				

Type	Stof	Emissie
 Mestaanwending (dierlijke mest)	NO _x	0,0 kg/j
	NH ₃	1.109,1 kg/j

Emissie uit bedrijvigheid, Rekenjaar 2028

1 Anders... | Anders...

Naam	Emissie uit bouw	Uittreedhoogte	2,0 m	NO _x	2.087,0 kg/j
Locatie	X:154048,5 Y:382427,29	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>		
		Spreiding	2 m		
Oppervlakte	17,54 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Zwaar Verkeer				

2 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Verkeer oost	Links	Rechts	NO _x	1,9 kg/j
Locatie	X:153849,79 Y:382825,85	Type scherm	-	NO ₂	0,5 kg/j
Lengte	821,61 m	Hoogte	-	NH ₃	27,0 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-		
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen		In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	534,0 /jaar		0,0 %	
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar		0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	356,0 /jaar		0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar		0,0 %	

3 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Verkeer west	Links	Rechts	NO _x	2,1 kg/j
Locatie	X:153756,06 Y:382824,04	Type scherm	-	NO ₂	0,5 kg/j
Lengte	919,37 m	Hoogte	-	NH ₃	30,2 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-		
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen		In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	534,0 /jaar		0,0 %	
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar		0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	356,0 /jaar		0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar		0,0 %	

4 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Koude starts	NO _x	8,1 kg/j
Locatie	X:154046,53 Y:382427,86	NH ₃	0,1 kg/j
Oppervlakte	17,07 ha		
Type voertuig	Koude starts		
Licht verkeer	534,0 /jaar		
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /jaar		
Zwaar vrachtverkeer	356,0 /jaar		
Busverkeer	0,0 /jaar		



Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2024.0.1_20241009_75e59949f9

Database versie 2024_75e59949f9_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://link.aerius.nl/website>

Bijlage 2 Verschilberekening gebruiksfase

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.



Contactgegevens

Rechtspersoon

Inrichtingslocatie

Pouderoyen Tonnaer

Berlicumseweg 6D,

5248 NT Rosmalen

Activiteit

Omschrijving

Toelichting

Habraken

Gebruiksfase

Berekening

AERIUS kenmerk

Datum berekening

Rekenconfiguratie

RYsqTimfe3YN

16 december 2024, 14:29

OwN2000-rekengrid

Totale emissie

Referentiesituatie - Referentie

Emissie uit bedrijvigheid - Beoogd

Rekenjaar

2024

2028

Emissie NH₃

1.109,1 kg/j

246,4 kg/j

Emissie NO_x

-

4.490,2 kg/j

Resultaten

Referentiesituatie - Referentie

Emissie uit bedrijvigheid - Beoogd

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)

Gekarteerd oppervlak met afname (ha)

Grootste toename

Grootste afname

Hoogste bijdrage

0,24 mol/ha/j

0,10 mol/ha/j

0,00 ha

650,84 ha

-

0,14 mol/ha/j

Hexagon

2442603

2442603

Gebied

Kempenland-West

Kempenland-West



Referentiesituatie (Referentie), rekenjaar 2024

Emissiebronnen

Emissie NH₃


Emissie NO_x

1 Landbouw | Landbouwgrond | Emissie uit bemesting

1.109,1 kg/j








-

Emissie uit bedrijvigheid (Beoogd), rekenjaar 2028

Emissiebronnen	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1 Industrie Overig Emissie bedrijven	232,0 kg/j	3.889,0 kg/j
4 Verkeer Koude start: overig Koude starts	4,1 kg/j	27,5 kg/j
 Verkeersnetwerk	10,3 kg/j	573,8 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | | | |
|---|----------------------------------|---|--|
|  | Habitatrichtlijn |  | Grootste toename (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn |  | Grootste afname (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn |  | Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  | Niet bepaald | | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingsituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Emissie uit bedrijvigheid" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	650,84	2.355,38	0,00	-	650,84	0,14

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Kampina & Oisterwijkse Vennen (133)	225,75	2.294,73	0,00	-	225,75	0,01
Strabrechtse Heide & Beuven (137)	222,89	1.953,78	0,00	-	222,89	0,01
Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux (136)	150,90	2.220,44	0,00	-	150,90	0,02
Kempensland-West (135)	51,29	2.355,38	0,00	-	51,29	0,14

Onderstaand is een overzicht opgenomen van alle Natura 2000-gebieden (binnen de maximale rekenafstand van 25 km) waar in de "Beoogde situatie" een bijdrage groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend, maar waar in de "Projectberekening" (=verschilberekening) geen toe- of afname is berekend. Het effect vanuit de "Projectberekening" op deze gebieden is daarmee 0,00 mol/ha/jaar.

Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen


Regte Heide & Riels Laag

Weerter- en Budelerbergen & Ringselven

Referentiesituatie , Rekenjaar 2024

1 Landbouw | Landbouwgrond

Naam	Emissie uit bemesting	Uittreedhoogte	<u>0,5 m</u>	NH ₃	1.109,1 kg/j
		Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>		
Locatie	X:154083,28 Y:382446,31	Spreiding	0 m		
Oppervlakte	33,17 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Meststoffen				

Type	Stof	Emissie
 Mestaanwending (dierlijke mest)	NO _x	0,0 kg/j
	NH ₃	1.109,1 kg/j

Emissie uit bedrijvigheid, Rekenjaar 2028

1 Industrie | Overig

Naam	Emissie bedrijven	Uittreedhoogte	30,0 m	NO _x	3.889,0 kg/j
Locatie	X:154048,5	Warmteinhoud	0,600 MW	NH ₃	232,0 kg/j
	Y:382427,29	Spreiding	45 m		
Oppervlakte	17,54 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Standaard Profiel				
	Industrie				

2 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Verkeer oost		Links	Rechts	NO _x	417,9 kg/j
Locatie	X:153849,79 Y:382825,85	Type scherm	-	-	NO ₂	102,1 kg/j
Lengte	821,61 m	Hoogte	-	-	NH ₃	7,5 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen				In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	855,0 /etmaal				0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal				0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	201,0 /etmaal				0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal				0,0 %

3 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Verkeer west		Links	Rechts	NO _x	155,9 kg/j
Locatie	X:153756,06 Y:382824,04	Type scherm	-	-	NO ₂	38,1 kg/j
Lengte	919,37 m	Hoogte	-	-	NH ₃	2,8 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen				In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	285,0 /etmaal				0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal				0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	67,0 /etmaal				0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal				0,0 %

