



NOTA VAN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

BESTEMMINGSPLAN "DE RUN 2008".

**behorende bij raadsvoorstel
nr. 08.052**

1. Inleiding

In de nota ambtshalve wijzigingen staan alle wijzigingen opgenomen die niet naar aanleiding van het vooroverleg of de zienswijze worden opgenomen, maar die ambtshalve zijn aangedragen ter verbetering van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan De Run is ter inzage gelegd in relatie tot het masterplan De Run en het beeldkwaliteitsplan. Het ontwerpbestemmingsplan De Run heeft tot doel om zowel de ca. 40 vigerende plannen te vervangen in één actuele regeling als om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken, zoals beschreven in het masterplan en het beeldkwaliteitsplan. Gebleken is echter dat om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken nog nader onderzoek nodig is op diverse punten. Vandaar dat de keuze is gemaakt om het bestemmingsplan De Run gewijzigd vast te stellen als een beheersplan met slechts enkele ontwikkelingen hierin. De gewenste ontwikkelingen die nog niet in het bestemmingsplan De Run zijn meegenomen zullen te zijner tijd via een aparte planologische procedure worden geregeld.

De opzet van de nota ambtshalve wijzigen is als volgt. Eerst komen de wijzigingen in verband met de plankaart aan bod, daarna de wijzigingen in de voorschriften. Tot slot worden de wijzigingen in de toelichting benoemd. Alle ambtshalve wijzigingen worden genummerd, waarbij de nummering doorloopt.

2. Plankaart

1. Plangrens bij Verlengde Plank aanpassen

Het plangebied wordt kleiner. Het gedeelte van het plan grofweg tussen De Plank, de Heerseweg en de Kempenbaan wordt uit het bestemmingsplan gehaald. Voor de precieze detaillering van de plangrens is een kaart toegevoegd.

In dit gedeelte van het plangebied waren nieuwe ontwikkelingen voorzien. Op dit moment zijn de plannen nog onvoldoende concreet om deze ontwikkelingen mee te nemen in het bestemmingsplan. Vandaar dat dit gedeelte niet meer in het pl

2. Plangrens bij Provinciale weg 52 aanpassen, plangebied wordt groter

De verzinkerij heeft deze gronden verworven. Afgesproken is dat na verwerving deze gronden in het bestemmingsplan De Run zouden worden opgenomen met de bestemming bedrijfsdoeleinden.

3. Dubbelbestemming archeologie

Uit de archeologische onderzoeken is naar voren gekomen dat sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde binnen dit plangebied. Grote delen van het bodemarchief zijn reeds verstoord en behoeven geen bescherming. Echter enkele onverstoorde delen behoeven extra bescherming. Voor deze delen is een dubbelbestemming hoge archeologische verwachtingswaarde opgenomen op de plankaart.

4. Veiligheidscontour externe veiligheid

Van de bestaande inrichting wordt de contour op de plankaart aangeven voor wat betreft het groepsgebonden risico en het plaatsgebonden risico.

5. Bestemming Verspreide voorzieningen verwijderen van dansschool, bedrijfsdoeleinden opnemen

Doordat het gedeelte van het plangebied bij de Verlengde plank wordt geschrapt, is tevens de bestemming Verspreide voorzieningen zo goed als geschrapt. Deze bestemming ligt alleen nog op de dansschool. Voor de dansschool en zalencentrum zal binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden een aparte regeling worden opgenomen die het huidige gebruik vastlegt.

6. Geurcontour verkleinen

Op de plankaart is een geurcontour opgenomen. Deze geurcontour zal worden aangepast aan het gemeentelijke beleid, zoals dit naar verwachting in mei 2008 zal worden vastgesteld door de gemeenteraad.

7. Kuikenbroederij Heiberg 26/26a bestemmen als bedrijfsdoeleinden in plaats van de agrarische bestemming.

De kuikenbroederij is een aparte bedrijfstak. Er worden geen dieren gehouden, maar alleen de eieren worden uitgebroed. Daarna worden de dieren vervoerd naar een andere locatie. De kuikenbroederij zelf betreft industrieel gebruik en geen agrarisch gebruik. Daarnaast is sprake van een bedrijventerrein. Al het gebruik dat hierop aansluit kan als zodanig bestemd te worden.

8. blokjes afwijkende regeling op De Run 4000 schrappen

Op de Run 4000 zijn binnen het bouwblok 4 aparte blokjes opgenomen met een afwijkende regeling. Deze regeling is ooit opgenomen in verband met een specifieke ontwikkeling, die echter nooit is gerealiseerd. Deze regeling kan derhalve worden geschrapt. Het gaat om de aanduidingen bij de Run 4281 (3 blokjes) en De Run 4213 (1 blokje)

8.a. Opleidingsinstituut Bouw Educatie Groep (BEG)

Het gebied waar onderhandelingen met de Bouw Educatie Groep (BEG) gaande zijn over vestiging van een opleidingsinstituut, wordt op verzoek van de BEG uit het plan gehaald omdat binnenkort een apart bestemmingsplan voor dat gebied in procedure wordt gebracht.

