

GEMEENTE VELDHOVEN

Uitwerkingsplan Habraken



ontwerp

GEMEENTE VELDHOVEN

Uitwerkingsplan Habraken

Inhoud

- A. Toelichting
- B. Voorschriften
- C. Staat van bedrijfsactiviteiten
- D. Plankaart



st. Stevenskerkhof 2 postbus 156 6500 AD Nijmegen
telefoon 024 – 3 22 45 79 telefax: 024 – 3 24 12 40
E-MAIL: info@pouderoyen.nl www.pouderoyen.nl

GEMEENTE VELDHOVEN

Uitwerkingsplan Habraken

A. Toelichting



st. Stevenskerkhof 2 postbus 156 6500 AD Nijmegen
telefoon 024 – 3 22 45 79 telefax: 024 – 3 24 12 40
E-MAIL: info@pouderoyen.nl www.pouderoyen.nl

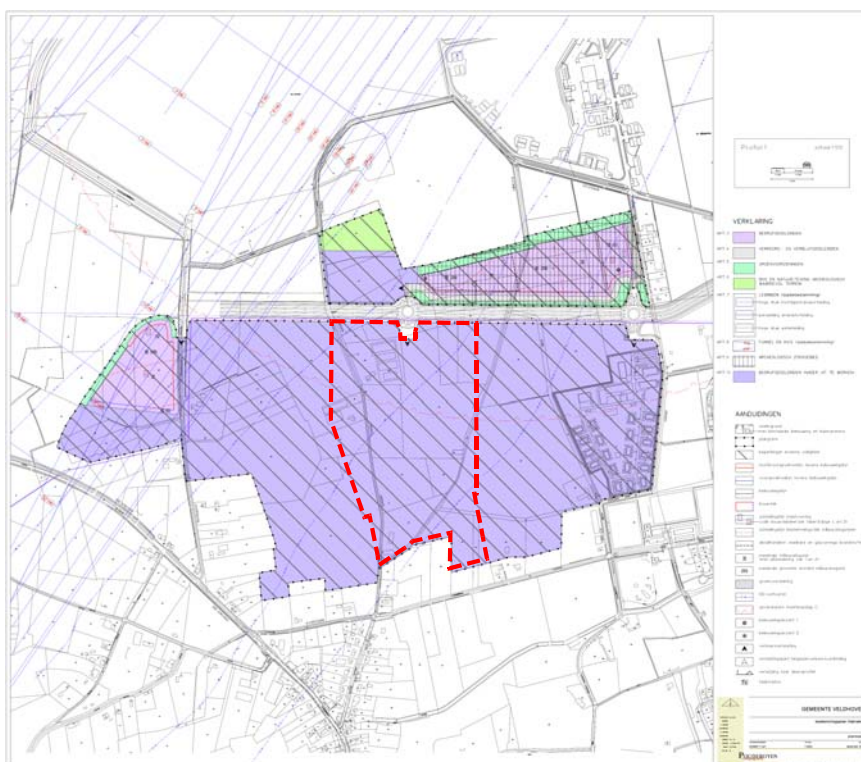
1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Bestemmingsplan Habraken	4
1.3	Het plangebied	6
1.4	Herziening ex artikel 30 WRO 2006.....	7
1.5	Herzieningsplannen.....	10
1.6	Aandachtspunten bij de uitwerking	11
1.7	Leeswijzer	12
2	RANDVOORWAARDEN BIJ UITWERKING	15
2.1	Uitwerkingsregels	15
2.2	Van uitwerkingsregels naar bestemmingen	15
3	PROGRAMMA UITWERKINGSGBIED	19
3.1	Beleidskaders	19
3.2	Het gemengde bedrijventerrein	23
3.3	Milieucategorieën	29
3.4	Stankgevoelige bedrijven	33
4	STEDENBOUWKUNDIG PLAN.....	35
4.1	Ambities.....	35
4.2	Ruimtelijke uitgangspunten	36
4.3	Stedenbouwkundig plan	39
4.4	Ontsluiting en parkeren	42
4.5	Groen in en om het bedrijventerrein.....	46
4.6	Bebouwingsbeeld	49
4.7	Duurzame bouw en stedenbouw.....	54
4.8	Beeldkwaliteit	56
4.9	Referentiebeelden beeldkwaliteit	61
5	OMGEVINGSASPECTEN	67
5.1	Externe veiligheid, kabels en leidingen	67
5.2	Funnel en IHCS	75
5.3	ILS	78
5.4	Archeologie	85
5.5	Cultuurhistorie	88
5.6	Luchtkwaliteit.....	90
5.7	Water	91
5.8	Bodem	100
5.9	Geluid	101

5.10	Natuur	103
6	HAALBAARHEID.....	109
7	JURIDISCHE OPZET	111
7.1	Doelstellingen en planopzet	111
7.2	Artikelsgewijze toelichting	112
7.3	Afwijkingen van de standaard	114

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het voorliggende uitwerkingsplan is een deel van plangebied met de globale bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (nader uit te werken)' in het Bestemmingsplan Habraken uitgewerkt. Het uitwerkingsgebied – fase II – heeft een omvang van ca. 16,8 ha. en is gelegen ten zuiden van de middelste rotonde in de Oersebaan – zie onderstaande kaart.



Het plangebied of uitwerkingsgebied van het Uitwerkingsplan Habraken fase II is op bovenstaande kaart met rode stippellijn omkaderd. De plankaart van het Bestemmingsplan Habraken dient als ondergrond van de kaart, de wijzigingen op basis van de (correctieve) herzieningen zijn hierop niet verwerkt.

1.1.1 Voorgeschiedenis

Het uitwerkingsplan maakt onderdeel uit van het moederplan 'Bestemmingsplan Habraken' – vastgesteld 14 februari 2006 door de gemeenteraad van Veldhoven en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 1 augustus 2006.

De reparatie van het Bestemmingsplan Habraken is middels een herziening ex artikel 30 WRO is in november 2006 in gang gezet. Bij de herziening is conform artikel 30 van de WRO, het goedkeuringsbesluit in acht genomen. De herziening heeft met ingang van 26 januari 2007 gedurende zes weken ter inzage gelegen en is op 25 juni 2007 vastgesteld door

de gemeenteraad van Veldhoven. Zie paragraaf 1.4 voor een nadere toelichting op de inhoud van de Herziening ex artikel 30 WRO 2006.

De 'Dienst Vastgoed – Directie Zuid' van het Ministerie van Defensie heeft een beroepschrift ingediend bij de Raad van State met betrekking tot het Instrument Landing System (ILS) in het Bestemmingsplan Habraken. Tegen de uitspraak van 13 november 2006 waarin het beroepschrift niet-ontvankelijk is verklaard, is door de dienst verzet gedaan. Bij uitspraak van 9 januari 2007 is het verzet gegrond verklaard, waaruit volgt dat de uitspraak van 13 november 2006 is vervallen. Het onderzoek zal worden voortgezet in de stand waarin het zich bevond. Hetgeen betekent dat het Bestemmingsplan Habraken in afwachting van de behandeling door de Raad van State niet onherroepelijk kan worden verklaard. In het beroepschrift wordt tevens verzocht het goedkeuringsbesluit te schorsen. De dienst is van mening dat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 8.81 van de Algemene wet bestuursrecht, die het treffen van de voorlopige voorziening vereist.

De gemeente Veldhoven heeft in directe samenwerking met de Dienst Vastgoed – Directie Zuid van het Ministerie van Defensie een tweetal herzieningen van het Bestemmingsplan Habraken opgesteld. De herzieningen hebben ten doel de juridisch-planologische regeling van het Bestemmingsplan Habraken zodanig te wijzigen, dat middels de voorschriften een verstoring van een goede werking van het ILS wordt voorkomen. Zie paragraaf 1.5 voor een nadere toelichting op de inhoud van de Herziening 2007 en Herziening 2 2007.

Het verzoek tot schorsing in het beroepschrift is voordat de voorzitter van Raad van State hieromtrent kon beslissen door de Dienst Vastgoed – Directie Zuid van het Ministerie van Defensie ingetrokken, daar de beide herzieningen conform de wensen van de dienst in procedure zijn gebracht.

1.1.2 Uitwerkingsplan Habraken fase II

In het voorliggende uitwerkingsplan vormen de wijzigingen, zoals opgenomen in de herzieningen ten aanzien van het ILS het uitgangspunt voor de juridisch-planologische regeling. Deze werkwijze sluit aan bij het goedkeuringsbesluit van GS van 1 augustus 2006. In paragraaf 1.3 van het besluit wordt opgemerkt dat de Provinciale Planologische Commissie kan instemmen met het besluit tot gedeeltelijke goedkeuring, met dien verstande dat in het uit te werken deel speciale aandacht nodig is voor het regelen van het verstoringsgebied van het ILS. Voor de wijze waarop aan de beoogde juridische regeling invulling is gegeven door de gemeente, wordt verwezen naar paragraaf 5.3 van de voorliggende toelichting.

1.2 Bestemmingsplan Habraken

Het Bestemmingsplan Habraken omvat de juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van een gemengd bedrijventerrein ten noord-

westen van Veldhoven, ten noorden van kern Oerle en ten zuiden van de Vliegbasis Eindhoven.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Habraken is van groot belang voor een duurzame versterking van de economische structuur en werkgelegenheid in de gemeente Veldhoven en in breder perspectief voor de Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE). Hetgeen eveneens blijkt uit het Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant (UP) – vastgesteld d.d. 7 december 2004 – en het Regionaal Structuurplan (RSP) van het SRE – d.d. 8 maart 2005 – waarin het gebied Habraken is aangeduid als ‘te ontwikkelen bedrijventerrein 2005-2015’. De bruto omvang circa 72 ha. van het bedrijventerrein past binnen de taakstelling op regionaal en lokaal niveau, zoals die is aangegeven in het UP/RSP (pag. 71). In beide plannen wordt de ontwikkeling van Habraken noodzakelijk geacht om op lokaal en regionaal niveau voldoende tegemoet te kunnen komen aan enerzijds de behoefte aan bedrijventerrein en anderzijds de behoefte aan diversiteit in het aanbod.



De ligging van het plangebied van het bedrijventerrein Habraken op topografische kaart in de rode stippellijn, tevens zijn de Oersebaan en de toekomstige aansluiting op de Kerkstraat weergegeven.

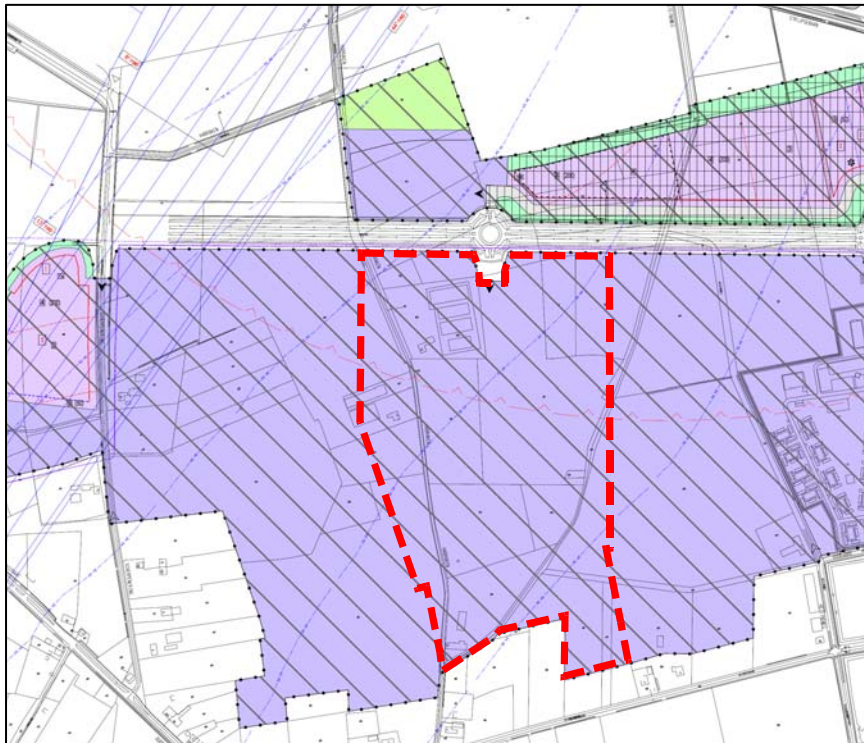
In de planvorming voor het Bestemmingsplan Habraken heeft externe veiligheid een hoofdrol gespeeld. De planvorming voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein is reeds eind jaren negentig ingezet. Door onduidelijkheid over de omgang met externe veiligheid rond militaire vliegvel-

den met medegebruik van de burgerluchtvaart, zag de gemeente zich 'gedwongen' om de ambitie en het programma voor het bedrijventerrein bij te stellen.

Pionierswerk in het onderzoek naar de omgang met het aspect externe veiligheid én een open en brede afstemming met alle betrokken partijen heeft geleid tot een bijgestelde ambitie voor Habraken. Vooruitlopend op eisen ten aanzien van externe veiligheid wordt op Habraken nu ingezet op een arbeidsextensief, gemengd bedrijventerrein. Het beoogde 'hoogwaardig bedrijvenpark met kleinschalige, arbeids- en kennisintensieve bedrijven en woonwerk-units' is hiermee losgelaten. Op deze wijze heeft de gemeente getracht zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij bestaande regelgeving en beleid met betrekking tot externe veiligheid en de ontwikkelingen daarin.

1.3 Het plangebied

De gronden binnen het uitwerkingsplan zijn in het Bestemmingsplan Habraken bestemd tot "bedrijfsdoeleinden, nader uit te werken" - artikel 10 van de voorschriften. De uitwerking dient te voldoen aan de uitwerkingsregels van het moederplan, zoals opgenomen in artikel 10 van het Bestemmingsplan Habraken. Na vaststelling van het uitwerkingsplan gaat het plan, conform het bepaalde in artikel 11 WRO lid 6, onderdeel uitmaken van het moederplan.



Het uitwerkingsplan heeft betrekking op een gedeelte van de gronden bestemd tot 'Bedrijfsdoeleinden (nader uit te werken)' in het moederplan, zoals weergegeven bovenstaande kaart. Het uitwerkingsgebied fase II is

op de kaart is met een rode stippellijn aangegeven op de vigerende bestemmingsplankaart van het moederplan. Het uitwerkingsgebied fase II van circa 16,8 ha. omvat het centrale gedeelte van het bedrijventerrein ten zuiden van de Oersebaan. Het uitwerkingsgebied sluit aan op de middelste rotonde in de Oersebaan.