4 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Koude starts	NO _x	27,5 kg/j
Locatie	X:154049,84	NH ₃	4,1 kg/j
	Y:382428,46		
Oppervlakte	17,29 ha		
Type voertuig	Koude starts		
Licht verkeer	285,0 /etmaal		
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal		
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal		
Busverkeer	0,0 /etmaal		



Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2024.0.1_20241009_75e59949f9

Database versie 2024_75e59949f9_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://link.aerius.nl/website>

Opdrachtgever:

Gemeente Veldhoven
Postbus 10101
5500 GA Veldhoven

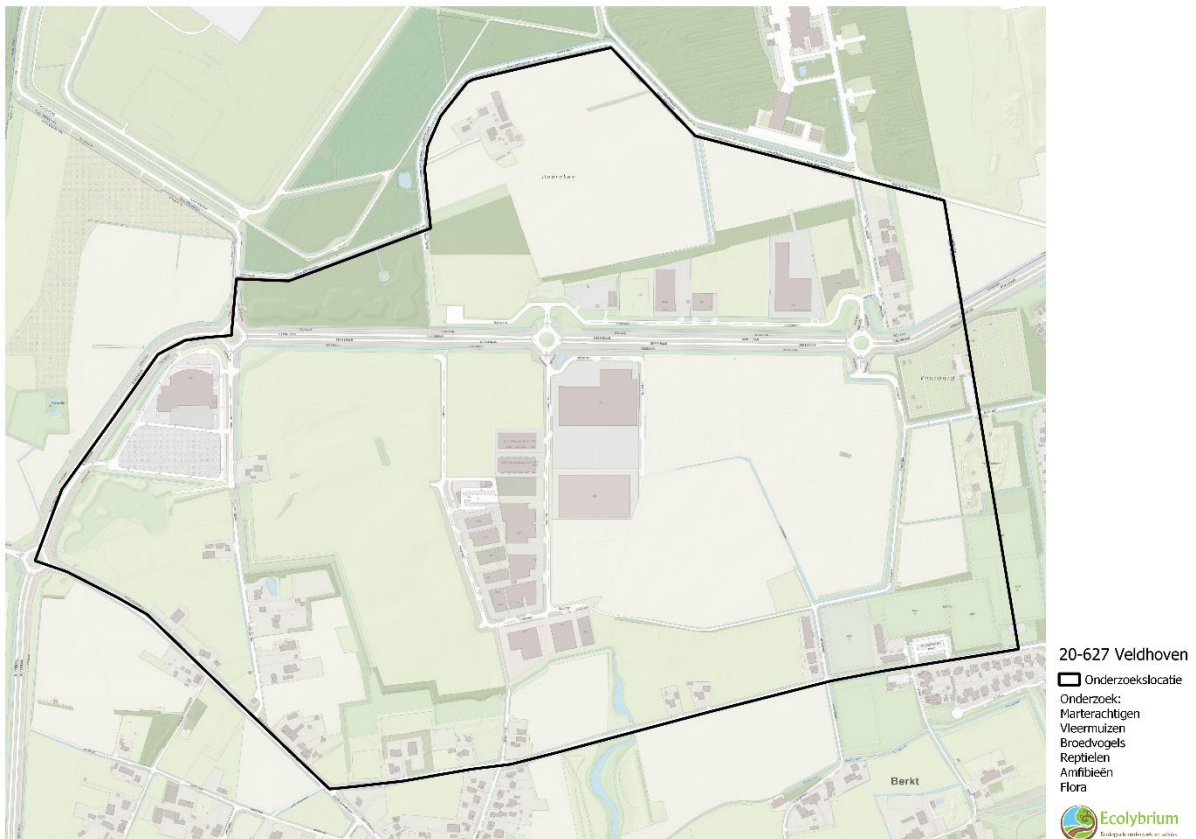
Datum: 4 november 2021

Onderwerp:

Resultaten nader onderzoek Bedrijventerrein Habraken, Gemeente Veldhoven
(ons kenmerk: 20-694)

Geachte mevrouw,

Hierbij ontvangt u van ons de resultaten inzake het natuurwaarden onderzoek Bedrijventerrein Habraken, zie figuur 1. Aanleiding voor deze onderzoeken zijn afkomstig van ons quickscanonderzoek d.d. 30 april 2020 (ons kenmerk: 20-627).



Figuur 1: Overzicht onderzoeksgebied

Aanleiding nader onderzoek

In het kader van het quickscan onderzoek is er geconcludeerd dat er een nader onderzoek benodigd is voor de volgende soortgroepen:

- ✧ Marterachtigen
- ✧ Vleermuizen
- ✧ Broedvogels; soorten met jaarrond beschermde nesten
- ✧ Reptielen (mogelijke restpopulaties van levendbarende hagedis)
- ✧ Amfibieën in nieuw aangelegde leefgebieden
- ✧ Flora (geen vlakdekkend onderzoek) en
- ✧ Terloopse waarnemingen van andere soorten/soortgroepen

In tabel 1 zijn het aantal rondes voor bovengenoemde soorten/soortgroepen samengevoegd.

Soort onderzoek	Aantal rondes 2020 en (2021)	Inzet ecologen	Opmerkingen
Vleermuizen	4 en (12)	3-4	
Marterachtigen	1 en (2)	2	
Broedvogels jaarrond	1 en (3)	2 -3	
Reptielen	1 en (2)	2-3	
Amfibieën	0 en (2)	2	
Flora en overige soorten	1 en (2)	2	Overige soorten tijdens alle rondes middels terloopse waarnemingen

Tabel 1: Overzicht onderzoeksintensiteit 2020 en 2021

Onderzoeksmethodieken

Vleermuizen

Het vleermuisonderzoek is door Ecolybrium uitgevoerd met behulp van bat-detectors (Pettersson D200 en D240X, Batlogger en Batscanner van Elekon en een ANABAT Scout). Dit zijn de meest toegepaste apparaten voor dergelijk onderzoek, en het meest efficiënt in gebruik. De D240X (met behulp van Edirool opname apparatuur), de Batlogger en de ANABAT Scout zijn in staat opnames te maken van vleermuisgeluiden, voor analyse met diverse softwarepakketten indien noodzakelijk (voor lastig determineerbare soorten). Er zijn meerdere vleermuisrondes uitgevoerd, met drie tot vier ecologen per onderzoeksrond, conform de voorschriften van het vleermuisprotocol. Het gebied is daarmee voldoende vlakdekkend onderzocht op vleermuizen.