Voorschriften

9. Dubbelbestemming archeologie

In de voorschriften wordt de dubbelbestemming hoge archeologische verwachtingswaarde opgenomen. Dit vloeit voort uit de wijziging zoals verwoord onder punt 3.

10. Aanduiding veiligheidscontour verklaren en regelen

Op de kaart is een veiligheidscontour opgenomen. In de voorschriften zal worden opgenomen dat advies van de brandweer is gevraagd bij wijzigingen. Op deze manier kan het groepsrisico bij nieuwe ontwikkelingen beoordeeld worden. Dit vloeit voort uit de wijziging zoals verwoord onder punt 4.

11. Bestemming verspreide voorzieningen artikel 7 verwijderen.

Dit vloeit voort uit de wijziging zoals verwoord onder punt 5.

12. Verwijderen artikel 9.5.1

Dit betreft een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming sport te wijzigen ten dienste van kinderdagverblijven. Deze wijziging ligt op dit moment nog binnen de geurcontour. Daarnaast is de uitvoerbaarheid, haalbaarheid en wenselijkheid niet uitwerkt.

13. Artikel 18.1, artikel 6 wijzigen in artikel 10

Hier was sprake van een verkeerde verwijzing. Dit zal worden aangepast.

14. Artikel 18.1 toevoegen dat bebouwingslijnen met maximaal 5 meter mogen worden gewijzigd.

Deze wijzigingsbevoegdheid was niet objectief begrensd. Door toe te voegen dat de lijnen met maximaal 5 meter mogen worden gewijzigd wordt voorzien in de begrenzing.

15. Artikel 10 bedrijfsdoeleinden

Het grootste gedeelte van het bedrijfsterrein ligt binnen deze bestemming. Binnen dit artikel worden verschillende onderdelen aangepast:

a. Artikel 10.2 onder b schrappen bedrijfsverzamelgebouwen

Het bestaande bedrijfsverzamelgebouw wordt specifiek bestemd. Overeenkomstig het advies van de provincie worden geen nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen toegelaten.

b. Artikel 10.2 onder d toevoegen dat bedrijven die vallen onder artikel 2.4 van het inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer niet zijn toegestaan.

c. Artikel 10.2 na sub g. toevoegen regeling dansschool en zaalverhuur.

Dit vloeit voort uit de wijziging zoals verwoord onder punt 5.

d. Artikel 10.4.1 aanpassen, ook bedrijven uit een lagere milieucategorie zijn toegestaan mits gelijk te stellen aan vergelijkbaar bedrijf hogere categorie

Dit betreft een vrijstellingsmogelijkheid voor bedrijven die niet zijn opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten of in een hogere categorie dan toegestaan. Er zijn echter ook bedrijven die vallen onder een lagere categorie dan toegestaan, maar die qua

schaal en omvang wel thuis horen op het bedrijventerrein. Vandaar dat dit artikel wordt verruimd.

e. Artikel 10.4.5 vrijstelling perifere detailhandel alleen toestaan op De Run 3000
Op de Run is perifere detailhandel geconcentreerd op De run 3000. Overeenkomstig het gemeentelijk beleid dient de perifere detailhandel zich te beperken tot dit gedeelte van het bedrijventerrein.

f. Artikel 10.5.1 , milieuzonering mag worden gewijzigd met maximaal 1 categorie hoger of lager, categorie 5 is niet toegestaan.

Dit betreft een wijzigingsmogelijkheid om de milieuzonering te wijzigen. Er staat onvoldoende duidelijk omschreven wat er binnen de milieuzonering mag worden gewijzigd. Dit artikel zal daarom worden aangevuld.

g. 10.5.2 b&w zijn bevoegd te wijzigen na inwerkingtreding van het plan en binnen dit bouwvlak is perifere detailhandel toegestaan en de maximaal toegestane hoogte is 10 meter.

Dit is wijzigingsbevoegdheid gebied 1. Dit betreft het opnemen van een bouwvlak achter de provinciale weg. Deze wijzigingsbevoegdheid dient nader begrensd te worden, zoals ook aangegeven in de zienswijzerapportage. Daarnaast is bekend dat het bouwvlak waarschijnlijk voor perifere detailhandel gebruikt zal gaan worden. Deze mogelijkheid wordt meteen toegevoegd aan de wijzigingsbevoegdheid. Aangezien de plannen voor deze locatie op korte termijn bekend zullen worden wordt toegevoegd dat de wijzigingsbevoegdheid benut kan worden meteen na inwerkingtreding, zodat niet hoeft te worden gewacht op het onherroepelijk worden van het plan.

h. 10.5.4 kan worden geschrapt, gelet op wijziging plangrens bij de Verlengde Plank Dit betreft wijzigingsbevoegdheid 3. Deze wijzigingsbevoegdheid is komen te vervallen bij de Plank. Dit vloeit voort uit de wijziging zoals verwoord onder punt 1.