1.4 Herziening ex artikel 30 WRO 2006

Het Bestemmingsplan Habraken is middels het besluit van Gedeputeerde Staten – kenmerk 1173757/1214928 – goedgekeurd, behoudens een drietal onderdelen van het plan. In een herzieningsplan ex artikel 30 WRO zijn de planonderdelen, waar goedkeuring aan onthouden is gerepareerd en is tevens invulling gegeven aan een ambtshalve aanpassing, welke een ‘cosmetische’ wijziging van de plankaart betreft. Het betreft een gewijzigde weergave van de funnel van de Vliegbasis Eindhoven.

In het goedkeuringsbesluit wordt gewezen op de foutieve weergave van de funnel – in paragraaf 3.4, ad 1 van het besluit – maar hier worden geen gevolgen aan verbonden, daar het onthouden van goedkeuring aan enig plandeel als ontoereikend wordt beschouwd. De provincie geeft aan een planherziening de enige mogelijkheid is om dit te repareren. Op de plankaart van de herziening is derhalve de funnel met de correcte hoogteaanduiding – conform de wens van het Ministerie van Defensie opgenomen in blauw, zie onderstaande kaart – zonder verdere gevolgen voor de bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden in het plangebied van het Bestemmingsplan Habraken.

1.4.1 Onthouding goedkeuring

In het voorliggende uitwerkingsplan dient het herzieningsplan Herziening ex artikel 30 WRO 2006 – zoals momenteel in procedure – als uitgangspunt te worden genomen voor planonderdelen waar goedkeuring aan onthouden is. De regeling in de herziening dient uiteraard in combinatie met de regeling in het Bestemmingsplan Habraken te worden gezien.

De betreffende planonderdelen – waar goedkeuring aan onthouden is – hebben uitsluitend betrekking op de nader uit te werken bestemming in het moederplan artikel 10 ‘Bedrijfsdoeleinden (nader uit te werken)’. Voor het voorliggende uitwerkingsplan fase II is alleen de reparatie onder 1 van invloed. De reparaties onder 2 en 3 zijn gelegen buiten het uitwerkingsgebied – zoals blijkt uit de onderstaande plankaart van de herziening. Ter volledigheid zijn onderstaand de drie reparaties uitgeschreven.

3. **Artikel 10 Bedrijfsdoeleinden (nader uit te werken), lid 10.1 voor wat betreft 'bedrijfsdoeleinden' en 'groothandel'** voor wat betreft het blauw omlijnde plandeel. Het beoogde groene casco aan de zuidzijde van het plangebied – welke tevens een functie heeft in het kader van de beleidslijn 'rood met groen' – is onvoldoende veiliggesteld in de uitwerkingsregels.

1.4.2 Herziening ex artikel 30 WRO 2006

In de Herziening ex artikel 30 WRO 2006 is het Bestemmingsplan Habra-ken als volgt gerepareerd:

Ad. 1. Perifere detailhandel

Reparatie voorschriften:

Artikel 10.2.1. sub f, is de volgende zinsnede toegevoegd. In de nadere uitwerking worden regels gesteld ten aanzien van het toestaan van (bepaalde vormen van) perifere detailhandel via vrijstelling, waarbij de bepalingen zoals opgenomen in artikel 3.4.3 en 3.4.4. van overeenkomstige toepassing zijn.

Ad. 2. Milieucategorie 4

Reparatie plankaart

Zowel op de plankaart als het bijbehorende renvooi is een aanduiding 'maximaal milieucategorie 3' (  , zie onderstaande kaart) opgenomen, die overeenkomt met het gedeelte van de plankaart waar goedkeuring aan onthouden is.

Reparatie voorschriften

Artikel 10.2.1 is gerepareerd, waarbij de zinsnede 'en 4' weer deel gaat uitmaken van de uitwerkingsregels zoals opgenomen in artikel 10.2.1. planvoorschriften. Artikel 10.2.1. sub a, is de volgende zinsnede toegevoegd.

Binnen deze bestemming zijn, behoudens vrijstelling, uitsluitend toegestaan bedrijven uit de categorieën 3 en 4 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan, met uitzondering van de gronden op de plankaart zijn aangeduid met 'maximaal milieucategorie 3' waarvoor geldt dat, behoudens vrijstelling, uitsluitend milieucategorie 3 is toegestaan.

Ad. 3. Groene casco

Reparatie plankaart:

Op de plankaart en het bijbehorende renvooi is de aanduiding 'uitsluitend nader uit te werken voor groenvoorziening' (  , zie

onderstaande kaart) opgenomen, die overeenkomt met het gedeelte van de plankaart waar goedkeuring aan onthouden is.

Reparatie voorschriften

Aan artikel 10. 1 is goedkeuring onthouden aan de bestemmingen 'groothandel' en 'bedrijven'. Artikel 10.1 is gerepareerd, waarbij de bestemmingen 'groothandel' en 'bedrijven' weer deel uitmaken van de doeleindenomschrijving van artikel 10.1 planvoorschriften. Om te garanderen dat het groene casco wordt doorvertaald in de voorschriften wordt in artikel 10.2.3 'Groenvoorzieningen' een uitwerkingsregel toegevoegd.

*Aan artikel 10.2.3. is sub d. toegevoegd waarin het navolgende is bepaald. **De gronden die op de plankaart zijn aangeduid met 'uitsluitend nader uit te werken groenvoorziening' dienen uitsluitend te worden uitgewerkt als groenvoorziening.***

1.5 Herzieningsplannen

In subparagraaf 1.1.1 is reeds beschreven dat naar aanleiding van het beroepschrift van de 'Dienst Vastgoed – Directie Zuid' van het Ministerie van Defensie de gemeente Veldhoven in directe samenwerking met de dienst een tweetal herzieningsplannen heeft opgesteld en in procedure gebracht. Beide plannen hebben tot doel de juridisch-planologische regeling te wijzigen om te voorkomen dat de bebouwingsmogelijkheden een van een goede werking van het Instrument Landing System (ILS) verstoren.

1.5.1 Bestemmingsplan Habraken Herziening 2007

Het herzieningsplan Bestemmingsplan Habraken Herziening 2007 – vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven d.d. 25 juni 2007 – heeft betrekking op de delen van het plangebied, die in het Bestemmingsplan Habraken de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' en daarmee een directe bouwtitel. Het plangebied van deze herziening is daarmee gelegen buiten het uitwerkingsgebied fase II en heeft geen directe gevolgen voor het Uitwerkingsplan. Indirect is de juridische vertaling van het ILS in de bebouwingsvoorschriften en bijbehorende vrijstellingen in deze herziening het uitgangspunt voor de voorschriften in het Uitwerkingsplan fase II.

De juridische vertaling in de herziening is tweeledig. Enerzijds wordt de maximale bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken beperkt voor delen van het plangebied en anderzijds wordt de hoek van de bebouwing ten opzichte van de start- en landingsbaan gefixeerd. Tevens zijn de vrijstellingsbevoegdheden voor hoger bouwhoogte niet van toepassing, indien dit leidt tot een onaanvaardbare negatieve invloed op de werking van het ILS – zie ook paragraaf 5.3.

Aan de wijziging van de bebouwingsvoorschriften in deze herziening koppelt de gemeente een wijziging van de bestemmingsgrens in het deel van het plangebied ten noorden van de Oersebaan. De verruiming van het gebied met de bestemming Bedrijfsdoeleinden in zuidelijke richting heeft tot doel om als gevolg van de beperking in bouwhoogte door het ILS, toch voldoende bouwmassa op deze percelen te kunnen realiseren.

1.5.2 Bestemmingsplan Habraken Herziening 2 2007

Het ontwerp-herzieningsplan Bestemmingsplan Habraken Herziening 2 2007 heeft van 8 juni t/m 12 juli 2007 ter inzage gelegen. Het herzieningsplan heeft betrekking op de delen van het plangebied, die in het Bestemmingsplan Habraken de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (nader uit te werken)', waartoe het uitwerkingsgebied fase II behoort. De herziening heeft enkel betrekking op de uitwerkingsregels van de nader uit te werken bestemming artikel 10 'Bedrijfsdoeleinden (nader uit te werken)'. Op deze wijze wordt een juridisch-planologische invulling gegeven aan het ILS voor het nader uit te werken deel van het plangebied Habraken.

Ook in deze herziening is de juridische vertaling tweeledig. Enerzijds wordt de maximale bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken beperkt en anderzijds wordt de hoek ten opzichte van de start- en landingsbaan gefixeerd via de uitwerkingsregels.

1.6 Aandachtspunten bij de uitwerking

Gedeputeerde Staten heeft in haar goedkeuringsbesluit een aantal aandachtspunten geformuleerd voor de uitwerking van de nader uit te werken bestemming:

- **ILS:** in de voorschriften en plankkaart dient rekening te worden gehouden met het voorkomen van een verstoring van een goede werking van het ILS van het luchtvaartterrein Eindhoven, zie paragraaf 1.1 en 5.3.
- **Archeologie:** de dienst geeft aan dat de bescherming van archeologische waarden in het moederplan middels het aanlegvergunningstelsel onvoldoende wordt beschermd voor de directe bestemde gebieden, doordat de bestemming een rechtstreekse bouwtitel omvat. De gemeente Veldhoven heeft in deze geredeneerd, dat middels een aanlegvergunningstelsel ook bouwen wordt voorkomen. Voor alle bouwwerkzaamheden zijn 'werken' noodzakelijk, welke alleen op basis van een aanlegvergunning uitgevoerd kunnen worden. In een aanvullende brief – d.d. 29 juni 2006 – heeft het gemeentebestuur van Veldhoven medegedeeld dat zij zorgvuldig met deze waarden zal omgaan en zij als eigenaar van de gronden niet eerder tot uitgifte wil overgaan en bouwvergunning zal verlenen, dan nadat het nadere onderzoek – proefsleuvenonderzoek – duidelijkheid heeft verschaft ten aanzien van de archeologische waarden. Hieruit moet blijken dat door bebouwing de archeologische waarden niet onevenredig worden aan-

getast. In de regeling voor het uitwerkingsgebied dient eveneens met deze opmerking rekening te worden gehouden, zie paragraaf 5.4.

- **Cultuurhistorie:** in het moederplan is aangegeven dat voor de mogelijke cultuurhistorische waarden van de huidige wegen en/of begeleidende beplanting van deze wegen in het uitwerkingsgebied, een aanvullend onderzoek naar cultuurhistorische waarden zal worden uitgevoerd ten behoeve van het voorliggende uitwerkingsplan, zie paragraaf 5.5.
- **Luchtkwaliteit:** in het kader van het nieuwe 'Besluit luchtkwaliteit – 2005' is voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Habraken een herberekening van de luchtkwaliteit uitgevoerd, waarbij gebruik is gemaakt van het programma CAR II versie 5.0. De herberekening – d.d. 6 april 2006 – is bij het goedkeuringsbesluit van 1 augustus 2006 betrokken en wordt rechtstreeks in het uitwerkingsplan verwerkt.

Tot slot wordt in het voorliggende uitwerkingsplan Habraken aandacht besteed aan actuele ontwikkelingen en/of inzichten. Eventuele wijzigingen in beleidslijnen of meer duidelijkheid in het externe veiligheidskader maken hier onderdeel van uit. Daar het uitwerkingsplan direct volgt op het Bestemmingsplan Habraken is de actualisatieslag minimaal. In het beleidskader zijn geen wijzigingen ten opzichte van het moederplan.

1.7 Leeswijzer

De toelichting van het Bestemmingsplan Habraken bevat een groot aantal onderdelen, die tevens van toepassing zijn op het uitwerkingsgebied – zoals de programmering van het bedrijventerrein, de beoogde beeldkwaliteit en diverse milieuaspecten. In de voorliggende toelichting wordt – in zoverre het eveneens betrekking heeft op het uitwerkingsgebied – kort aandacht aan besteed aan deze overlappende aspecten. De aandachtspunten voor de uitwerking – zoals beschreven in paragraaf 1.6 – vormen echter de belangrijkste onderdelen van de toelichting. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- **Hoofdstuk 2:**
een uiteenzetting van de uitwerkingsregels zoals opgenomen in het Bestemmingsplan Habraken en de wijze waarop in het voorliggende uitwerkingsplan hier invulling aan gegeven is.
- **Hoofdstuk 3:**
het functionele programma voor het uitwerkingsgebied, waarin tevens aandacht wordt besteed aan de reparatie van het bestemmingsplan onder 1 – zie paragraaf 1.4. – waar in eerste instantie goedkeuring was onthouden.
- **Hoofdstuk 4:**
het stedenbouwkundige plan voor het uitwerkingsgebied met aandacht voor het 'groen casco' en de beoogde beeldkwaliteit.
- **Hoofdstuk 5:**
een beschrijving van omgevings-/milieuaspecten in het uitwer-

kingsgebied met bijzondere aandacht voor externe veiligheid, ILS, archeologie, cultuurhistorie en luchtkwaliteit. Voor de overige milieuaspecten wordt middels een korte samenvatting verwezen naar het betreffende onderzoek, zoals opgenomen in het Bestemmingsplan Habraken.

- **Hoofdstuk 6:**
een korte toelichting op de financiële haalbaarheid van het uitwerkingsplan fase II.
- **Hoofdstuk 7:**
een uiteenzetting van de juridische opzet van het uitwerkingsplan. Voor de voorschriften van het uitwerkingsplan worden zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande voorschriften in het Bestemmingsplan Habraken en bijbehorende herzieningen, conform de standaardvoorschriften van de gemeente Veldhoven.

2 RANDVOORWAARDEN BIJ UITWERKING

De bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (nader uit te werken)' – artikel 10 Bestemmingsplan Habraken – omvat naast een doeleindenomschrijving een aantal uitwerkingsregels. Burgemeester en wethouders werken de bestemming overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening nader uit met in achtneming van de uitwerkingsregels.

2.1 Uitwerkingsregels

Op basis van de uitwerkingsregels in het Bestemmingsplan Habraken en de aanpassingen – zoals opgenomen in de herzieningen – zie paragraaf 1.4 en 1.5 – wordt een gedeelte van het uitwerkingsgebied met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (nader uit te werken)' uitgewerkt in een gedetailleerd plan. De plankaart voor de uitwerking is gebaseerd op het stedenbouwkundige plan – zie paragraaf 4.3 – welke sterke overeenkomsten vertoont met de stedenbouwkundige schets, zoals opgenomen in het Bestemmingsplan Habraken (paragraaf 5.5 van de toelichting). Enkel de interne verkeersstructuur is enigszins gewijzigd, de plandelen bedoeld voor groen en water zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van de stedenbouwkundige schets in het Bestemmingsplan Habraken.

2.2 Van uitwerkingsregels naar bestemmingen

In het Bestemmingsplan Habraken zijn de bestemmingen, zoals beoogd in het uitwerkingsplan, reeds opgesteld voor de plandelen met een directe bestemming. De uitwerkingsregels vloeien grotendeels voort uit deze directe bestemmingen – welke gebaseerd zijn op de *'Standaardregeling bestemmingsplannen voor de kern'*. De bestemmingen in het uitwerkingsplan zijn dan ook zoveel mogelijk conform de overeenkomstige bestemmingen in het Bestemmingsplan Habraken opgesteld.