Onderzoeksmethodiek gierzwaluw

Het onderzoek naar het gebruik van geschikte woningen/gebouwen door gierzwaluwen is uitgevoerd in de periode vanaf 15 mei tot 15 juli (datumgrenzen conform Kennisdocument Gierzwaluw, versie 1.0 BIJ12, juli 2017).

Onderzoeksmethodiek huismus

Het onderzoek naar het gebruik van geschikte panden door huismussen is uitgevoerd in de periode zoals voorgeschreven in het Kennisdocument Huismus. Dit betreft de periode tussen 10 maart en 20 juni (datumgrenzen conform Kennisdocument Huismus, versie 1.0 BIJ12juli 2017). Het onderzoek is in de ochtend uitgevoerd terplekke door te letten op territoriaal gedrag, zoeken naar nesten en door het letten op aanvliegbewegingen van de vogels met nestmateriaal en voedselpakketjes (voor jongen).

Steenuil

Er zijn op twee avonden, tussen 15 februari tot en met 15 april, geluiden afgespeeld van steenuil, die ertoe moeten leiden dat territoriaal aanwezige andere steenuilen alarmerend reageren op de geluiden. Zodoende kan worden vastgesteld of en zo ja hoeveel en waar zich steenuilterritoria bevinden. De methodiek is conform het kennisdocument Steenuil. Gedurende de veldbezoeken overdag is tevens gelet op sporen zoals uitwerpselen, eventuele zichtwaarnemingen en braakballen en/of prooiresten (deze zijn echter nauwelijks te vinden). Er is tevens gecontroleerd of de bekende nesten (niet in particuliere tuinen) gecontroleerd op bewoonbaarheid.

Marterachtigen

Er zijn op meerdere plekken in het gebied, waar geschikte habitats aanwezig zijn van kleine marterachtigen, cameravallen (7 locaties) en struikrovers geplaatst (3 locaties) (met lokvoer). De camera's hebben twee weken in het gebied gestaan.

Reptielen

Er zijn drie gerichte reptielen rondes gelopen in het gebied op mogelijk geschikte leefgebieden (of relictten ervan). Voorts is er, tijdens andere onderzoeksrondes die overdag uitgevoerd zijn, gelet op terloopse waarnemingen van reptielen.

Amfibieën

Er is onderzocht op plekken met stagnerend water en op plekken waar water langer staan blijft of er sprake is van voortplanting van amfibieën. Dit is gedaan door te letten op ei-afzet, roepende dieren en/of zonnende dieren.

Daar waar mogelijk is er met behulp van een schepnet bemonsterd.

Vaatplanten

Er zijn drie rondes gelopen specifiek gelet op bijzondere en/of beschermde planten soorten. Daar er veelal sprake is van smalle stroken met bloemrijkere delen is er geen vlakdekkende methodiek uitgevoerd. Hiervoor is de verwachtingswaarden aan soorten ook veel te laag.

Overige soorten

Naast deze soortgerichte onderzoeken is tevens gelet op het voorkomen van andere soorten planten en dieren (bijvoorbeeld egel, konijn, ree en dergelijke). Indien er benoemenswaardige soorten aangetroffen worden, zullen deze worden opgenomen.

De exacte onderzoeksdagen zijn opgesomd in tabel 2. De veldresultaten zijn in bijlage 1 (A3-formaat) opgenomen.

Onderzoeksdata

Soortonderzoek	Data en duur	Temp.	Wind	Weersomstandigheden	Opmerkingen
<i>Vleermuizen</i>	24 juni 2020 20.00-22.30 uur	22 °C	2 Bft.	Droog, onbewolkt	4 man (verdeeld)
	1 mei 2021 20.00-22.30 uur	19 °C	1-2 Bft.	Droog, onbewolkt	3-4 man
	17 mei 2021 20.00-22.30 uur	9 °C	2-3 Bft.	Droog, onbewolkt	3-4 man
	31 mei 2021 20.30-23.00 uur	21 °C	1-2 Bft.	Droog, onbewolkt	3-4 man
	21 juni 2021 02.00-05.30 uur	17 °C	2 Bft.	Droog, bewolkt	1-2 man
	18 juli 2021 20.00-23.00 uur	22 °C	1 Bft.	Droog, onbewolkt	3-4 man
	20 juli 2021 04.30-06.00 uur	17 °C	1 Bft.	Droog, half bewolkt	3-4 man
	25 juli 2021 21.00-23.20 uur	26 °C	0-1 Bft.	Droog, onbewolkt	3-4 man
	2 aug. 2021 20.00-23.30 uur	18 °C	2-3 Bft.	Motregen, zwaar bewolkt	3-4 man
	10 aug. 2021 04.00-6.15 uur	20 °C	0 Bft.	Droog, onbewolkt	3-4 man
<i>Gierzwaluw</i>	24 juni 2020, 17 mei 2021, 31 mei 2021, 18 juli 2021, 25 juli 2021				
<i>Huismus</i>	24 juni 2020, 20 april 2021, 2 mei 2021, 17 mei 2021				
<i>Steenuil</i>	17, 18, 24 februari 2021				3 man
<i>Marterachtigen</i>	Juni/juli 2020, mei + aug 2021				
<i>Reptielen</i>	21 juni 2021, 20 + 25 juli 2021				
<i>Amfibieën</i>	20 april 2021, 31 mei 2021, 20 juli 2021				
<i>Vaatplanten</i>	24 juni 2020, 20 april 2021, 20 juli 2021				

Tabel 2: Onderzoeksdata 2020/2021

Onderzoeksresultaten

Hieronder worden de resultaten van het onderzoek toegelicht. Op bijlage 1 zijn de waarnemingen opgenomen op een verspreidingskaart (A3-formaat).

Vleermuizen

Vaste rust- en verblijfplaatsen

Er zijn in totaal vijf vaste rust- en verblijfplaatsen vastgesteld van gewone dwergvleermuizen en laatvliegers.

Het betreft hier:

- ✘ een kraamverblijf van gewone dwergvleermuis (minimaal 45 exemplaren, aangetroffen net buiten de onderzoekslocatie)
- ✘ twee zomerverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis (minimaal 2 en minimaal 5 exemplaren), waarvan één verblijfplaats (met 5 exemplaren) eveneens net buiten de onderzoekslocatie gelegen is.
- ✘ en twee verblijfplaatsen van laatvlieger (in naast elkaar gelegen woningen), die gelet op de aantallen (circa 25), dienstdoen als kraamverblijfplaats.