i. 10.5 toevoegen wijzigingsbevoegdheid na vertrek categorie 1 of 2 bedrijf
De bestaande categorie 1 en 2 bedrijven zijn als zodanig bestemd. Daar waar mogelijk is het wenselijk om te komen tot categorie 3 bedrijven op de Run. Bij vertrek van een categorie 1 en 2 bedrijf wordt de mogelijkheid gegeven aan het college om de aanduiding categorie 1 en 2 bedrijven te verwijderen van de plankaart.

j. tabel: minimale bouwhoogte terugbrengen naar 6 meter overeenkomstig de feitelijke situatie

In tabel bouwvoorschriften voor bedrijfsdoeleinden is bij bouwvlakdeel VII, VIII en X een minimale bouwhoogte voorschreven van 16 of 20 meter. Dit komt voort uit het masterplan en het beeldkwaliteitsplan. De uitvoering van de ontwikkelingen is nog niet voldoende concreet om deze minimale bouwhoogte nu via de voorschriften al verplicht te stellen. In de bestaande situatie is sprake van bouwhoogtes van rond de 6 meter. Het is niet wenselijk dat er lager wordt gebouwd dan de huidige bebouwing. Het is niet reëel om te veronderstellen dat er op dit moment al zoveel nieuwe ontwikkelingen komen die kunnen voldoen aan een bouwhoogte van 16 of 20 meter. Het stellen van een minimale bouwhoogte is echter wel belang bij nieuwe plannen. Deze worden mogelijk gemaakt via de wijzigingsbevoegdheden. Binnen de wijzigingsbevoegdheid zal wel een bepaling worden opgenomen dat een bouwhoogte van minimaal 16 meter is vereist. In de tabel bouwvoorschriften komen de minimale bouwhoogten te vervallen.

Toelichting

14. Alle wijzigingen voortvloeiend uit punt 1 tot en met 13 zullen worden verwerkt in de toelichting.

15. Economische uitvoerbaarheid

De paragraaf economische uitvoerbaarheid zal worden aangevuld in die zin dat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt waar financiële risico's voor de gemeente uit voortvloeien. Daar waar nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelende partijen over de kosten.

16. Externe veiligheid

Het onderwerp externe veiligheid zal aangevuld worden met de risicovolle inrichtingen die op dit moment op de Run aanwezig zijn. Tevens zal het rapport van Oranjewoud van november 2007 met betrekking tot De Run verwerkt worden in de toelichting. Het advies van de regionale brandweer zal ook verwerkt worden in de toelichting. Tot slot is voor de totale gemeente recent (maart 2008) een beleidsvisie externe veiligheid gereed gekomen. Relevante onderdelen van de beleidsvisie zullen ook worden toegevoegd aan de toelichting.

17. Verkeer en parkeren

De toelichting zal op dit punt worden aangevuld. Behalve dat het CROW van toepassing is, zal worden aangegeven in welke categorie De Run valt volgens CROW. Verder in de toelichting alvast aangegeven dat op termijn een aansluiting op de A67 zal worden gerealiseerd. Hiervoor zullen de parallelbanen vanaf de Hogt in westelijke richting moeten worden doorgetrokken.

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit moet het schoner vervoer worden gepromoot. Daarbij wordt in eerste instantie gedacht aan Openbaar vervoer en carpooling. Openbaar vervoer is reeds aanwezig binnen De Run. Twee andere opties die onderzoek verdienen zijn carpooling en het inrichten van een P+R plaats vanuit de Kempen. Op die manier wordt het aantal voertuigen op de Kempenbaan beperkt en daardoor de doorstroming weer bevorderd. Met als resultaat dat de luchtkwaliteit verbetert.

18. Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk thema binnen de gemeente Veldhoven. De onderdelen uit het Masterplan van de Run die betrekking hebben op duurzaamheid binnen de huidige situatie zullen worden opgenomen in de toelichting.

19. Luchtkwaliteit

Deze paragraaf zal worden aangepast. Sinds 15 november 2007 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervangen door de Wet luchtkwaliteit. (de normen voor PM₁₀ en NO_x zijn overigens niet veranderd). De paragraaf zal worden aangevuld met de rapportage 2006, waaruit blijkt dat de bedrijven een minimale bijdrage leveren aan het achtergrondniveau van luchtkwaliteit. Verder is het luchtkwaliteitsonderzoek Veldhoven op 25 september 2007 vastgesteld door de Raad.

20. Geurbeleid

De toelichting zal worden aangepast aan het door de gemeenteraad vastgestelde geurbeleid binnen de gemeente.

21. Beeldkwaliteit

In de toelichting is aangegeven aan welke beeldkwaliteitseisen de nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen. Aangezien het bestemmingsplan deze nieuwe ontwikkelingen niet meer regelt, dient de toelichting te worden aangepast.

22. perifere detailhandel

De toelichting zal worden aangepast. Perifere detailhandel is vooral op de Run 3000 te vinden. Nieuwe perifere detailhandel is mogelijk via vrijstelling binnen de Run 3000. Daarnaast dient paragraaf 2.2.2 aangevuld te worden. Aangegeven zal worden dat het gaat om detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen.

Conclusie

Voorgesteld wordt aan de raad om het bestemmingsplan vast te stellen met inachtneming van de nota ambtshalve wijzigingen.