2.2.1 Uitwerkingsregels

De uitwerkingsregels zijn opgenomen in artikel 10.2 Uitwerkingsregels van het Bestemmingsplan Habraken en de aanvullingen in de Herziening ex artikel 30 WRO 2006 en het Bestemmingsplan Habraken Herziening 2 2007. De uitwerkingsregels zijn opgesplitst in een vijftal onderdelen, welke uitwerkingsregels per bestemming bevatten.

- Onder artikel 10.2.1 zijn de uitwerkingsregels voor de plandelen met de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' geformuleerd. Voor de uitwerking verdienen de volgende punten bijzondere aandacht:
 - o sub b. – op de plankaart worden de maximale milieucategorieën overgenomen conform de milieukaart – onderdeel van de toelichting Bestemmingsplan Habraken – en de plankaart bij de Herziening ex artikel 30 WRO 2006;
 - o sub e en f – aan de hand van deze regel worden de veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid geminimaliseerd middels het opnemen van een maximale ar-

beidsplaatsendichtheid. Tevens wordt de mogelijkheid geboden om deze arbeidsplaatsendichtheid te verruimen of te verlaten op basis van het beschikbaar worden het risicomodel, hetgeen tot op heden niet het geval is – zie subparagraaf 5.1.1 – en derhalve onverminderd wordt overgenomen conform de regeling in het Bestemmingsplan Habraken evenals de nadere eisen regeling;

- o sub f – het beperken van de mogelijkheden voor perifere detailhandel conform de bepalingen in artikel 3.4.3 en 3.4.4 in het Bestemmingsplan Habraken, conform de reparatie in de Herziening ex artikel 30 WRO 2006;
 - o sub h. – de situering van de bebouwingslijnen – en daarmee het bouwvlak – dient dusdanig plaats te vinden dat hierdoor geen onaanvaardbare negatieve invloed op de werking van het ILS ontstaat. Hiertoe dient een positief advies te zijn verkregen van de beheerder van het ILS, conform het Bestemmingsplan Habraken Herziening 2 2007 – zie paragraaf 5.3.
 - o sub i. – de maximale bouwhoogte in het uitwerkingsgebied bedraagt maximaal 16 meter, met uitzondering van de plandelen grenzend aan de bestemming groenvoorziening is een oplopende bouwhoogte van toepassing om de overgang tussen landelijk en bedrijventerrein te waarborgen. Tevens dient de maximale bouwhoogte van een bouwvlak(deel) dusdanig te worden gemaximeerd, dat hierdoor geen onaanvaardbare negatieve invloed op de werking van het ILS ontstaat. Hiertoe dient over de opgenomen bouwhoogtes een positief advies te zijn verkregen van de beheerder van het ILS, conform het Bestemmingsplan Habraken Herziening 2 2007 – zie paragraaf 5.3.
 - o sub k. – de plandelen die zijn gelegen binnen de stankcirkels van agrarische bedrijven gelden beperkingen in de mogelijkheden voor te vestigen bedrijven op basis van de ‘Staat van bedrijfsactiviteiten’ in combinatie met de markering als stankgevoelig in de lijst. Het uitwerkingsgebied fase II is niet gelegen binnen een stankcirkel van agrarische bedrijven in de directe omgeving van het plangebied – zie paragraaf 3.4.
- Onder artikel 10.2.2 zijn de uitwerkingsregels voor de plandelen met de bestemming ‘verkeers- en verblijfsdoeleinden’ geformuleerd. Voor de uitwerking zijn geen bijzondere aandachtspunten.
 - Onder artikel 10.2.3 zijn de uitwerkingsregels voor de plandelen met de bestemming ‘groenvoorzieningen’ geformuleerd. Voor de uitwerking zijn geen bijzondere aandachtspunten.

- Onder artikel 10.2.4 zijn uitwerkingsregels opgenomen voor situering en maatvoering van nutsvoorzieningen. Voor de uitwerking zijn geen bijzondere aandachtspunten.
- Onder artikel 10.2.5 zijn uitwerkingsregels opgenomen om de mogelijke archeologische waarden en cultuurhistorische waarden te beschermen, zie ook subparagraaf 2.2.2.

2.2.2 Archeologische waarden

De uitwerkingsregel opgenomen in ‘artikel 10.2.5 *Archeologie en cultuurhistorie*, sub b.’ heeft tot doel de mogelijke archeologische waarden in de bodem van het uitwerkingsgebied te beschermen, totdat de archeologische waarde van de bodem nauwkeurig is gedocumenteerd in een goedgekeurd archeologische onderzoeksrapport. Op basis van deze uitwerkingsregel is het niet mogelijk het uitwerkingsplan vast te stellen alvorens voor de betreffende gronden een goedgekeurd archeologisch onderzoeksrapport kan worden overlegd.

2.2.3 Realiseren van de bestemming

Middels het voorliggende uitwerkingsplan wordt het bouwverbod in artikel 10.3.1 van het Bestemmingsplan Habraken opgeheven. Tenslotte wordt in de uitwerkingsregels de mogelijkheid geboden om te bouwen vóór het tijdstip waarop het uitwerkingsplan in werking is getreden met in achtname van een drietal voorwaarden:

- Aannemelijk dat er geen aantasting van de archeologische waarden plaatsvindt, waartoe een archeologisch onderzoeksrapport moet worden overlegd. – zie subparagraaf 2.2.2.
- Het bouwplan tenminste twee weken ter inzage heeft gelegen en belanghebbenden de mogelijkheid is geboden schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken.
- Voor het verlenen van de bouwvergunning is een verklaring van geen bezwaar vereist van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

3 PROGRAMMA UITWERKINGSGEBIED

3.1 Beleidskaders

De beleidskaders zoals opgenomen in het Bestemmingsplan Habraken zijn voor het voorliggende uitwerkingsplan nog volledig van toepassing, onderstaand wordt volstaan met een korte samenvatting van de belangrijkste, ruimtelijke beleidskaders.

3.1.1 Streekplan en Regionaal Structuurplan regio Eindhoven

Het uitwerkingsplan past in het streekplan beleid, dat ter plaatse nader is uitgewerkt in het *Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant* (vastgesteld d.d. 8 maart 2005) / *Regionaal Structuurplan regio Eindhoven – RSP* (vastgesteld d.d. 7 december 2004; goedkeuringsbesluit d.d. 8 maart 2005). In het provinciaal uitwerkingsplan – UP – is het bedrijventerrein Habraken aangeduid als ‘te ontwikkelen bedrijventerrein 2005-2015’. De omvang van het bedrijventerrein van circa 72 ha. past in de taakstelling op regionaal en lokaal niveau, zoals die is aangegeven in het UP/RSP op pagina 71.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Groene Hoofdstructuur (GHS) volgens het streekplan. Het kan in zijn algemeenheid worden aangemerkt als AHS-landbouw (Agrarische Hoofdstructuur). In het plangebied is wel een tweetal bosgebiedjes aanwezig, zie paragraaf 5.10. Voor gebiedjes met de hoofdfunctie bos en natuur buiten de GHS en AHS-landschap geldt dezelfde externe bescherming als de GHS en AHS-landschap, namelijk het ‘*nee-tenzij*’ principe. In dergelijke gebieden is uitbreiding van het stedelijke ruimtebeslag alleen mogelijk wanneer sprake is van zwaarwegend maatschappelijk belang, er gebleken is dat alternatieve locaties buiten de GHS en AHS-landschap ontbreken of oplossingen die aantasting van natuur en landschap voorkomen mogelijk zijn. Verder geldt dat, wanneer aantasting van GHS of AHS-landschap onontkoombaar is, deze aantasting minimaal is en wordt gecompenseerd.

De gemeente heeft het zwaarwegend maatschappelijke belang in voldoende mate aangetoond – zie hoofdstuk 4 in de toelichting van het Bestemmingsplan Habraken – mede opgesteld in het kader van de problematiek rond externe veiligheid. Zoals ook in het UP/RSP is aangegeven is het bedrijventerrein Habraken noodzakelijk om zowel op regionaal als op lokaal niveau te kunnen voldoen aan de behoefte aan voldoende bedrijventerrein en voldoende gedifferentieerd bedrijventerrein, zie de beschrijving van de sociaal-economische noodzaak in paragraaf 4.3.2 van de toelichting van het Bestemmingsplan Habraken.

De locatie Habraken is mede afgewogen in het kader van het UP/RSP. Deze locatie sluit aan op het stedelijke gebied van Veldhoven en tevens op de VINEX-locatie Meerhoven. Alternatieve locaties betekenen een

grotere aantasting van het buitengebied, waarvan het grootste deel behoort tot het landschappelijke raamwerk van het UP/RSP. Als gevolg van de ontwikkeling van Habraken worden natuur en/of landschappelijke waarden niet onevenredig aangetast. In het plangebied zijn twee solitaire bosgebiedjes aanwezig van ca. 4.000 m² elk. Handhaving van de twee bosgebiedjes wordt niet reëel geacht, gelet op de ligging binnen een bedrijventerrein. Het verlies van deze bosgebiedjes wordt in voldoende mate gecompenseerd, binnen het plangebied van het Bestemmingsplan Habraken, zie paragraaf 5.10. De compensatie voldoet aan de eisen zoals gesteld in de nota *Natuurcompensatie*, d.d. november 2005.

3.1.2 Beleidsbrief Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen – d.d. 20 juli 2004.

De beleidsbrief is een handleiding op welke wijze het Streekplan 2002, de eerste partiële herziening 2004 en streekplanuitwerking vertaald moeten worden in ruimtelijke plannen. De beleidsbrief vervangt onder andere het Provinciaal beleid bedrijventerreinen 'Op Maat'.

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

algemene inrichtingsaspecten	<i>Toetsende criteria:</i> • hanteren van een minimale kavelgrootte (>1.000 m²); • hanteren van minimale bouwhoogtes; • hanteren van minimale bebouwingspercentages (50%); • niet toestaan bedrijfswoningen; • niet toestaan zelfstandige kantooractiviteiten; • niet toestaan voorzieningen (incl. detailhandel) voorzover niet gerelateerd aan het bedrijventerrein. <i>Adviserende criteria:</i> • parkeerplaatsen op het eigen terrein of collectieve parkeervoorzieningen; • kantooractiviteiten inpandig; • toepassen van milieuzonering op bedrijventerreinen; • mogelijkheden bezien eerste terugkooprecht van gemeente; • opstellen beeldkwaliteitsplan.
aanvullende, specifieke criteria in stedelijke regio's	<i>Toetsende criteria:</i> • niet toestaan bedrijven met milieucategorie 1 en 2;

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

De gemeente Veldhoven wijkt conform het Bestemmingsplan Habraken af van het criteria minimale bouwhoogte, daar het zal leiden tot onnodige bouweisen voor bijvoorbeeld faciliterende bouwwerken zoals fietsenstallingen. Indien een minimale maat voor de bouwhoogte wordt opgenomen zal deze zo laag moeten zijn dat alle bouwwerken er onder vallen, zodat daarmee het doel van zuinig ruimtegebruik voorbij wordt geschoten. Aanvullend wordt een minimale bouwhoogte wellicht als conflicterend ervaren met de maatvoeringseisen voor de maximale bouwhoogte met het oog op het voorkomen van een verstoring van het ILS. Indien bouwwerken niet hoger worden gebouwd dan noodzakelijk, wordt de eventuele verstoring van het ILS geminimaliseerd – zie paragraaf 5.3.

Beleid voor detailhandel, 29 juli 2004

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

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

Perifere detailhandel (PDV)

Een aantal branches past niet in een winkelconcentratiegebied, omdat ze te grootschalig of milieuhinderlijk zijn of omdat het gaat om volumineuze goederen. Onder voorwaarden kunnen deze branches zich dan ook perifeer vestigen, onder andere op een bedrijventerrein. De branches moeten echter qua aard, schaal en functie passen bij de kern. Het betreft de volgende branches:

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

Tuincentra

Ook tuincentra mogen zich perifeer vestigen. Gezien de grootschaligheid (> 1 ha) van de moderne tuincentra is situering op een bedrijventerrein echter niet mogelijk en vanuit oogpunt van efficiënt gebruik van bedrijven-

terreinen ook niet gewenst. Tuincentra liggen dan ook bij voorkeur aan de rand van een stedelijk gebied op goed ontsloten locaties.

3.2 Het gemengde bedrijventerrein

3.2.1 Vraag naar bedrijventerreinen

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

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

De ontwikkelingen op het gebied van externe veiligheid – zie paragraaf 5.1 – hebben er toe geleid dat de mogelijkheden om bedrijfswoningen, bedrijvigheid met een middelhoge tot hoge arbeidsplaatsendichtheid of bedrijven die risicovol van aard zijn in het plangebied te ontwikkelen, zijn komen te vervallen. In tegenstelling tot eerder planvorming, waarbij werd uitgegaan van een combinatie van een businesspark, kleinschalige bedrijvigheid met bedrijfswoningen en een gemengd bedrijventerrein, wordt het plangebied nu volledig ontwikkeld als gemengd bedrijventerrein met een lage arbeidsplaatsendichtheid en zonder woonfunctie.

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

3.2.2 Profielschets bedrijventerrein Habraken

Het bedrijventerrein Habraken is programmatisch te typeren als een 'gemengd bedrijventerrein'. Het gemengde bedrijventerrein is een regulier bedrijventerrein bestemd voor bedrijven uit de milieucategorieën 1 tot en met 4¹, in afwijking van de terreinen waar de nadruk expliciet ligt op dis-

¹ In het voorliggende geval in beginsel de milieucategorieën 3 en 4 in overeenstemming met het provinciale beleid voor bedrijventerreinen in de stedelijke regio's van Noord-Brabant.

tributie of hoogwaardige productie, onderzoek en ontwikkeling – respectievelijk de distributieparks en de hoogwaardige bedrijventerreinen. De bedrijventerreinen hebben qua werkgelegenheid vaak een sterke lokale/regionale oriëntatie. De gemengde terreinen kennen een gevarieerd aanbod aan bedrijvigheid, voornamelijk bestaande uit licht moderne industrie en overige modale industrie afgewisseld met distributie- en transportbedrijven. Kenmerkend voor deze terreinen is de aanwezigheid van bedrijven uit de voedings- en genotmiddelenindustrie, textielindustrie, kledingindustrie, schoen- en lederwarenindustrie, hout- en meubelindustrie, papier- en papierwarenindustrie, bouwmaterialen-, aardewerk- en glasindustrie, metaalproducten industrie, machine-industrie, elektrotechnische industrie, transportmiddelenindustrie, instrumenten- en optische industrie, de bouwnijverheid en bouwinstallatiebedrijven - zie voor een verdere specificatie en aanvullingen de Staat van bedrijfsactiviteiten als bijlage bij de voorschriften.