Andere vaste rust- en verblijfplaatsen van aangetroffen (jagende vleermuissoorten) zijn niet aangetroffen.

Er zijn bomen met holtes en scheuren in de bast aangetroffen, maar uit het vleermuisonderzoek is niet met zekerheid vastgesteld dat boombewonende soorten daadwerkelijk in die betreffende bomen vaste rust- en verblijfplaatsen hebben.

Foerageergebieden

Er zijn nagenoeg overal jagende gewone dwergvleermuizen aangetroffen in het gebied. De aantallen zijn hierbij wisselend per onderzoeksmoment. De meest in het oog springende jachtgebieden betreffen de plekken waar meer begroeiing is en langs laanvormige elementen. Dat is ook verklaarbaar omdat daar doorgaans voor gewone dwergvleermuizen het voedselaanbod is. Op de meer open plekken in het onderzoekgebied wordt door een afwisselend aantal laatvliegers gejaagd. Met name de met grasland begroeide gebiedsdelen vormen voor deze soort een ideaal foerageergebied. Ook langs en onder de laanboomstructuur, welke de grens vormt in het noorden met de vliegbasis, wordt door laatvlieger langdurig gebruikt om te jagen.

Op locaties waar goed ontwikkelde groenopstanden (grote bomen en goed ontwikkelde struiken) groeien jagen meerdere soorten vleermuizen door elkaar.

Er zijn op meerdere locaties jagende grootoorvleermuizen, franjestaart, gewone dwergvleermuizen en laatvliegers aangetroffen. De aantallen zijn lastig in te schatten per soort maar het gaat telkens om enkele dieren (tot maximaal 10 per soort).

Het gemengde bos op het terrein van de vliegbasis wordt met name gebruikt als jachtgebied door franjestaart (wegens het hoge aandeel dennenhout in dat deel van het bos). Het betreffende laanelement aan de zuidzijde van de vliegbasis (wat meteen de noordgrens vormt van het onderzoeksgebied) wordt eveneens gebruikt door mogelijk baardvleermuizen.

Verspreidt door het gebied, maar met name aan de noordkant, wordt gejaagd door rosse vleermuizen. Deze hebben verblijfplaatsen in boomholtes.

Vliegroutes

Er zijn op enkele plekken essentiële vliegroutes vastgesteld van gewone dwergvleermuizen en laatvlieger en een combinatie ervan (samen met franjestaart). De vliegroutes zijn vastgesteld op plekken waar hoogopgaande boomlanen groeien en waar de situatie in de avond (schemering) tamelijk donker is.

De dieren maken met name gebruik van de donkere delen van de boomlanen.

In het kader van de Wet natuurbescherming kan geconcludeerd worden dat er negatieve effecten kunnen optreden ten aanzien van de vast rust- en verblijfplaatsen, indien er sprake is van de sloop van woningen met vaste rust- en verblijfplaats.

Effecten op foerageergebieden treden op als de openbare ruimte in het geheel bebouwd wordt. In hoeverre er sprake is van een significant effect op de functionaliteit voor vleermuizen dient getoetst te worden als er concrete plannen zijn.

Effecten op vliegroutes treden alleen op wanneer de hoogopgaande bomenstructuren verdwijnen en/of beïnvloed worden door het aanbrengen van nieuwe straatverlichting met niet vleermuisvriendelijke armaturen.

Een gedegen toetsing is alleen mogelijk als er concrete herinrichtingsplannen zijn in het gebied.

Indien er plannen in de maak zijn is het noodzakelijk dat er rekening gehouden dient te worden met de verschillende functies van vleermuizen in het gebied. Er dient dan ook bekeken te worden welke mogelijkheden er zijn om de bestaande groenstructuren zoveel mogelijk te ontzien.

Broedvogels

Huismus

In de bebouwingen in- en rondom het gebied zijn op diverse woningen/gebouwen huismusnesten aangetroffen. De nesten bevinden zich allemaal onder dakpannen. De verspreiding van huismus in het gebied is echter beperkt.

Vooraf de woningen aan de zuidzijde van de onderzoekslocatie worden (mogelijk van oudsher) gebruikt als broedplek. De aantallen liggen tussen 25-35 broedpaartjes verspreid over slechts vier percelen.

De omgeving en o.a. de tuinen van de woningen zijn zeer geschikt voor de soort om te gebruiken als foerageergebied maar vooral als 'hangplek' voor de soort. Huismussen zitten graag met meerdere dieren in dichte vegetatiestructuren (bijvoorbeeld coniferen, liguster/haagbeukhagen, taxus en dergelijke). In deze begroeiing werken ze aan hun onderlinge sociale banden. Het verwijderen ervan kan dan ook desastreuze gevolgen hebben voor de gehele populatie van de soort in een gebied.

Verwijdering van het gehele groen betekend vaak dat de soort geheel verdwijnt. Zonder nieuwe aanplant (van enig formaat en van vergelijkbare samenstelling) zal het jaren duren voordat de soort misschien terugkeert op deze locatie (in dit gebied).

Gierzwaluw

Op slechts één locatie is een nestlocatie van gierzwaluw vastgesteld. Mogelijk dat de onderzoekslocatie te veel openheid geeft aan deze doorgaans stedelijke broedvogel. Er vliegen wel grotere aantallen dieren in de avondperiode door het gebied heen, maar het lijkt erop dat gierzwaluwen de onderzoekslocatie met name gebruiken als foerageergebied en dat de daar jagende dieren verder richting zuiden en zuidoosten nestlocaties hebben (dus meer richting de stedelijke kernen aldaar).

Boerenwaluw

Op één plek aan de Scherpenering (huisnummer 12) zijn minimaal 10 boerenwaluwnesten aangetroffen. In de boerderijwoning met paardenstallen aan de Scherpenering (huisnummer 6) zijn eveneens boerenwaluwen actief, die daar mogelijk nestlocaties hebben. Het exacte aantal nesten daar is niet bekend (geen toegang geweest om deze te tellen).

Steenuil

Er zijn op zeker vier locaties steenuilterritoria vastgesteld. Gelet op de afstanden tussen alle waarnemingen moet ervan uitgegaan worden dat het hier om 4 verschillende broedpaartjes gaat. Ter plekke van het KPN huisje op de hoek van de Scherpenering/Oude Kerkstraat hangt een steenuilenkast met een vastgesteld broedpaartje (3 eieren).



Foto 1: Steenuil in kast KPN huisje

Overige broedvogels

Er zijn verder diverse andere broedvogels aangetroffen in het onderzoeksgebied. De meest in het oog springend zijn patrijzen (minimaal 5 roepende mannetjes (en enkele vrouwtjes), enkele Kievieten, een in een kast nestelende torenvalk (Scherpeniering 16) en er zijn waarnemingen gedaan van bosuil (broed naar alle waarschijnlijkheid in de bossen rondom de vliegbasis).

In het gebied wordt gejaagd door buizerd en sperwer het onderzoeksgebied wordt gebruikt als (onderdeel) van het jachtgebied van de kerkuil. Nests van buizerd en sperwer of andere roofvogelsoorten zijn niet aangetroffen binnen het onderzoeksgebied.

Deze laatste heeft broedplekken in Hoogeind en op de kerk van Oerle.

Tijdens het onderzoek zijn verder soorten waargenomen als gele kwikstaart (mogelijk broedend op de akkerlanden), witte kwikstaart, kleine plevieren (doortrek), vink, merel, Turkse tortel, zanglijster, ekster, zwarte kraai, winterkoning, roodborst, grote bonte specht, groene specht, e.d. De meeste soorten vinden optimaal broedbiotoop binnen de onderzoekslocatie.

Reptielen en amfibieën

In het gebied zijn, ondanks gerichte onderzoeksmomenten, in potentie geschikte habitats geen waarnemingen verricht van reptielen. Sommige delen vormen prima plekken voor relictpopulaties van levendbarende hagedissen, echter zijn er geen waarnemingen gedaan van vluchtende en/of zonnende dieren.

De onderzoekslocatie is daarmee dan ook geen actief leefgebied voor levendbarende hagedis. Hazelwormbiotoop is al helemaal niet ontwikkeld binnen het onderzoeksgebied.

Amfibieën zijn vooral op zicht waargenomen. Het betreft hier algemeen voorkomende soorten als bruine kikker, bastaardkikker en gewone pad.

Grote delen van het aanwezige wateroppervlak waren in 2021 voorzien van water tijdens de onderzoeksmomenten in juni. In de maanden juli en augustus vallen grote delen van deze waterlopen droog.

Salamanders zijn tijdens de onderzoeken in 2020 en 2021 niet aangetroffen.

Overige soorten

Marterachtigen (en ander grondgebonden zoogdieren):

Er is slechts op 1 locatie een waarneming verricht (door de struikrover (cameraval)) van een wezel. Deze is gefotografeerd in het noordoostelijke bosgebied (jonge aanplant), ter plekke van de drinkpoel.



Foto 2: Wezel

Net ten zuiden van de Oude Kerkstraat, zie bijlage 1, is door een omwonende, een hermelijn waargenomen. Aanvullend onderzoek met een struikrover (cameravel met lokvoer) heeft helaas geen resultaat opgeleverd in de zin van een goeie foto. De waarneming is betrouwbaar te noemen, omdat de waarnemer bekend is met de soort.

Voorts is er een opvallende waarneming gedaan van een wild zwijn op dezelfde locatie als waar de wezel is gefotografeerd.



Foto 3: Wild zwijn

Binnen de onderzoekslocatie (en net daarbuiten) zijn waarnemingen gedaan (sporen aangetroffen) van vossen en er zijn met zekerheid twee vossenholen aangetroffen. Er zijn verspreid over het gebied meerdere konijnen aangetroffen.

Aan de noordzijde en aan de westzijde van het onderzoeksgebied zijn diverse hazen waargenomen, die in de kleinere bosstroken aldaar slaapplekken hebben. De dieren foerageren op de agrarische percelen.

Er zijn enkele sporen gevonden van reeën in het gebied (prenten en slaapplekken).

Aangenomen mag worden dat er verder meerdere soorten muizen leven in het gebied en dat er mollen en egels voorkomen.

Ook is het bekend dat er steenmarters voorkomen in het gebied. Mededelingen van omwonenden, met name in de zuidwesthoek melden dat ze regelmatig steenmarters zien lopen in het gebied. Waar deze hun verblijfplaatsen hebben is niet bekend, maar er liggen binnen en rondom de onderzoekslocatie meerdere geschikte schuurtjes en boerderijen waar de soort verblijfplaatsen kunnen hebben.

Vaatplanten

Er zijn slechts enkele bijzondere plantensoorten aangetroffen, waaronder grasklokje, wilde marjolein en kruipend zenegroen.

Grasklokjes groeien op de rotonde Oersebaan-Vooraard en hebben mogelijk betrekking op uitgezaaide exemplaren uit een bijen- en vlindermengsel.

Beschermde soorten vaatplanten komen in elk geval niet voor.

In het inundatiegebied aan de westzijde van het onderzoeksgebied zijn jonge struikheideplanten aangetroffen. Deze soort heeft vermoedelijk zaad opgeslagen in het gele dekzand welke aan de oppervlakte ligt in dit inundatiegebied. Het betreft hier een soort die in dit gebied van natura voorkomt (op de voormalige woeste gronden). Hier groeien ook soorten als muizenoor, stekelbrem en klein biggenkruid (soorten van heischrale graslanden).



Foto 4: Kruipend zenegroen



Foto 5: Muizenoor



Foto 6: Wilde marjolein



Foto 7: Struikheide



Foto 8: Stekelbrem

Overige soorten

In het onderzoeksgebied zijn verder diverse andere soorten waargenomen zoals dagvlinders, libellen en overige ongewervelden. Het betreft hier algemeen voorkomende soorten zoals klein koolwitje, kleine vuurvlinder, atalanta, gamma-uil, lantaarntje, vuurjuffer, aardenbijter, oeverlibel en grote keizerlibel.

Zwaar beschermde soorten dagvlinders, libellen en overige ongewervelden komen niet voor en zijn zeker niet te verwachten, omdat er geen optimale voortplantingsbiotopen aanwezig zijn of in ontwikkeling zijn waar beschermde soorten zich kunnen vestigen.

Mogelijke effecten door wijziging/veranderen gebied

In tabel 3 zijn de mogelijke effecten van eventuele werkzaamheden op de aangetroffen natuurwaarden opgesomd.