Onderstaand is als basis voor de programmatische uitgangspunten de profielschets voor gemengde bedrijventerreinen genomen, zoals opgenomen in de bijlage van de *Regionale Bedrijventerreinenstructuurvisie 2000*. In Habraken wordt ingezet op een bedrijventerrein met een duurzame kwaliteit met kennis- en arbeidsextensieve bedrijvigheid².

Ligging	aan hoofdontsluitingsweg
Doelgroepen	(regionale) productie – industrie, bouwnijverheid; - opslag – groothandel, bouwnijverheid; - distributie – groothandel, transport.
Functies	- mengvorm van productie- en kantoorruimten; - bepaalde vormen van perifere detailhandel via vrijstelling; - open opslag eventueel in beperkte mate toegestaan; - zelfstandige kantoren niet toegelaten.
Type panden	- bedrijfshallen zonder open opslag; - bedrijfshallen met beperkte kantoorfunctie; - bedrijfshallen met beperkte open opslag.
Milieubelasting	milieucategorie III en IV, zie paragraaf 3.3. en artikel 3.2 onder a. van de voorschriften.
Type bedrijvigheid	- arbeidsextensief; - kennisextensief- onderzoek en ontwikkeling; - intensief productiegebied.
Bruto/netto verhouding	circa 75%
Belang bereikbaarheid - personen - goederen	- bereikbaarheid personenauto is van groot belang; - bereikbaarheid openbaar vervoer en fiets is gemiddeld van belang. - bereikbaarheid vrachtauto van groot belang met passend profiel.
Representativiteit en inrichting	- zichtlocaties aan belangrijkste ontsluitingsweg presenteren; - beperkt toegestane buitenopslag, zie artikel 3.2 sub h. van de voorschriften;

² De kennis- en arbeidsextensieve bedrijvigheid in verband met het beperken van de arbeidsplaatsendichtheid uit oogpunt van de externe veiligheid – zie paragraaf 5.1.

	▪ kavels van 1.000 m² tot 20.000 m²; groter moet niet uitgesloten worden; ▪ parkeren op eigen terrein; ▪ groenvoorziening ondersteunend aan interne routing, inpassing in het landschap en waterhuishouding.
--	--

3.2.3 Segmentering

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

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

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

Bedrijfshallen met kantoren

Dit type gebouw is in gebruik bij onder andere groothandelsbedrijven met grote verkoopafdelingen en bouwbedrijven met een eigen ontwerpafdeling. Het zijn bedrijven die over het algemeen vallen in de milieucategorieën 2 en 3 en in een hoogst enkel geval categorie 4. Circa 25% van het bebouwde grondoppervlak bestaat uit kantoorachtige activiteiten. De rest is in gebruik als productieruimte respectievelijk opslag. De voorkant heeft een kantoorachtige uitstraling met een duidelijk representatieve entree. De zijkanten hebben een bedrijfshalachtig uiterlijk. Dit type bedrijvigheid komt in aanmerking voor een vestiging op de zogenaamde zichtlocaties – zie paragraaf 4.3.

Op het bedrijventerrein Habraken zal het gaan om bedrijven met een zeer beperkte kantoorfunctie met het oog op de lage arbeidsplaatsendichtheid op basis van het aspect externe veiligheid.

De milieucategorie 2 bedrijven zijn alleen toegestaan, indien deze qua ruimtelijke impact vergelijkbaar is met de toegestane bedrijven om strijd met de uitwerking van het streekplan te voorkomen – zie paragraaf 3.3.

Bedrijfshal zonder open opslag.

Dit type gebouw is vooral in gebruik bij productie-, groothandel-, transport- en opslagbedrijven. Dergelijke bedrijven vallen voornamelijk in de zwaardere milieucategorieën (> 2). Slechts circa 10% van het grondoppervlak van de bedrijfsgebouwen wordt gebruikt als kantoor. Het overgrote deel van het bebouwde grondoppervlak is in gebruik als productie- of

handelsruimte. Het gebouw heeft dikwijls geen duidelijk zichtbare entree. De gevel bestaat uit plaatmateriaal. De hal heeft laad- en losdoks of een laad-/losruimte.

De beeldkwaliteitseisen in paragraaf 4.7 dienen te bewerkstellingen dat deze panden duidelijker onderdeel uitmaken van het bebouwingsbeeld vanuit de openbare ruimte en bijdragen aan de algehele kwaliteit van het bedrijventerrein.

Bedrijfshal met open opslag.

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

Ook bij dit type bedrijven zijn de beeldkwaliteitseisen in paragraaf 4.7 van bijzonder belang, zodat deze panden duidelijker onderdeel uitmaken van het bebouwingsbeeld vanuit de openbare ruimte en bijdragen aan de algehele kwaliteit van het bedrijventerrein.

Perifere detailhandel

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

In de voorschriften wordt voor het plangebied een tweetal uitzonderingen gemaakt, direct en indirect.

1. *Rechtstreeks wordt ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten toegestaan, zie voorschriften artikel 3.2 onder d.*
Deze vorm van detailhandel heeft geen grote publieksaantrekkende werking of vormt geen concurrentie voor de winkelconcentraties.
2. *Via vrijstelling worden met in achtneming van een aantal bepalingen tevens bepaalde vormen van perifere detailhandel – in boten, caravans en tenten, aanhangwagens, landbouwmachines en – werktuigen, grove bouwmaterialen en brand- en/of explosiegevaarlijke goederen, niet zijnde een verkooppunt voor motorbrandstoffen (tankstation) – mogelijk gemaakt. Zie voorschriften artikel 3.4.3.*
Deze vormen van perifere detailhandel hebben over het algemeen

geen sterke publieksaantrekkende werking, hetgeen voor een specifiek bedrijf kan worden getoetst in de vrijstellingsprocedure. Bij de selectie voor de vrijstelling voor bepaalde vormen van perifere detailhandel (de zogenaamde ABC-branches m.u.v. van auto's) is daarnaast aangesloten bij de *ontwerp-Detailhandelsstructuurvisie Veldhoven*. De structuurvisie staat een mogelijke toekomstige vestiging van deze typen perifere detailhandel in het plangebied niet in de weg.

3.2.4 Lage arbeidsplaatsendichtheid

Voor bedrijventerrein Habraken wordt ingezet op een gemengd bedrijventerrein, waar de bedrijven zich kenmerken door arbeidsextensiviteit en lage bezoekfrequentie met het oog op externe veiligheid. Zoals reeds blijkt uit de bedrijvenlijst zijn dan nog een groot aantal bedrijven in Habraken mogelijk, dit gezien het beoogde maatwerk via privaatrechterlijke overeenkomsten. Het streven van de gemeente om een thematische zonering in het uitwerkingsplan aan te brengen – waarmee dan ingespeeld wordt op een variabele arbeidsplaatsendichtheid door het beschikbaar komen van het rekenmodel – kan niet ten uitvoer worden gebracht daar er het rekenmodel ten tijde van het opstellen van voorliggend uitwerkingsplan nog niet beschikbaar is.

Voorlopig kan alsnog ingezet worden op de thematisering, zoals beschreven in subparagraaf 5.3.4 van de toelichting in het Bestemmingsplan Habraken. Hier wordt ingezet op een bedrijventerrein met de thema's industriële logistiek – assemblage – en fijnmechanica. Dit in relatie tot de verplaatsing van bedrijven in herstructureringsgebieden zoals in de A2-zone. Op dit moment zitten er veel van dit soort bedrijven op de her te structureren bedrijventerreinen langs de A2 – De Hurk, Croy en De Run. Het SRE beoogt in samenwerking met een vijftal gemeenten de A2-zone in te zetten in de verdere ontwikkeling van de regio Zuidoost-Brabant als Brainport c.q. de toptechnologische regio. In deze ruimtelijk/functionele visie wordt een verplaatsing van bedrijven beoogd, die niet binnen dit profiel vallen. Door Habraken in te zetten als locatie waar bedrijven naar toe kunnen, wordt een dubbelslag geslagen. Langs de A2 komt ruimte vrij voor hoogwaardige bedrijvigheid, die niet past binnen Habraken en anderszijds passen de te verplaatsen bedrijven over het algemeen goed op Habraken.

In de voorschriften is echter wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen – zie artikel 3.5.3 van de voorschriften – welke het mogelijk maakt om de lage arbeidsplaatsendichtheid te verlaten, indien na bekendmaking van het risicomodel een hogere arbeidsplaatsendichtheid in delen van het plangebied aanvaardbaar blijkt.

Bij de invulling van het bedrijventerrein kan dan ingezet worden op het uitbouwen van de volgende profielen/thema's, mede afhankelijk van het economische tij en het al dan niet kunnen verruimen van de arbeidsplaatsendichtheid:

- **Medische Technologie:** hierbij gaat het niet om kennisintensieve research & development, maar om de productie.
- **Automotive:** de vervaardiging van auto's, auto-onderdelen en/of auto-accessoires en aanverwante industrieën.
- **Mechatronica:** samenvoeging van een aantal branches, die onderdeel uit maken van de maakindustrie.

3.3 Milieucategorieën

De ontwikkeling van een bedrijventerrein in een stedelijke regio of nabij milieugevoelige functies in het buitengebied legt beperkingen op aan de activiteiten die bedrijven kunnen ondernemen en indirect aan de vestigingsmogelijkheden. Naast de programmatische randvoorwaarden van een gemengd bedrijventerrein met een lage arbeidsplaatsendichtheid, zoals beschreven in de voorgaande paragraaf, worden vanuit de omgeving van het plangebied beperkingen opgelegd aan de ontwikkelingsmogelijkheden om milieuhinder te voorkomen. De milieugevoelige functies in de omgeving van het plangebied vormen het uitgangspunt voor de mogelijkheden op het bedrijventerrein – het zogenaamde inwaarts zonerende. De opzet van het bedrijventerrein in voorschriften en plankaart is zodanig vormgegeven, dat er voor nabijgelegen milieugevoelige functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt verkregen.

3.3.1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Voor het uitwerkingsplan wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de uitgave nr. 9 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2001).³ Zonering op basis van de VNG-methode gebeurt aan de hand van een categorie-indeling. Bedrijven zijn op basis van hun activiteit(en) in categorieën ingedeeld, waarbij de categorie is gekoppeld aan een afstand die aangehouden dient te worden tot milieugevoelige functies. Bepalend voor de categorisering is het meest hinderlijke milieuaspect bij de bedrijfsactiviteit(en) – geluid, gevaar, geur, visueel, verkeer en stof – hetgeen resulteert in de zogenaamde 'grootste afstand'. De grootste afstand is de afstand die tot de dichtstbijzijnde milieugevoelige bebouwing in beginsel, in acht moet worden genomen om milieuhinder te voorkomen.

De volgende nuance dient te worden aangebracht; uit specifiek milieuonderzoek in het kader van het milieuvergunningstraject kan blijken dat de grootste afstand voor het betreffende bedrijf kleiner is dan op basis van de VNG-lijst is aangegeven, bijvoorbeeld door de omvang en/of aard van de activiteiten en/of technische vooruitgang. Tevens is een nieuwe VNG-lijst in voorbereiding, welke onder meer inspeelt op deze technologische vooruitgang.

³ Op 6 juli 2007 is de 'Herziening VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering' gepubliceerd, waarin onder andere de richtafstandenlijst is geactualiseerd aan de nieuwste stand der techniek, een categorie-indeling opgenomen voor kleinschalige bedrijvigheid met een geringe milieubelasting én een tweede omgevingstype voor richtafstanden 'gemengd gebied'. In het voorliggende uitwerkingsplan is de Staat van bedrijfsactiviteiten van het moederplan van toepassing – zoals opgenomen in de bijlage van het uitwerkingsplan - welke is gebaseerd op uitgave nr. 9 'Bedrijven en Milieuzonering'.

In onderstaande tabel zijn ter illustratie alle milieucategorieën en hun 'grootste afstand' opgenomen.

<i>Milieucategorie</i>	<i>Grootste afstand</i>
1	0 of 10 meter
2	30 meter
3	50 of 100 meter
4	200 of 300 meter
5	500, 700 of 1000 meter
6	1.500 meter

3.3.2 Inwaartse zonering

Op de milieukaart van het Bestemmingsplan Habraken in combinatie met de Herziening ex artikel 30 WRO is de basis gelegd voor het inwaarts zoneren van het uitwerkingsgebied. De dichtstbijzijnde woningbouw is op de bijgevoegde milieukaart aangegeven evenals de bovengenoemde grootste afstanden tot deze woonbebouwing, ook voor de milieucategorieën 1 en 2. Voor het uitwerkingsgebied fase II zijn de burger- en/of bedrijfswoningen aan de Heikantsebaan, Oude Kerkstraat, Scherpenering en de Strijpsebaan van belang. Om de toepassing te vereenvoudigen zijn de milieuocontouren vastgesteld vanuit een basislijn, welke is gelegd op ruime afstand van alle huidige milieugevoelige bebouwing.

Op Habraken zijn op basis van de inwaartse zonering in combinatie met de 'grootste afstanden' maximaal bedrijven met milieucategorie 4 – beide varianten, 200 en 300 meter – mogelijk. Daarnaast streeft de provincie in de 'Beleidsbrief Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen' en het SRE in het 'Beleidsdocument intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen' een intensiever gebruik van ruimte na door in stedelijk gebied op bedrijventerreinen geen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toe te staan – zie subparagraaf 3.1.2. Hetgeen voor Habraken betekent dat alleen bedrijven in de categorieën 3 en 4 zich mogen vestigen.

Vervolgens dient een onderscheid te worden gemaakt in de verschillende grootste afstanden, die voor de bedrijven in acht genomen dienen te worden binnen één milieucategorie, op basis van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Op de plankaart zijn dan ook scheidingslijnen binnen het bestemmingsvlak 'bedrijfsdoeleinden' aangebracht, die een onderscheid aanbrengen tussen de gebieden, die met de minimale en/of de maximale grootste afstand binnen een milieucategorie rekening moeten houden. In de bijlage bij de voorschriften is de relevante Staat van bedrijfsactiviteiten voor het voorliggende uitwerkingsplan opgenomen.