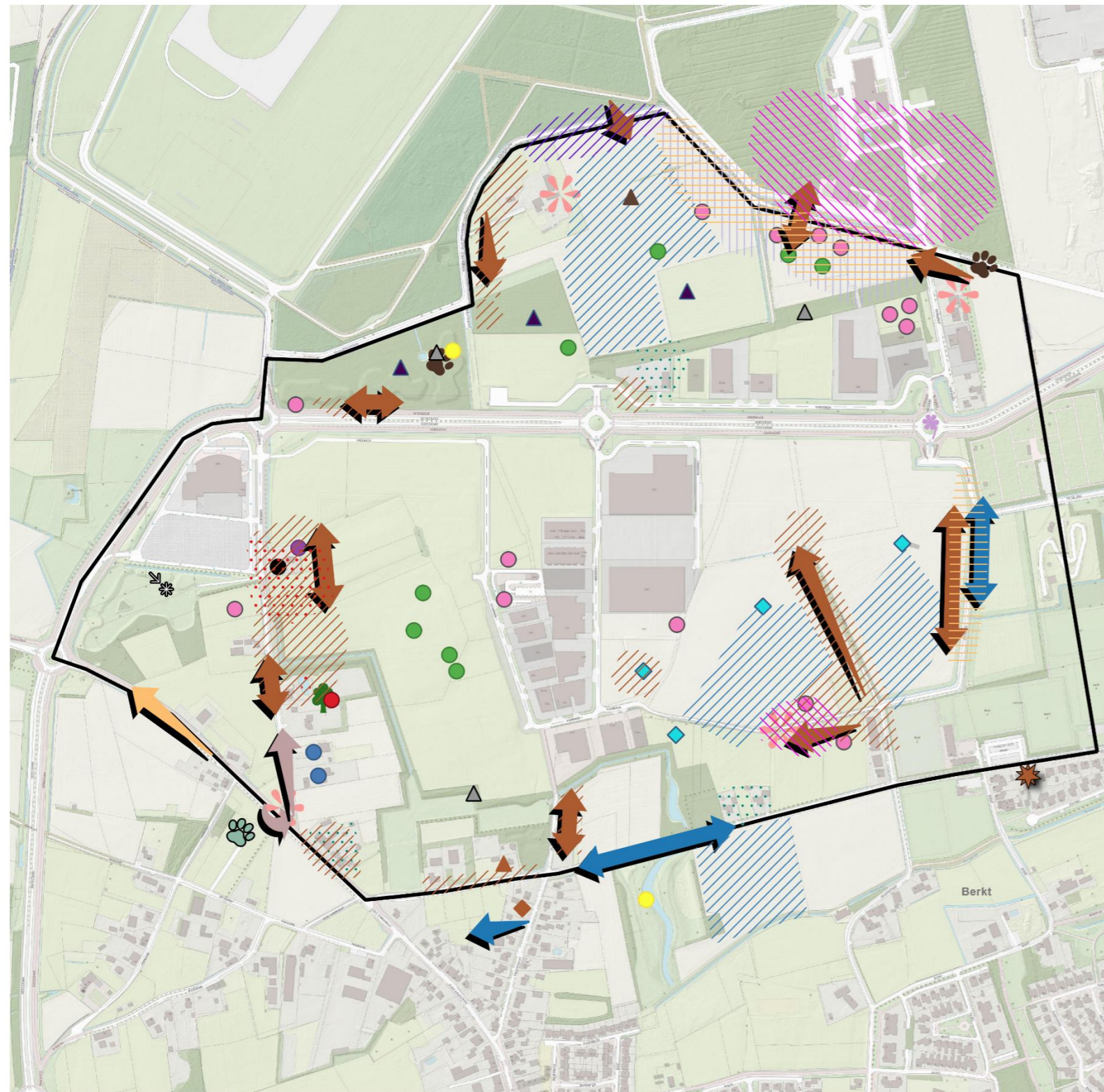
Aangetroffen soorten	Functionies	Effect	Toetsing Wnb nodig
Gewone dwergvleermuis	Vaste rust- en verblijfplaatsen	Mogelijke vernietiging/verstoring als verblijven vernietigd worden	Ja
	Jachtgebied	Afname jachtgebied door bouwwerkzaamheden	Ja
Laatvlieger	Vaste rust- en verblijfplaatsen	Mogelijke vernietiging/verstoring als verblijven vernietigd worden	Ja
	Jachtgebied	Afname jachtgebied door bouwwerkzaamheden	Ja
Franjestaart	Jachtgebied	Afname jachtgebied door bouwwerkzaamheden	Ja
Rosse vleermuis	Jachtgebied	Afname jachtgebied door bouwwerkzaamheden	Ja
<i>Myotis spec. (baardvleermuis)</i>	Jachtgebied	Afname jachtgebied door bouwwerkzaamheden	Ja
Gierzwaluw	Jaarrond beschermde nesten	Verstoring en vernietiging als nestlocatie vernietigd wordt	Ja
Boerenzwaluw	Jaarrond beschermde nesten	Verstoring en vernietiging als nestlocatie vernietigd wordt	Ja
Huismus	Jaarrond beschermde nesten	Verstoring en vernietiging als nestlocatie vernietigd wordt	Ja
	Foerageergebied	Afname jachtgebied door bouwwerkzaamheden	Ja
Steenuil	Jaarrond beschermde nesten	Mogelijke verstoring/vernietiging broedplekken	Ja
	Foerageergebied	Aantasting oppervlakte leefgebied	Ja
Torenvalk	Jaarrond beschermde nesten	Verstoring en vernietiging als nestlocatie vernietigd wordt	Ja
	Foerageergebied	Afname jachtgebied door bouwwerkzaamheden	Ja
Overige broedvogels	Broedplekken	Verstoring en vernietiging als nestlocaties	Nee, zorgplicht
	Jachtgebied	Afname jachtgebied door bouwwerkzaamheden	Nee, zorgplicht
Marterachtigen en andere grondgebonden zoogdieren	Leefgebied	Verstoring/vernietiging/afname leefgebied	Ja (kleine marterachtigen) Nee, zorgplicht (overige soorten)
Amfibieën	Leefgebied	Afname leefgebied	Nee, zorgplicht
Algemeen voorkomende soorten (dagvlinders, libellen en overige ongewervelden)	Leefgebied	Afname leefgebied	Nee, zorgplicht
Vaatplanten	Groeiplaats	Vernietiging groeiplaats	Nee, zorgplicht

Tabel 3: Effecten op beschermde natuurwaarden bij evt. veranderingen/ werkzaamheden.

Conclusies

- ✚ Uit het onderzoek is gebleken dat nagenoeg alle ingrepen invloed hebben op het huidige habitat. Van verschillende soorten. Het grootste effect is het verdwijnen van open ruimte voor diverse soorten. Met name de weidevogels patrijs en soorten die gebaat zijn bij een combinatie van kleinschalig landschap en meer open agrarische gronden zullen bij de herinrichting tegen een sterke afname lopen van optimaal leefgebied.
- ✚ Er zullen soorten zijn die kunnen profiteren van de ingrepen, als er meer compacte tussenbeplanting gerealiseerd wordt tussen de gebouwen/bedrijven/woningen en dergelijke. Soorten van meer stedelijke gebieden (zoals huismus, maar ook diverse vleermuissoorten kunnen profiteren van dergelijke situaties.
- ✚ In het kader van de Wet natuurbescherming dient in elk geval te worden geconcludeerd dat het op dit moment niet mogelijk is om een, tot op een plan toegespitste, toetsing van overtredingen op verbodsbepalingen op te stellen. Daarvoor is een inrichtingsplan nodig.
- ✚ In het kader van de ontwikkeling van het gebied dient in elk geval nagedacht te worden over inpassing van zoveel mogelijk aanwezig habitat (bomen, struiken, hagen, waterlopen, kruidenrijke stroken).
- ✚ Zodra er een invulling is gemaakt dan is het noodzakelijk om een gedegen toetsing op te stellen in het kader van de Wet natuurbescherming.

Bijlage 1 Onderzoeksresultaten (A3-formaat)



20-694 Veldhoven

- Boerenzwaluw broedplek 10 nesten
- ▲ Bosuil
- ▨ Franjestaart foerageergebied
- ▨ Gewone dwergvleermuis en laatvlieger foerageergebied
- ▶ Gewone dwergvleermuis en laatvlieger vliegrichting
- ▨ Gewone dwergvleermuis foerageergebied
- ▨ Gewone dwergvleermuis hoge aantallen
- ▨ Gewone dwergvleermuis, laatvlieger en grootoorvleermuis foerageergebied
- ⋯ Gewone dwergvleermuis, laatvlieger en myoten hoge aantallen
- ▶ Gewone dwergvleermuis, laatvlieger en myoten hoge aantallen vliegrichting
- ★ Gewone dwergvleermuis kraamkolonie 45 ex.
- ▲ Gewone dwergvleermuis verblijfplaats min. 2 ex.
- ◆ Gewone dwergvleermuis verblijfplaats min. 5 ex.
- ▶ Gewone dwergvleermuis vliegrichting
- ▶ Gewone dwergvleermuis vliegrichting2
- Gierzwaluw
- ✿ Grasklokje
- Haas
- ✿ Hermelijn
- ⋯ Huismus hoge aantallen en nestlocaties
- Konijn
- ▨ Laatvlieger foerageergebied 2-3 ex.
- ▶ Laatvlieger vliegrichting
- Laatvlieger verblijfplaatsen
- ▶ Laatvlieger vliegrichting 3-5 ex.
- ✿ Monumentale boom met steenuilenkast
- ◆ Patrijzen
- ▲ Ree ligplekken
- ▨ Rosse vleermuis foerageergebied
- ✿ Steenuil nestlocatie
- ▲ Struikrover (cameraval)
- Torenvalk nestlocatie
- Vossenhol
- ✿ Wezel
- ✿ Wilde marjolein
- Onderzoeklocatie

Onderzoeksresultaten 2020-2021
Datum: 3-11-2021
Getekend: QC
Bron: PDOK



Nota van Wijzigingen

Exploitatieplan Afronding Habraken

Wijzigingen in het (vast te stellen) exploitatieplan t.o.v.
het ontwerpexploitatieplan Afronding Habraken

Veldhoven, november 2024

Toelichting

Deze nota van wijzigingen heeft betrekking op de wijzigingen die zijn aangebracht in het exploitatieplan Afronding Habraken.

De gemaakte wijzigingen in het exploitatieplan betreffen grotendeels ambtshalve wijzigingen. Een aantal van de wijzigingen is (tevens) gemaakt op basis van een zienswijze.

De wijzigingen worden hierna weergegeven. In de linker kolom staat een beknopte omschrijving van hetgeen opgenomen in het ontwerpexploitatieplan; in de kolom daarnaast staat de wijziging; en in de laatste kolom staat de wijze omschreven, waarop het exploitatieplan is aangepast.

Samenvatting onderdeel in ontwerpexploitatieplan	Samenvatting (ambtshalve) wijziging	Plan-aanpassing in het Exploitatieplan
<p>1. Het grondgebruik in het Exploitatieplangebied van het ontwerpexploitatieplan bedroeg circa 35 hectare bedrijfsgebied (wegen, groen, water, fiets- en voetpaden en uitgeefbare vierkante meters).</p>	<p>Ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan is het grondgebruik enigszins veranderd. Het betreffen oppervlakten voor uitgeefbare gebied, verkeersruimte en groen.</p>	<p>Exploitatieplangebied wordt aangepast c.q. verkleind van 358.084 m² naar 352.194 m². Gevolg is ook dat de Exploitatieplangrens en het grondgebruik aangepast is.</p> <p>Verder heeft dit effect op het toekomstig grondgebruik. Dit bestaat in Exploitatieplan uit 180.829 m² uitgeefbaar, 134.559 m² groen/water en 36.806 m² verharding.</p>
<p>2. In het ontwerpexploitatieplan bedraagt het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden plaatsvindt, 8 jaar en loopt van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2030. De werkzaamheden in het Exploitatieplangebied, het Bouwrijp maken, zullen aanvagen nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. In het ontwerpexploitatieplan was dit voorzien (naar verwachting destijds) op medio 2024.</p>	<p>Het Exploitatieplan en Bestemmingsplan zal naar verwachting eind 2024 vastgesteld worden en begin 2025 onherroepelijk worden. Hierdoor dient de fasering binnen het tijdvak te worden aangepast.</p>	<p>Het tijdvak van het Exploitatieplan wordt aangepast naar 7 jaar en loopt van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2030.</p> <p>Op basis van het actueel inzicht is ook de fasering van kosten en opbrengsten aangepast. Deze aanpassingen zijn opgenomen in de Exploitatieopzet.</p>
<p>3. In het ontwerpexploitatieplan wordt een kostenstijging gehanteerd ter hoogte van 6,00% in 2023, 4,00% in 2024 en 2,00% kostenstijging voor verdere jaren.</p>	<p>De situatie op peildatum van het ter visie leggen van het ontwerpexploitatieplan is veranderd t.o.v. het vaststellen van het Exploitatieplan. Dit is verwerkt in de Exploitatieopzet en heeft geleid tot het aanpassen van de parameters voor de kostenstijging.</p>	<p>De in het Exploitatieplan gehanteerde kostenstijgingen vinden plaats vanaf 2024 en bedraagt 4%. Hiermee is de kostenstijging van 2023 vervallen.</p> <p>Verder is de rente, uitgavenstijging en de inkomstenstijging gelijk gebleven.</p>
<p>4. In het ontwerpexploitatieplan is het taxatierapport inbrengwaarden</p>	<p>Vanwege de doorlopende veranderingen is het onvermijdelijk dat bouwkosten, etc. niet constant blijven. Vanwege het feit</p>	<p>De inbrengwaarde in het ontwerpexploitatieplan bedroeg circa €</p>