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

- bepalend is de afstand van het betreffende bedrijfskavel tot de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming;

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

3.3.3 Flexibiliteit

De doeleindenomschrijving geeft aan welk type bedrijvigheid is toegestaan, hiertoe behoren onder meer de bedrijven zoals genoemd in bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten. De oorspronkelijke VNG-lijst is uitgebreider, voor het Bestemmingsplan Habraken is op de volgende wijze een selectie samengesteld. De Staat van Bedrijfsactiviteiten:

- sluit bedrijven – agrarische bedrijven, detailhandel, havengerelateerde bedrijven, dienstverlening te water, onderwijsinstellingen, zelfstandige kantoren, gezondheidsinstellingen, recreatiebedrijven, horecabedrijven, maatschappelijke instellingen alsmede turf-/delfstoffen-/waterwinningbedrijven e.d. – uit die naar aard en ligging van het bedrijventerrein niet geschikt zijn;
- sluit bedrijven uit die een geluidszonering hebben;
- sluit bedrijven uit die op het aspect visuele hinder een 3 scoren;
- sluit bedrijven uit die in milieucategorie 1 of 6 vallen, de bedrijven in de milieucategorie 2 en 5 zijn wel in de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen – zie onderstaande nadere uitleg.

In de regeling is nog enige flexibiliteit aangebracht in de mogelijkheden voor het vestigen van bedrijven.

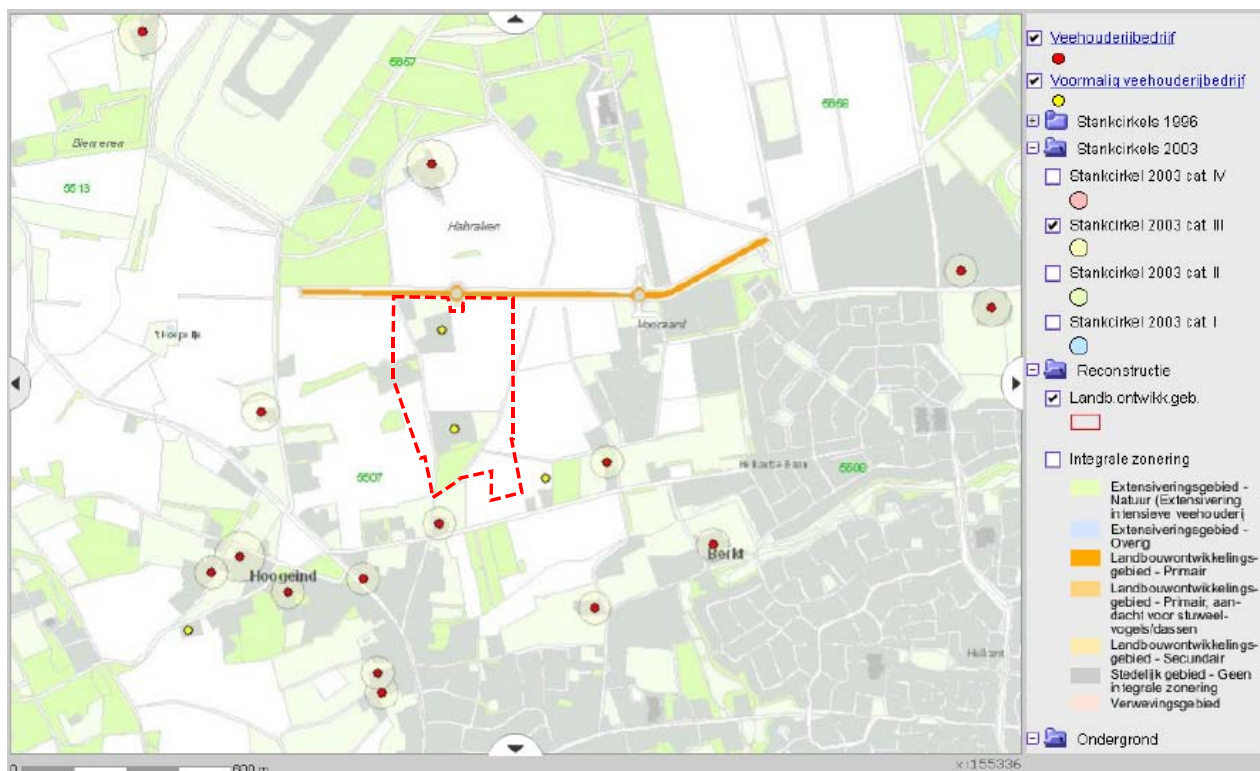
- Indien een bedrijf niet om één van bovengenoemde redenen uit de lijst is verwijderd én het bedrijf naar aard en milieuhinder vergelijkbaar is met de bedrijven in de Staat van bedrijfsactiviteiten kan het bedrijf onder voorwaarden via vrijstelling worden toegestaan, zie voorschriften lid 3.4.1.
- Indien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

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

In paragraaf 5.1 wordt nader ingegaan op de verankering van het aspect externe veiligheid in de voorschriften in relatie tot de beoogde bedrijvigheid met een lage arbeidsplaatsendichtheid.

3.4 Stankgevoelige bedrijven

In de uitwerkingsregels – artikel 10.2.1 sub k. van het Bestemmingsplan Habraken – is bepaald dat bij de uitwerking rekening dient te worden met stankcirkels van agrarische bedrijven. In de bijgevoegde ‘milieukaart omgeving Habraken – situatie per 1 februari 2004’ zijn indicatief de stankcirkels weergegeven van de agrarische bedrijven, zoals bekend op de betreffende datum. In de directe nabijheid van het uitwerkingsgebied fase I is één veehouderij gelegen aan Habraken 2 – zie onderstaande kaart.



Veehouderijen nabij het bedrijventerrein Habraken – kaart provincie Noord-Brabant. De veehouderij aan Habraken 2 is op geringe afstand aan de zuidzijde van het uitwerkingsgebied fase II gelegen, de overige veehouderijen zijn op geruime afstand van het uitwerkingsgebied gelegen.

3.4.1 Besluit landbouw milieubeheer

Het agrarische bedrijf aan Habraken 2 betreft een kleine (melk-)rundveehouderij, die valt onder de AMvB ‘Besluit landbouw milieubeheer’.

Het ‘Besluit landbouw milieubeheer’ is op 5 september 2006 en op 6 december 2006 in werking getreden. Het besluit bevat algemene regels voor onder andere melkrundveehouderijen, akkerbouwbedrijven, loonbedrijven, witlof- en paddenstoelenteeltbedrijven, kleinschalige veehouderijen, maneges, kinderboerderijen, spoelbassins voor bollen en opslagen voor vaste mest. Het Besluit melkrundveehouderijen milieubeheer en het

Besluit akkerbouwbedrijven milieubeheer zijn komen te vervallen met de inwerkingtreding van het Besluit landbouw.

Bedrijven die vallen onder de werkingsfeer van het Besluit landbouw milieubeheer moeten voldoen aan bepaalde afstanden tot aan geur-gevoelige objecten. Deze objecten zijn overeenkomstig de stankregelgeving (en dus niet overeenkomstig de toekomstige Wet geurhinder en veehouderij) onderverdeeld in vijf object categorieën. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijven waar landbouwhuisdieren worden gehouden en bedrijven waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden.

Op inrichtingen waar landbouwhuisdieren - zoals Habraken 2 – worden gehouden, is het Besluit van toepassing als voldaan wordt aan een afstand van minimaal 100 meter tussen de inrichting en een geurgevoelig object categorie I of II. De afstand tot aan een geurgevoelig object categorie III, IV of V moet ten minste 50 meter bedragen.

In het besluit wordt bedrijvigheid niet in één van de categorieën ingedeeld, echter op basis van jurisprudentie moet stankgevoelige bedrijvigheid worden beschermd als zijnde een geurgevoelig object categorie III.

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

Op de bijgevoegde 'Staat van bedrijfsactiviteiten' – onderdeel C van het Bestemmingsplan Habraken – zijn de betreffende bedrijven gemarkeerd als 'stankgevoelig'.

3.4.2 Geurgevoelige bedrijvigheid op in het uitwerkingsplan

Geurgevoelige bedrijvigheid dient op basis van het 'Besluit landbouw milieubeheer' op tenminste 50 meter het agrarische bedrijf aan Habraken 2 te worden gesitueerd. Deze afstanden moeten worden gemeten vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt van het dierenverblijf. Een dierenverblijf is een al dan niet overdekte ruimte waarbinnen landbouwhuisdieren worden gehouden. Volgens de toelichting bij het besluit kan ook een uitloop hiertoe behoren.

Een cirkel van 50 meter rond het agrarisch bouwkegel van Habraken 2 ligt volledig buiten het uitwerkingsgebied fase II en legt derhalve geen beperkingen op aan de nieuw te vestigen bedrijvigheid.

4 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

4.1 Ambities

Bij de ontwikkeling en realisatie van het bedrijventerrein Habraken wordt gestreefd naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de locatie en een zorgvuldige inpassing van het bedrijventerrein in de omgeving. De functionele en ruimtelijke ambities voor het bedrijventerrein Habraken zijn als volgt samen te vatten:

- het bedrijventerrein dient bij te dragen aan een versterking van de economische structuur van zowel de gemeente Veldhoven als de regio Eindhoven-Helmond. In beide bestaat een sterke behoefte aan zogenaamde 'gemengde bedrijventerreinen' – zie paragraaf 3.2;
- het bedrijventerrein dient zorgvuldig in de omgeving te worden ingepast, met aandacht voor de ecologische structuur van de omgeving – zie paragraaf 5.10;
- het bedrijventerrein dient in landschappelijk opzicht zorgvuldig te worden ingebed. Daarbij dient de aantasting van het woonklimaat in directe omgeving tot een minimum te worden beperkt – zie paragraaf 4.5;
- een duurzaam ruimtelijk watersysteem in het plangebied dient enerzijds de waterhuishouding in het plangebied te reguleren en anderzijds wateroverlast in de omgeving te verminderen – zie paragraaf 5.7;
- op het bedrijventerrein vormen efficiënt ruimtegebruik, beperken van de milieubelasting, beeldkwaliteit, zorgvuldig beheer en in het verlengde daarvan sociale veiligheid, belangrijke componenten.

Bovenstaande ambities vormen de input voor de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten en daarmee de basis voor het stedenbouwkundig plan, alsmede de uitwerking hiervan in een ontsluitings- en parkeerstructuur, de groenstructuur, waterstructuur en het bebouwingsbeeld. Onderstaand wordt eerst nader ingegaan op de ruimtelijke uitgangspunten, gevolgd door het stedenbouwkundig plan en een beschrijving van de diverse planonderdelen. In de afsluitende paragrafen ligt de nadruk op de beeldkwaliteit. In hoofdstuk 5 worden vervolgens de gevolgen voor de omgeving per deelaspect in beeld gebracht.

4.2 Ruimtelijke uitgangspunten

De onderstaande ruimtelijke ordeningsprincipes bieden tezamen inzicht in de wijze van verstedelijking in Veldhoven en leggen de belangrijkste ruimtelijke structuren vast. Tevens wordt hiermee ingespeeld op het beperken van het ruimtebeslag van stedelijke functies. Door deze drie principes ook in het ontwerp voor het bedrijventerrein Habraken als uitgangspunt te hanteren, kunnen de bestaande structuren en kwaliteiten worden uitgebouwd en zo mogelijk versterkt. Tezamen vormen zij de basis voor het stedenbouwkundig plan voor het bedrijventerrein Habraken. In onderstaande paragrafen wordt het stedenbouwkundige plan voor het gehele bedrijventerrein beschreven. Het uitwerkingsplan fase II vormt hier een onderdeel van en kan niet als een op zichzelf staand element worden gezien. Het bedrijventerrein Habraken is als één samenhangend gebied ontworpen op basis van de onderstaande uitgangspunten.

4.2.1 *Integrale gebiedsgerichte aanpak*

Inspelend op de ambitie om te komen tot een duurzame ontwikkeling van een gemengd bedrijventerrein in het plangebied, is een gebiedsgerichte aanpak een belangrijk uitgangspunt. In een gebiedsgerichte aanpak spelen de integrale randvoorwaarden, die de omgeving stelt aan de ontwikkeling de basis voor de planvorming. Integratie wordt zowel op het grote als op het kleine schaalniveau nagestreefd.

Op het hogere schaalniveau wordt aansluiting gezocht bij de regionale behoefte aan de ontwikkeling van werkgebieden. Maar ook de vraag een bijdrage te leveren aan de verbetering van de waterhuishouding in de omgeving van het plangebied speelt op een hoger niveau dan van het op plangebied alleen.

Op kleine schaal wordt gepoogd het bestaande karakter van de directe omgeving te behouden door een zorgvuldige inpassing van het bedrijventerrein met – waar nodig – afschermend en compenserend groen. Ook wordt in de begrenzing rekening gehouden met de bestaande ecologische structuur. Zoals het aandachtsgebied voor de knoflookpad, het afstand houden tot de natuur rond 't Koepeltje ten westen van het plangebied en het integreren van (cultuurhistorisch) waardevolle bomen.

4.2.2 *Ordeningsprincipes*

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

I Groen casco

Veldhoven ligt in een fijnmazig, min of meer aaneengesloten netwerk van groene elementen. Dit casco brengt samenhang tussen kern en buitengebied tot stand en omsluit verstedelijkte gebieden. Het groene casco bestaat uit elementen als boscomplexen, laanbeplanting, houtwallen en beekdalbeplanting. Versterking van dit groene casco vormt een belangrijk ordeningsprincipe bij de inrichting van het gebied Habraken. In het stedenbouwkundige plan wordt invulling gegeven aan het groene casco door de aanleg van een groene structuur rond het nieuwe bedrijventerrein en een compensatiebos in de noordwesthoek van het plangebied. Een groenstructuur binnen het plangebied – zoals beoogd in de structuurvisie is nog maar beperkt aan de orde – gezien het gewijzigde programma en profiel van het terrein én het vervallen van recreatief medegebruik.

Het groene casco rond het bedrijventerrein Habraken zal eveneens bijdragen aan het voorkomen van milieuoverlast voor de omgeving, doordat het een fysieke afstand creëert. Het groene casco sluit aan op óf vormt de ontbrekende schakel in het groene casco op het niveau van Veldhoven. Het vormt een onderdeel van:

- de aanleg van een groenzone buiten het plangebied tussen de woonwijk De Kelen en Habraken, die tevens het bosgebied aan de noordzijde met het groengebied rond de Severinusstichting verbindt;
- een groenzone die ten zuiden van de Oude Kerkstraat via de Bruggenrijt, het natuurkerngebied en het bosgebied aan de noordzijde verbindt;
- een ecologische oostwest verbinding buiten het plangebied in aansluiting op die in Meerhoven.

II Landschappelijk onderscheid

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

III Verstedelijking en infrastructuur

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

4.2.3 Intensief Ruimtegebruik

De provincie streeft op basis van het streekplan naar intensief ruimtegebruik op onder andere bedrijventerreinen. Voor een uitbreidingslocatie dient dit vorm te krijgen door ruimtegebruik te intensiveren, bijvoorbeeld het opnemen van een minimum bebouwingspercentage van 50% in de voorschriften – zie artikel 3.3.2 van de voorschriften in combinatie met Bijlage 1: Tabel bouwvoorschriften voor bedrijfsdoeleinden. De ‘ruimteproductiviteit’ dient te worden verhoogd door efficiënter om te gaan met parkeren, meer in de hoogte te bouwen en restruimte terug te dringen of te voorkomen. Daarnaast dient men zich te richten op een beter beheer en intensievere benutting van bedrijventerreinen én op de aanleg en het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen en gebouwen, bijvoorbeeld door het instellen van parkmanagement.

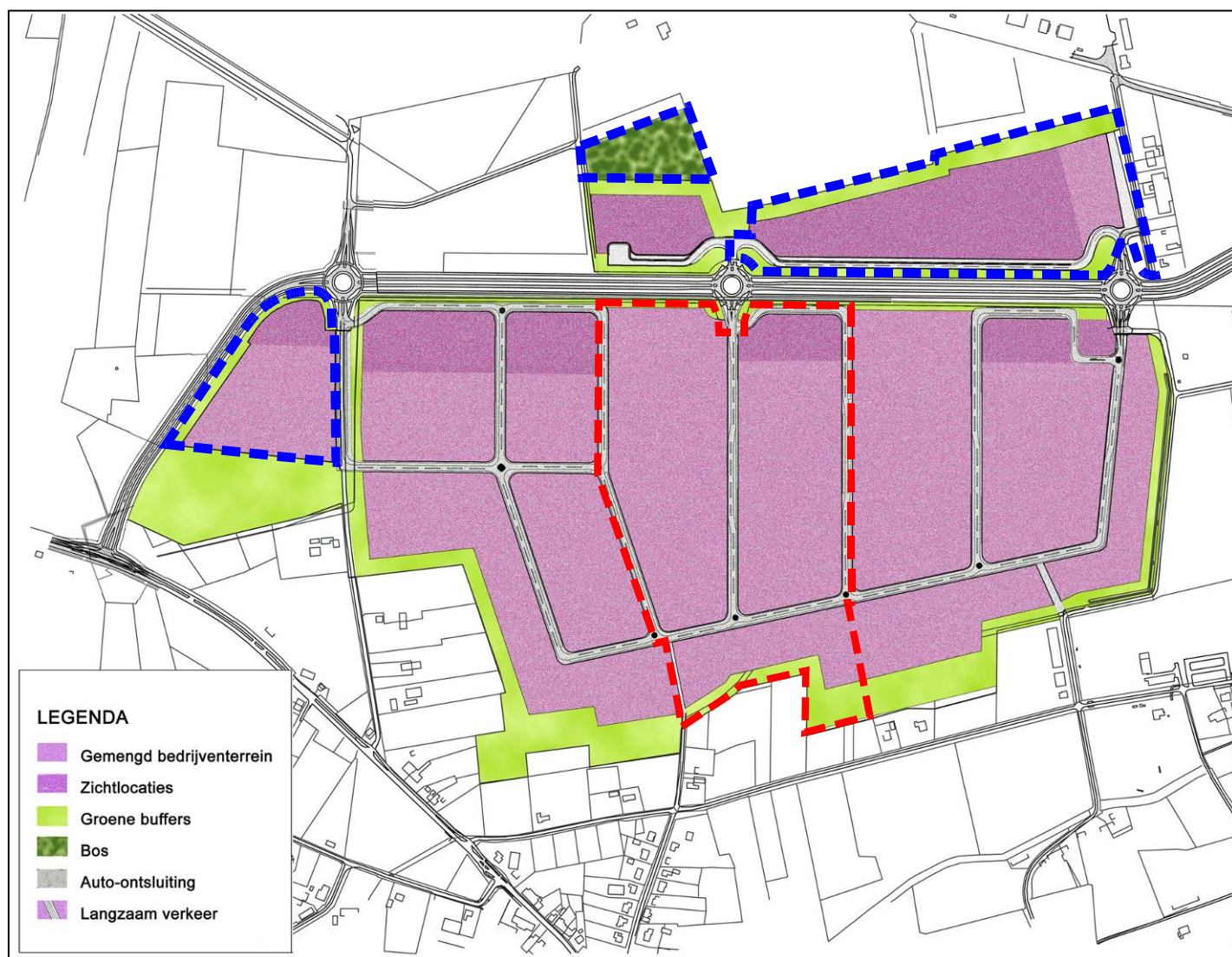
In dit kader wordt tevens het ‘Beleidsdocument intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen’ van het SRE van belang geacht. Dit document bevat generieke en facultatieve beleidsregels om intensief ruimtegebruik te stimuleren. Van de generieke regels wordt in principe niet afgeweken. Bij de generieke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

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

4.3 Stedenbouwkundig plan

De randvoorwaarden, ambities en programmatische en ruimtelijke bouwstenen voor het bedrijventerrein Habraken – zoals beschreven in hoofdstuk 3 en de voorgaande paragrafen van hoofdstuk 4 – zijn vertaald naar een stedenbouwkundig plan voor het bedrijventerrein Habraken. Het stedenbouwkundige plan is nagenoeg gelijk aan de stedenbouwkundige schets, zoals opgenomen in het Bestemmingsplan Habraken. De interne ontsluitingsstructuur van het uit te werken deel is op ondergeschikte delen licht gewijzigd ten behoeve van een efficiëntere verkaveling.

In onderstaand stedenbouwkundig plan is het uitwerkingsplan fase II met een rode stippellijn weergegeven en de reeds directe bestemde delen van het bedrijventerrein in het Bestemmingsplan Habraken, met een blauwe stippellijn.



Het stedenbouwkundig plan voor het bedrijventerrein Habraken wordt gekenmerkt door:

- het intensieve ruimtegebruik binnen het groene casco – door het hoge percentage uitgeefbare grond – en een heldere en groot-schalige verkavelingsopzet;
- het bedrijventerrein wordt als een afgerond stedelijk element omgeven door een ruime groenstructuur. De groenstructuur heeft enerzijds een bufferwerking naar de landelijke (woon)omgeving ten zuiden van het plangebied en speelt anderzijds in op het ordeningsprincipe van omsluitende groene casco's voor stedelijke gebieden – zoals gebruikelijk in Veldhoven. In het noordelijke deel van het plangebied wordt een nieuw bos aangelegd als onderdeel van de groenstructuur. Het bos – 1,13 ha. – wordt aangelegd ter compensatie van bospercelen in het plangebied, die zullen worden gerooid bij de aanleg van het bedrijventerrein, zie subparagraaf 5.10.3. Tenslotte vervult het groene casco een functie voor de waterhuishouding van het plangebied en haar directe omgeving – berging en infiltratie – zie ook paragraaf 5.7;
- de ontsluitings- en bijbehorende verkavelingsstructuur zijn opgehangen aan de Oersebaan, die de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein vormt. In westelijke richting sluit de Oersebaan op de hoofdontsluitingsweg van Meerhoven – de Meerhovendreef, welke een directe aansluiting heeft op de rijksweg A2. De Oersebaan deelt het bedrijventerrein op in een noordelijke en zuidelijke helft. Het uitwerkingsgebied fase II is gelegen ten zuiden van de Oersebaan.

Middels drie ontsluitingspunten op de Oersebaan – rotondes – worden de plandelen ontsloten. Het noordelijke deel van het plangebied sluit via een ventweg aan op de twee oostelijke rotondes, hetgeen tevens de nieuwe aansluiting van Vooraard op de Oersebaan vormt. Het zuidelijke deel van het bedrijventerrein heeft een zogenaamde lobbenstructuur, waarbij de lobben aansluiten op de drie rotondes in de Oersebaan. De drie lobben zijn aan de zuidzijde van dit plandeel onderling verbonden en zijn hoofdzakelijk noordzuid gericht. De huidige Scherpenering is in de interne ontsluitingsstructuur opgenomen, deels als interne ontsluitingsweg – profielwijziging is wel noodzakelijk – en deels als langzaam verkeersverbinding. Aan de zuidzijde zijn nog twee ontsluitingspunten voor langzaam verkeer voorzien, waarvoor eveneens bestaande (landbouw)wegen deels zijn behouden. Het betreffen de Heieindweg en de Habraken. De langzaam verkeersontsluiting via de Habraken is onderdeel van het uitwerkingsgebied fase II.

- De interne ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein is rationeel, waardoor een efficiënte en logische verkaveling mogelijk is. In de verkavelingsstructuur is uitgegaan van zogenaamde alzijdi-

ge bouwblokken, hetgeen betekent dat naar de openbare weg altijd een voorgevel of zijgevel is gesitueerd. De exacte verkaveling is indicatief en afhankelijk van het individuele vraag van bedrijven. De grote 'deelgebieden' bieden mogelijkheden voor diverse bedrijfstypen en –grootten van circa 1.000 m² tot 20.000 m². Enkele megakavels binnen deze verkavelingsstructuur behoort eveneens tot de mogelijkheden;

- een aantal locaties op het bedrijventerrein zijn gesitueerd aan de Oersebaan, aan de noordzijde via een parallel lopende ventweg en aan de zuidzijde middels delen van de lobbenstructuur. De bedrijfskavels presenteren zich op deze locatie prominent aan de Oersebaan. Deze kavels zijn in het stedenbouwkundig plan dan ook aangeduid als 'zichtlocaties', waarvoor in het beeldkwaliteitsplan – zie paragraaf 4.7 – aanvullende eisen worden gesteld aan de bebouwing en inrichting van het terrein. Dit vergt een selectie van bedrijven die aan deze voorwaarde kunnen voldoen. Aan de zuidzijde waar geen voorzijde aan de Oersebaan is gesitueerd is een brede groenstrook, met hoog opgaande beplanting voorzien. Aan de Oersebaan ontstaat hierdoor aan de zuidzijde een aangename afwisselend beeld van representatieve voorgevels en door groen afgeschermd zijgevels.

In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de kenmerken van de verschillende onderdelen van het stedenbouwkundig plan: de ontsluiting van het plangebied en het parkeren, de groenstructuur, de waterstructuur en het gewenste bebouwingsbeeld. Daarnaast komen duurzaam bouwen en de beeldkwaliteit afzonderlijk aan de orde.

4.4 Ontsluiting en parkeren

4.4.1 *Duurzaam veilig*

Als basisuitgangspunt voor het gemotoriseerd verkeer op het bedrijventerrein Habraken worden de principes van Duurzaam Veilig – wegcategory – gehanteerd. Dit leidt tot een eenduidige, herkenbare en logische verkeersstructuur met een evenwicht in functie, vormgeving en gebruik van wegen. Hiermee wordt aangesloten bij het gemeentelijke verkeersveiligheidsplan (VVP). Bij de uitwerking van het nieuwe ontsluitingssysteem van het bedrijventerrein Habraken is rekening gehouden met deze principes.

4.4.2 *Externe ontsluitingsstructuur*

De Oersebaan fungeert als hoofdontsluitingsweg van Habraken. Het bedrijventerrein is voor het gemotoriseerd verkeer alleen vanaf deze weg te bereiken. De Oersebaan zorgt middels een drietal rotondes voor de ontsluiting van de verschillende deelgebieden en de bestaande wegen in de omgeving van het plangebied. Middels de vormgeving van de Oersebaan – een brede profiel met gescheiden rijbanen in het groen – wordt aangesloten op het parkachtig karakter van de aansluitende Meerhovendreef door Meerhoven. Deze ontsluiting in oostelijke richting vormt de meest rechtstreekse aansluiting op het landelijke wegennet voor het zakelijke verkeer naar en van Habraken.

Woonwerkverkeer uit Veldhoven kan het bedrijventerrein Habraken in principe alleen vanuit het noorden bereiken via de Oersebaan, zonder omvangrijke omrijdbewegingen te hoeven maken. Op twee plaatsen – Scherpenering en Habraken – wordt een ‘knip’ aangelegd tussen bedrijventerrein Habraken en het zuidelijker gelegen gebied. Een ontsluiting voor langzaam verkeer blijft op deze wijze wel mogelijk. Habraken heeft dus geen verbinding voor gemotoriseerd verkeer met het gebied ten zuiden van het bedrijventerrein en in het verlengde daarvan met de oostelijk gelegen woonbuurten. Hiermee wordt voorkomen dat via Habraken ‘sluipverkeer’ ontstaat. De enige uitzondering vormt de Vooraard direct ten oosten van het plangebied, die een ‘rechtstreekse’ verbinding vormt tussen de Oersebaan en de Heikantsebaan en aantakt op de kruising ten zuiden van de meest oostelijke rotonde. Indien in de toekomst overlast ontstaat door sluipverkeer blijft de mogelijkheid van afsluiting wel open. De Oersebaan sluit aan de westzijde van het plangebied aan op de Oude Kerkstraat – ten noorden van Oerle – hetgeen echter voor sluipverkeer een enorme omrijdbeweging zal betekenen. Van sluipverkeer zal dan geen sprake zijn.

In verband met de zelfredzaamheid in het kader van de externe veiligheid is besloten dat de afsluiting van de thans aanwezige infrastructuur – de landbouwwegen aan de zuidzijde van het plangebied – zodanig worden

uitgevoerd dat deze bij inzet van hulpdiensten en eventuele evacuatie geen obstakel vormt. De mogelijkheden om de afsluitingen op afstand vanuit de meldkamer te bedienen worden onderzocht. Op deze wijze is een meerzijdige ontsluiting van het plangebied gegarandeerd. Zie ook subparagraaf 4.4.3 van de toelichting van het Bestemmingsplan Habraken.