<p>opgenomen als bijlagen en dit taxatierapport wordt gehanteerd voor de inbrengwaarde per eigenaar in het Exploitatieplangebied.</p>	<p>dat de peildatum van het Exploitatieplan, maar ook doordat de taxatie van de inbrengwaarden is geactualiseerd, zorgt dit voor een geactualiseerde raming inbrengwaarden in de Exploitatieopzet.</p> <p>Mede gelet op de ingediende zienswijze(n) is eveneens de taxatie inbrengwaarde aangepast en is het Exploitatieplan 1-op-1 aangesloten op de taxatie inbrengwaarde.</p> <p>Dit betekent dat de inbrengwaarde zijn veranderd in het Exploitatieplan.</p>	<p>21.014.947. In het Exploitatieplan is dit gestegen naar circa € 22.710.985.</p>
<p>5. In het ontwerpexploitatieplan zijn verschillende kostenposten opgenomen, waaronder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kosten vrijmaken grond van rechten e.d. € 421.000 • Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen € 109.000 • Kosten onderzoeken € 1.607.000 • Kosten bodemsanering en grondwerken € 108.000 • Kosten aanleg voorzieningen in het gebied € 6.530.000 • Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen) € 2.967.000 • Rentekosten / -opbrengsten € 2.037.303 	<p>Vanwege het gewijzigde plangebied is de verdeelsleutel iets gewijzigd, waardoor voor het Exploitatieplan diverse kostenposten zijn gewijzigd. Daarnaast hebben enkele zienswijzen geleid tot herziening van de geraamde kostenposten.</p> <p>Als gevolg hiervan is er een geactualiseerde raming van kosten in de Exploitatieopzet opgenomen.</p>	<p>In het Exploitatieplan zijn verschillende kostenposten veranderd t.o.v. het Ontwerpexploitatieplan, waaronder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kosten vrijmaken grond van rechten e.d. € 121.000 • Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen € 110.000 • Kosten onderzoeken € 1.619.000 • Kosten bodemsanering en grondwerken € 108.000 • Kosten aanleg voorzieningen in het gebied € 8.057.000 • Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen) € 2.107.000 • Rentekosten / -opbrengsten € 1.365.213
<p>6. In het ontwerpexploitatieplan zijn verschillende toerekenbare kosten voor bovenwijkse voorzieningen opgenomen, totaal geraamd op € 2.047.049.</p>	<p>Na de publicatie van het ontwerpexploitatieplan heeft de gemeente Veldhoven het Omgevingsprogramma kostenverhaal en financiële bijdrage vastgesteld. Hieruit komt een afdwingbare financiële bijdrage per m2 uitgeefbaar</p>	<p>In het Exploitatieplan zijn de toerekenbare kosten voor bovenwijkse voorzieningen veranderd in een afdwingbare financiële bijdrage. Door €</p>

<p>Daarnaast is er nog de 'compensatie steenuil' die geraamd is op € 559.507.</p>	<p>die afgeleid is van een woningequivalent. Per m2 uitgeefbaar is € 8,47 (€ 7.211 woningequivalent / 851 m2 gemiddelde bedrijfskavel) de afdwingbare financiële bijdrage.</p>	<p>8,47 per m2 uitgeefbaar en 180.829 m2 uitgeefbaar bedraagt de opgenomen afdwingbare financiële bijdrage € 1.532.265. Daarnaast is de 'compensatie steenuil' gewijzigd naar € 573.920.</p>
<p>7. In het ontwerpexploitatieplan is een raming opgenomen van de totale m2 uitgeefbare bedrijfsgrond.</p> <p>Daarnaast is een raming opgenomen van de contant te verhalen kosten.</p> <p>Deze eenheden en de contant te verhalen kosten zijn van belang voor de bepaling van de bruto exploitatiebijdrage per eigenaar.</p> <p>De totale uitgeefbare bedrijventerrein is 179.267 m² groot. De contant te verhalen kosten bedroegen € 32.979.328.</p>	<p>Zoals eerder omschreven zijn in het Exploitatieplan de opbrengsten, (plan)kosten en grondgebruik geactualiseerd naar aanleiding van de aangepaste plangrens. Hierdoor verandert ook het totaal contant verhaalbare kosten en de eenheden in het Exploitatieplan.</p> <p>Als gevolg hiervan verandert ook de bijdrage per eenheid (en bruto exploitatiebijdrage per eigenaar).</p>	<p>De contant te verhalen kosten bedroegen in het ontwerpexploitatieplan € 32.979.328. In het Exploitatieplan is dit € 34.581.448 geworden. De kosten overstijgen de opbrengsten, wat betekent dat maximaal verhaald kan worden tot aan de contante opbrengsten welke € 30.437.462 bedragen.</p> <p>In het ontwerpexploitatieplan was dit € 146,86 per gewogen eenheid. In het Exploitatieplan is dit € 147,95 per gewogen eenheid geworden.</p>
<p>8. In het ontwerpexploitatieplan wordt in Deel C, Artikel 2 regels omschreven voor het voorgenomen grondgebruik en het in aanmerking komen voor een Omgevingsvergunning wanneer van dit grondgebruik en/of stedenbouwkundig plan wordt afgeweken.</p>	<p>In het Exploitatieplan zijn de regels in artikel 2 van Deel C aangescherpt om niet onnodig beperkende regels op te nemen. Dit op verzoek van een ingediende zienswijze.</p>	<p>Artikel 2 van Deel C is aangepast door in artikel 3.1.2 de verplichting van de waterberging en bouwontsluiting achterwege te laten.</p>
<p>9. In het ontwerpexploitatieplan is een aantal tekstuele omissies en grammaticale fouten opgenomen.</p>	<p>In het Exploitatieplan zijn, zoveel als mogelijk, deze tekstuele omissies en grammaticale fouten hersteld.</p>	<p>Het Exploitatieplan is, voor zover mogelijk, zonder tekstuele omissies en grammaticale fouten.</p>