4.4.3 Interne ontsluitingsstructuur

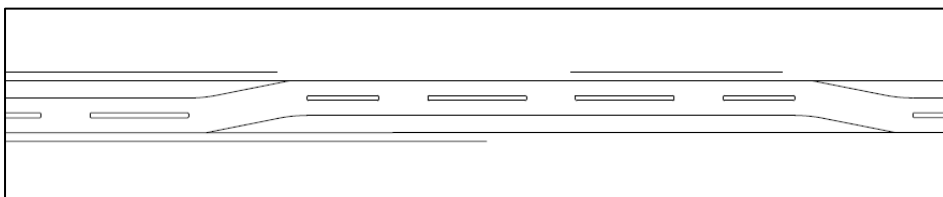
De deelgebieden aan weerszijden van de Oersebaan hebben een eigen interne ontsluitingsstructuur, de zogenaamde lob of een ventweg. De verschillende lobben zijn aan de zuidzijde onderling verbonden om omrijdbewegingen te voorkomen en een efficiënte verkaveling te realiseren. De Oersebaan fungeert als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

Dimensionering

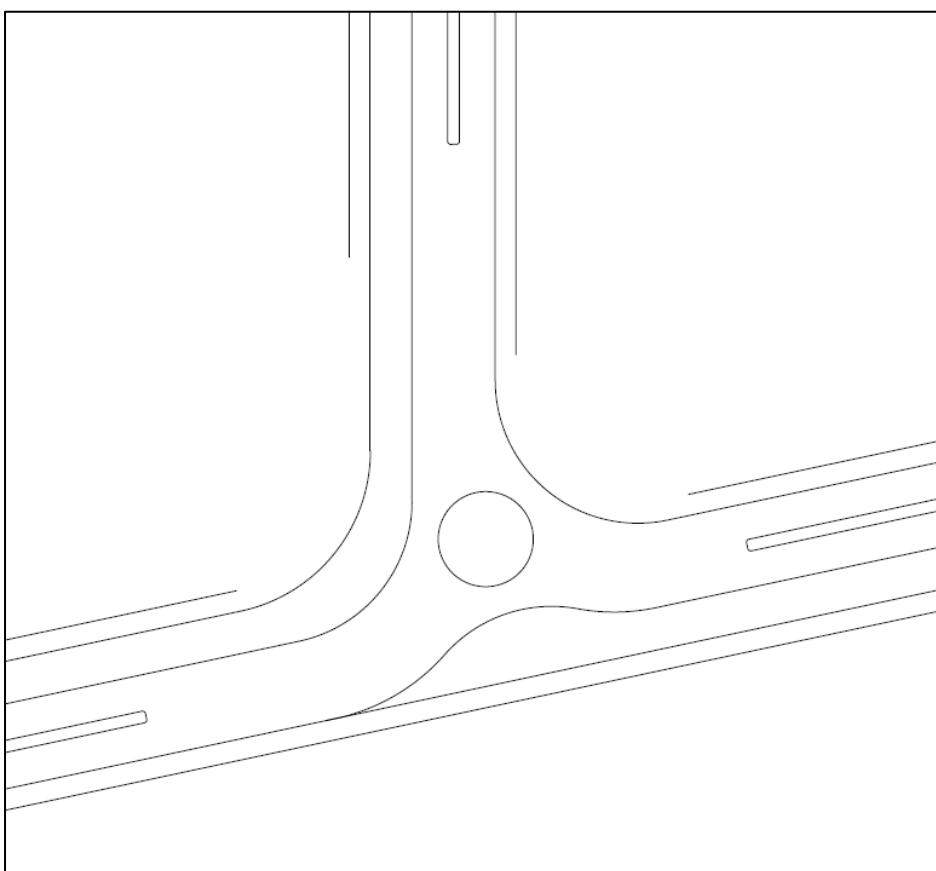
Het tracé en het profiel van de Oersebaan wordt als vaststaand beschouwd. Voor de wegen op het bedrijventerrein is een inrichtingsplan opgesteld – zie onderstaand kaartmateriaal voor een indicatie van de dimensionering van het profiel en de vormgeving van de interne aansluitingspunten. Bij het inrichtingsplan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de ontsluitingswegen zijn gedimensioneerd op vrachtverkeer; de ontwerpssnelheid is 30 km/uur, aansluitend op het beleid uit het gemeentelijke Verkeersveiligheidsplan;
- de wegen bestaan uit een rijbaan met twee rijstroken. Het gehele profiel heeft een breedte van 14 meter. De rijbaan heeft een breedte van 7 meter en wordt aan één zijde begeleidt door een strook van groen en kabels- en leidingen met een respectievelijke breedte 3,5 meter 1,75 meter. Aan de andere zijde is een strook van 1,75 meter voorzien voor kabels en leidingen. De stroken voor kabels en leidingen worden ingericht als berm en in de groenstroken is tevens ruimte gereserveerd voor waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van de ontwatering naar de retentiegebieden aan de zuidzijde van het plangebied;
- de geasfalteerde rijbanen worden van elkaar gescheiden door overrijdbare middengeleiders – betonverharding – hetgeen het profiel optisch moet versmallen;
- in de interne ontsluitingswegen zijn lange rechtstanden opgenomen, zowel in noordzuid als in oostwest richting. Ten behoeve van de verkeersveiligheid en variatie in de ruimtelijke uitstraling zijn asversprinkingen in het inrichtingsplan voorzien, die er uit bestaat dat het bo-

venstaand beschreven profiel 180° draait – zie onderstaande uitsnede van het inrichtingsplan;



- de kruisingen van de interne wegen zijn als driesprong vormgegeven mede om de snelheid te reduceren, zie onderstaande uitsnede van het inrichtingsplan.



Langzaam verkeer

De fietsstructuur vormt de 'tegenhanger' van de autostructuur. De auto-vrije zone tussen de Heikantsebaan en Habraken gaat als drager voor de toekomstige fietsstructuur fungeren. Vanuit deze drager wordt het omliggende gebied voor de fiets ontsloten, de bestaande wegen – Habraken en Heieindweg – gaan fungeren als langzaam verkeersontsluiting.

Daarnaast wordt het bedrijventerrein voor langzaam verkeer ontsloten via de Scherpenering op de Oude Kerkstraat. Ook de vrijliggende fietspaden langs de Oersebaan zijn onderdeel van het netwerk van fietspaden. Op deze wijze wordt aangesloten op het fijnmazige netwerk van langzaam verkeersverbindingen in de bestaande stedelijke structuur Veldhoven.

In de interne ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein wordt het fietsverkeer gemengd met het gemotoriseerde verkeer. In het profiel van de interne ontsluitingswegen is binnen de groenstrook ruimte gereserveerd voor voetpaden.

4.4.4 Openbaar vervoer

De behoefte aan en de mogelijkheden voor openbaar vervoer zullen bij de verdere ontwikkeling en uitwerking van het inrichtingsplan voor het bedrijventerrein Habraken nader onderzocht worden. Van belang is daarbij het uitgangspunt van een lage arbeidsplaatsendichtheid, hetgeen een relatief laag aanbod van passagiers zal betekenen.

4.4.5 Parkeren

Het parkeren dient op eigen terrein dienen plaats te vinden – zie voorschriften artikel 3.2 sub k. – eventueel in de vorm van private gemeenschappelijke voorzieningen. De wijze waarop in het plangebied geparkeerd zal gaan worden (o.a. parkeernormen, collectief parkeren, parkeren op eigen terrein) wordt verder uitgewerkt in het definitieve inrichtingsplan voor het bedrijventerrein. Gelet op de te verwachten verschillen tussen de te vestigen bedrijven, wordt de parkeersituatie per bedrijf nader bepaald. Hierbij dient uit te worden gegaan van parkeerkentallen, zoals opgenomen in 'Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering (Publicatie 182) van het C.R.O.W.

De gemeente Veldhoven wordt op basis van de omgevingsadressendichtheid aangemerkt als een matig verstedelijkt gebied en het bedrijventerrein is gelegen in de 'rest van de bebouwde kom'. Voor het bedrijventerrein Habraken met 'arbeidsextensieve/ bezoekersextensieve bedrijven' dient men uit te gaan van een parkeernorm van 0,8 tot 0,9 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Voor de beperkte vormen van perifere detailhandel, die binnen het plangebied mogelijk zijn, gelden in beginsel de parkeernormen voor 'grootschalige detailhandel' van het C.R.O.W. Hetgeen neerkomt op 6 tot 8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Daar het op Habraken slechts vormen van perifere detailhandel betreft met lage bezoekers aantallen mede in verband met externe veiligheid dient maatwerk te worden geleverd.

In ieder geval is het uitgangspunt dat op eigen erf volledig in de benodigde parkeergelegenheid dient te worden voorzien. De manoeuvreerruimten voor deze parkeerplaatsen dienen eveneens op eigen erf te worden aangelegd. Met andere woorden, een parkeerplaats mag niet rechtstreeks vanaf het openbaar gebied worden ontsloten.

4.5 Groen in en om het bedrijventerrein

De landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein wordt vormgegeven door het groene casco rond het plangebied, welke aansluit op grotere stedelijke en landelijke groenstructuren grenzend aan het plangebied. Onderstaand worden deze nader toegelicht.

4.5.1 Groengebieden in de omgeving

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

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

4.5.2 Groenstructuur en groenelementen op het bedrijventerrein

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

Uit efficiëntie- en duurzaamheidsoverwegingen wordt gekozen voor clustering van de groenvoorzieningen op enkele structurerende plekken in combinatie met een rationele, efficiënte bedrijventerreinverkaveling met beperkt groen. Het groen wordt ingezet op plaatsen waar het van structurele betekenis is – ecologische structuur, watersysteem, langzaam verkeer.

Groenbegeleiding interne ontsluiting

In het profiel van interne ontsluitingsstructuur is voldoende ruimte gereserveerd voor groen en waterhuishoudkundige voorzieningen. In het definitieve ontwerp voor de waterhuishoudkundige structuur en het inrichtingsplan, zijn deze groen/blauwe gebieden nader vormgegeven –zie paragraaf 5.7.

Het groene casco

De groenstroken aan de rand van het plangebied hebben op verschillende breedtes en functies en verschillen derhalve van inrichting en karakter. Voorop staat dat de groene zones een bufferwerking hebben tussen de omliggende (woon)bebouwing en de toekomstige bedrijfspercelen.

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

Zie paragraaf 5.7 voor de profielen van groen- en waterstructuur in of in de directe nabijheid van het uitwerkingsgebied fase II. Op de plankaart van het uitwerkingsgebied fase II is het groene casco bestemd als ‘Groenvoorzieningen’.

Groen Scherpenering

In het zuidwesten van het bedrijventerrein Habraken wordt een omvangrijke groenvoorziening aangelegd. Het gebied is nader vormgegeven in het definitieve ontwerp voor het inrichtingsplan en het waterhuishoudkundige plan. Waar mogelijk is rekening gehouden met de aanbevelingen in het Flora en fauna-onderzoek – zie subparagraaf 5.10.2.

Het gebied gaat een belangrijke rol spelen in de waterhuishoudkundige structuur als retentievoorziening. Gestreefd wordt naar een minimale

hoeveelheid permanent oppervlaktewater, gezien de mogelijke ongewenste vogelaantrekkende werking van oppervlaktewater in de nabijheid van aanvliegeroutes van de vliegbasis.

Groen noordelijke rand

De groenzone aan de uiterste noordrand van het plangebied Habraken sluit aan op stukken boscompensatie en de groene hoofdstructuur. De groenzone vormt een buffer tussen de bedrijfsbestemming en de groene hoofdstructuur. Daarnaast zal de inrichting van deze zone aansluiten bij het karakter van de aanwezige groene hoofdstructuur en de biotoop-eisen met betrekking tot de knoflookpad – zie subparagrafen 5.10.3 en 5.10.4.

Overig groen

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

Bestaande groenelementen worden in de toekomstige groenstructuur zo goed mogelijk in het plan ingepast, zie ook paragraaf 5.5. Het betreft hier onder meer de groenzone rond de Scherpenering en de Vooraard en bestaande gezonde en waardevolle bomen, die in toekomstige groenzones gelegen zijn.

4.6 Bebouwingsbeeld

Voor een duurzame kwaliteit van een bedrijventerrein is het belangrijk dat er een evenwichtig en representatief bebouwingsbeeld wordt gerealiseerd. Behalve door een strakke vormgeving van wegen- en groenstructuur wordt dit ook door de opzet en situering van de bebouwing bewerkstelligd. De maatvoering, situering, gebruik en inrichting van het bedrijfskavel kan middels de bouwvoorschriften in het bestemmingsplan worden gestuurd. Voor de architectonische expressie is aandacht voor de beoogde beeldkwaliteit bij de uitgifte van het bedrijventerrein vereist.

4.6.1 Situering

Alle bedrijfspanden dienen duidelijk vanaf de ontsluitingswegen zichtbaar te zijn. Het belang ligt in een goede oriëntatie c.q. presentatie van het desbetreffende bedrijf. De bebouwing dient in de hoofdvoorgevelrooilijn te worden gesitueerd om het gevarieerde bebouwingsbeeld op een bedrijventerrein te structureren – zie de voorschriften artikel 3.3.2 onder e. Op deze wijze wordt voorkomen dat het bebouwingsbeeld door een continu verspringend profiel onsamenhangend en rommelig wordt. Een rommelig bebouwingsbeeld leidt snel tot een rommelige kavelinrichting, hetgeen als snel leidt het afwentelen van bedrijfsactiviteiten op de openbare ruimte⁴ – weg en/of bermen. Onderstaand fotomateriaal illustreert het belang van dit bebouwingsvoorschrift.



De verplichting tot bouwen in de hoofdvoorgevelrooilijn geeft een rustige en samenhangende uitstraling, zoals te zien op bovenstaand referentiebeeld.

Voorts is in artikel 3.3.2 onder e. bepaald dat minimaal 40% van de voor- en achtergevel in de hoofdvoorgevelrooilijn moet worden gebouwd, enerzijds om

⁴ Hetgeen tevens wordt beoogd met de beeldkwaliteitseis voor één duidelijk inrit van het bedrijfskavel vanaf de openbare weg, zie beeldkwaliteitseisen in paragraaf 4.8.

de hoofdvoorgevelrooilijn van voldoende bebouwingsmassa te verzekeren en anderzijds om een hoekkavels niet onnodig te belasten met volbouwen van de hoofdvoorgevelrooilijn aan twee zijden van de kavel.

4.6.2 Bouwvlak

Het bouwvlak binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' wordt op de plankaart in beginsel begrensd door een samenstel van twee of drie typen bebouwingslijnen conform de standaard van Veldhoven: 'hoofdvoorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn', 'voorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn' en/of 'bebouwingslijn'. De hoofdvoorgevelrooilijn betreft de lijn waarin de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw in gebouwd dient te worden, zie ook subparagraaf 4.6.1. In principe de voorzijde van de bedrijfskavel. De voorgevelrooilijn betreft de lijn, gekeerd naar en duidelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte – groen en/of verkeer. De overige lijnen zijn bebouwingslijnen.

Aangezien de exacte verkaveling van de bouwblokken in dit planstadium nog niet bekend is – op deze wijze blijft flexibiliteit in de uitgifte behouden – zijn de bouwvlakken per bouwblok op de plankaart aangegeven. Hetgeen leidt tot veelvuldig gebruik van de hoofdvoorgevelrooilijn, ook naar toekomstige mogelijke zijkanten van bedrijfskavels. Slechts de bouwblokken waar enkel een zijkant van de bedrijfskavel naar toe gesitueerd kan worden en tevens gelegen aan zichtbare vanuit de openbare ruimte is een voorgevelrooilijn gesitueerd. De bebouwingslijnen zijn enkel gebruikt aan de achterzijde van de bouwblokken, die de zuidelijke rand omzomen. Tussen de achtergrens van deze percelen wordt immers een hoogopgaande groenvoorziening gerealiseerd voor een geleidelijke overgang naar de omgeving – zie ook subparagraaf 4.5.2. Tevens worden de bouw mogelijkheden op de achterzijde van de kavel beperkt aan de hand van de maximale bouwhoogte, zie subparagraaf 4.6.3.

De hoofdvoorgevelrooilijnen en voorgevelrooilijnen zijn op 12 meter van de bestemmingsgrens gelegen, de bebouwingslijnen zijn op de bestemmingsgrens gelegen.

Na verkaveling en uitgifte van de bedrijfskavels vormen de achter- en of zijgrenzen van de kavel de grenzen van bouwvlak. Desalniettemin dient de afstandseis van minimaal 3 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens in acht te worden genomen, zoals opgenomen in 'bijlage I: tabel bouwvoorschriften voor bedrijfsdoeleinden' in artikel 3 van de voorschriften. In artikel 3.4.4 van de voorschriften is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toe te staan, danwel te bouwen in de zijdelingse perceelsgrens, mits de brandveiligheid niet in het geding is. Hiertoe dient de commandant van de plaatselijke brandweer te worden gehoord. De afstandseis van de bebouwing en buitenopslag tot de zijdelingse perceelsgrens is gebaseerd op eisen van de brandweer in geval van calamiteiten.

4.6.3 Bouwhoogte

In beginsel vormt een maximale bouwhoogte van 16 meter het uitgangspunt voor het bedrijventerrein Habraken. Hier op zijn twee uitzonderingen van toepassing in verband met hoogtebeperkingen volgend uit het Instrument Landing System van de Vliegbasis Eindhoven en aan de zuidzijde van het plangebied ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein.

- In de bouwvlakken met de code 'IV' in combinatie met de 'bijlage I: tabel⁵ bouwvoorschriften voor bedrijfsdoeleinden' in artikel 3 van de voorschriften geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter rekeninghoudend met het voorkomen van verstoring van de goede werking van het ILS – zie paragraaf 5.3. Middels een vrijstellingsbevoegdheid – artikel 3.4.11 van de voorschriften – kan een hogere maximale bouwhoogte tot 16 meter worden toegestaan, onder de voorwaarde dat de werking van het ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed. Hiertoe dient voorafgaand aan het verlenen van de vrijstelling schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij de beheerder van het betrokken ILS. Bij een negatief advies wordt geen vrijstelling verleend.
- In de bouwvlakken grenzend aan de bestemming 'groenvoorzieningen' met de aanduiding 'landschappelijk inpassing' is de maximale bouwhoogte in meters in afwijking van het bepaalde in de tabel in 'bijlage I: tabel bouwvoorschriften voor bedrijfsdoeleinden' in artikel 3 van de voorschriften, tenminste gelijk aan de afstand van de bebouwing tot de bestemmingsgrens van de groenvoorzieningen – zie artikel 3.3.1 onder c. Het voorgaande uiteraard met een maximum van 16 meter conform de maximale bouwhoogte op het overige terrein. Op deze wijze wordt bijgedragen aan een gelijkmatige overgang van de landelijke (woon)omgeving aan de zuidzijde van het bedrijventerrein naar de hoge bebouwing op het bedrijventerrein. Het één en ander in samenhang met de inrichting van het groene casco met hoogopgaande beplanting en bomen – zie subparagraaf 4.5.2. Op deze wijze wordt eveneens een te groot maat- en schaalcontrast tussen de toekomstige bedrijfsgebouwen en de bestaande woningbouw voorkomen.

Ter illustratie betekent dit dat indien de bebouwing op 8 meter uit de bestemmingsgrens 'Groenvoorzieningen' met de aanduiding 'landschappelijke inpassing' en de bedrijfsbestemming wordt gebouwd, de maximale bouwhoogte 8 meter bedraagt.

In het uitwerkingsgebied Habraken komen geen bebouwingsaccenten voor zoals opgenomen in het Bestemmingsplan Habraken. De hoogtebe-

⁵ In het uitwerkingsgebied komen geen bouwvlakken voor met de code 'I' en 'III', welke voorkomen in het Bestemmingsplan Habraken.

perkingen volgend uit de funnel en IHCS spelen in het uitwerkingsgebeid geen rol – zie paragraaf 5.2.

In de voorschriften zijn voor het bouwen van gebouwen de bouwvoorschriften opgenomen in een tabel, die als bijlage gekoppeld is aan het betreffende artikel 3 'Bedrijfsdoeleinden' – conform de standaard. Op de plankaart zijn de bouwvlakken gecodeerd met Romeinse cijfers, welke corresponderen met de codes in de bijlage van de voorschriften. Per code zijn de bebouwingsvoorschriften bepaald. Indien binnen één bouwvlak verschillende bebouwingsvoorschriften gelden – bv. in bouwhoogte als gevolg van beperkingen door het ILS – dan worden de bouwvlakdelen van elkaar gescheiden door een 'scheidingslijn maatvoering'. Binnen het uitwerkingsplan fase II komen de coderingen 'II' en 'IV' voor. De code 'II' is reeds gedefinieerd in het Bestemmingsplan Habraken, code 'IV' isten behoefte van het voorliggende uitwerkingsplan gedefinieerd.

4.6.4 *Bebouwingspercentage*

Het bebouwingspercentage van het bouwvlak van een bedrijfskavel mag ten hoogste 80% bedragen en dient tenminste voor 50% te worden bebouwd – artikel 3 bijlage I van de voorschriften – overeenkomstig de wijze van meten in artikel 2 van de voorschriften van het Bestemmingsplan Habraken.

In tegenstelling tot de gebruikelijke bebouwingspercentage van 60% tot 70% voor gemengde bedrijventerreinen is op Habraken een hoger bebouwingspercentage mogelijk gezien het een arbeids- en bezoekersex-tensieve karakter van het bedrijventerrein met de nadruk op een hoge productie-intensiteit. De gebruiksruimte voor parkeren op de bedrijfskavel zal hierdoor aanzienlijk minder zijn, hetgeen een hoger percentage ver-antwoord.

Het minimale bebouwingspercentage is gesteld op 50% in aansluiting op het provinciale beleid om ruimte op bedrijventerrein intensief te gebruiken uit oogpunt van duurzaamheid. Zie subparagraaf 4.2.3 en het provinciaal beleid zoals verwoord in de 'Beleidsbrief Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen' subparagraaf 3.1.2. Met de provincie is in het traject van het Bestemmingsplan Habraken overeengekomen dat een lager bebouwingspercentage met vrijstelling mogelijk is als de aard van het bedrijf dit vraagt – zoals opslag- en transportbedrijven – of omdat voor het bedrijf op het moment van vestiging zwaarwegende bedrijfseconomische redenen aanwezig zijn om nog niet aan het minimumpercentage te voldoen, zie voorschriften artikel 3.4.5. In beide gevallen dient een bedrijfsplan te worden overgelegd, waaruit de noodzaak blijkt. En in het geval van de zwaarwegende economische motieven dient uit het bedrijfsplan tevens te blijken dat binnen een termijn van 7 jaren wel aan het minimum bebouwingspercentage zal worden voldaan. In de koopovereenkomst kan hiertoe een terugkoopregeling

worden opgenomen, indien de ruimte niet wordt benut. Het parkmanagement speelt hierin mogelijke een rol. Middels deze regeling wordt enige flexibiliteit toegevoegd, die in het kader van de duurzame inrichting en behoud van bedrijventerreinen eveneens van belang wordt geacht.

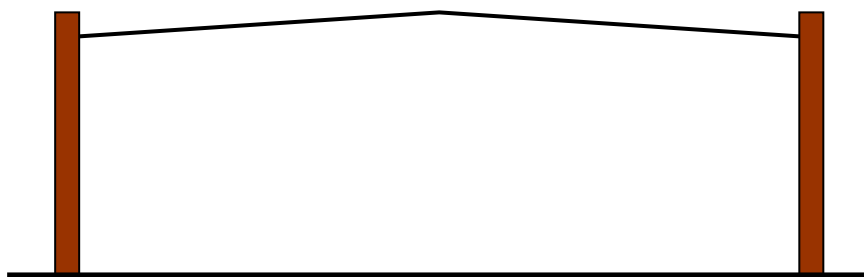
Ondanks het hogere bebouwingspercentage, dient op het perceel voldoende ruimte over te blijven voor onder meer parkeren op eigen erf en voor het manoeuvreren van vrachtwagens e.d.. Door de grootschalige verkaveling wordt ondanks het hoge bebouwingspercentage een zekere openheid van het bedrijventerrein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

4.6.5 Dakhelling

De nabijheid van het vliegveld en de daar bijhorende aanvliegroutes – de funnel, IHCS en ILS zoals beschreven paragrafen 5.2 en 5.3 – heeft de gemeente bewogen om een minimale dakhelling voor de bebouwing op het bedrijventerrein te eisen. Op platte daken blijven na regenbuien dikwijls grote plassen water staan, die mogelijk een vogelaantrekkende werking hebben en als zodanig gevaar opleveren voor dalende en opstijgende vliegtuigen van de Vliegbasis Eindhoven.

Navraag bij het Ministerie van Defensie toont aan dat er tot op heden geen wettelijke verplichting bestaat om hiermee rekening te houden, echter in het kader van de externe veiligheid en de vliegveiligheid wordt hier in het voorliggende uitwerkingsplan wel rekening meegehouden.

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



4.6.6 Erfafscheidingen

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

In 3.4.8 van de voorschriften is een vrijstelling opgenomen om voor de voorgevelrooilijn een hogere erfafscheiding tot maximaal 2,5 meter te maken, mits de hogere maatvoering noodzakelijk is met het oog op de beveiliging van goederen/stoffen die op het terrein aanwezig zijn – zoals bedoeld in de nieuwe ADR/VLG-regeling van 1 januari 2005. Daarnaast gelden een aantal aanvullende voorwaarden.

4.7 Duurzame bouw en stedenbouw

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

In de nadere uitwerking dient hieraan een vervolg te worden gegeven door op bedrijfskavelniveau de mogelijkheden voor duurzame ontwikkeling en beheer te optimaliseren. Hierbij kan worden gedacht aan:

- de inrichting van de kavels en vormgeving bebouwing: een inrichting waarbij de mogelijkheden voor flexibel, compact en duurzaam bouwen worden geoptimaliseerd. Waar mogelijk wordt daarbij aangesloten op het convenant Duurzaam Bouwen van de regio Eindhoven;
- het optimaliseren van economische netwerken (kringlopen en productieketens) door een adequate segmentering;
- het benutten van ecologische netwerken: hergebruik van reststoffen, energie en water. Met name voor het hergebruik van regenwater (op kavelniveau) zijn goede kansen aanwezig. Uit overleg met de lokale waterleverancier lijkt de aanleg van een tweede waterleiding met water van lagere kwaliteit, gezien het type bedrijvigheid (weinig grote waterverbruikers c.q. procesindustrie), weinig zinvol;
- het benutten van multimodale mogelijkheden en optimaliseren van interne vervoersstromen op Habraken door een strategische locatiekeuze;
- de optimalisatie van langzaam verkeersvoorzieningen op inrichtingsniveau ten behoeve van het woon-werkverkeer, niet alleen op het bedrijventerrein Habraken maar ook de verbindingen met de woonwijken;
- aandacht schenken aan en voorwaarden scheppen voor duurzame, sociaal veilige en innovatieve exploitatie en beheer van het bedrijventerrein.

4.7.1 Duurzame inrichting van bedrijventerreinen

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

Zuinig ruimtegebruik

Zuinig ruimtegebruik betekent in de eerste plaats dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen beter wordt benut. Daarnaast is het van groot belang dat door intensivering en meervoudig ruimtegebruik de 'ruimte-productiviteit' wordt verhoogd.

Milieuvoordelen

De provincie vindt het van groot belang dat bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen van meet af aan wordt nagegaan hoe de inrichting van die terreinen kan bijdragen aan het voorkomen en het verminderen van de milieubelasting. Het gaat er hierbij om dat er voor bedrijven optimale mogelijkheden worden gecreëerd voor het uitwisselen van (industriële) reststromen, zoals restwarmte, reststoffen, stroom en oppervlaktewater. Ook het gezamenlijk opwekken van (duurzame) energie, afvalmanagement en het inzetten op collectief vervoer zijn belangrijke aandachtspunten. Datzelfde geldt voor het multimodaal ontsluiten van bedrijventerreinen.

Beeldkwaliteit en beheer

Er dient beduidend meer nadruk te liggen op de landschappelijke inpassing van bedrijventerreinen en op de beeldkwaliteit van bedrijventerreinen en hun gebouwen. Om de inrichtings- en ontwerpqualität te verbeteren dient hieraan in de planvoorbereiding van te (her)ontwikkelen bedrijventerreinen uitdrukkelijk aandacht te worden besteed. Zie paragraaf 4.8 met betrekking tot beeldkwaliteit. Tot slot wordt het van belang geacht dat – via adequaat beheer en kwaliteitsbewaking – bedrijventerreinen ook op termijn een aantrekkelijk werkmilieu blijven vormen.

4.8 Beeldkwaliteit

Vanuit de beoogde, duurzame kwaliteit van het bedrijventerrein worden beeldkwaliteitseisen aan de panden en de omgeving gesteld. Het doel is om een herkenbaar en aantrekkelijk productiemilieu te verkrijgen, zowel in het openbare als het private domein. De bouwstenen voor de gewenste beeldkwaliteit op het bedrijventerrein zijn als volgt samen te vatten:

- rustige en ingetogen vormgeving van de bebouwing met een moderne uitstraling;
- speciale aandacht voor de beeldkwaliteit op zichtlocaties middels een afwijkende vormgeving, materialisering en kleurstelling;
- minimaliseren zichtbaarheid van onaantrekkelijke elementen zoals open opslag en laad- en losplaatsen;
- samenhang en eenvoud in de vormgeving van het openbaar gebied
- vormgeving buitenruimte in aansluiting op het openbaar gebied.

Bovenstaande randvoorwaarden vormen de basis voor de beeldkwaliteitseisen, uitgewerkt in onderstaande subparagrafen. Naast bovenstaande beeldkwaliteitseisen dient rekening te worden gehouden met de eisen volgens subparagraaf 5.1.3 met betrekking tot beperkte mogelijkheden ten aanzien van vlies- of gordijngeweven en grote glasvlakken. Een deel van het uitwerkingsgebied is namelijk gelegen binnen de munitiezoning, zone C, van de Vliegbasis Eindhoven.

Voor referenties van de beoogde beeldkwaliteit voor met name het bebouwingsbeeld wordt verwezen naar paragraaf 4.9.

4.8.1 Uitstraling

Het bedrijventerrein Habraken is een werkmilieu voor grootschalige, moderne bedrijfspanden met een technische, hoogwaardige uitstraling. De gebouwen hebben representatieve voorgevels en een doordachte detaillering.

Op de zichtlocaties en met name nabij de rotonde, dienen de gebouwen een uitgesproken vormgeving te hebben. Dikwijls wordt hiertoe een afwijkende bouwhoogte voorgeschreven, zoals nabij de meest oostelijke rotonde in het Bestemmingsplan Habraken. Een afwijkende en hogere bouwhoogte behoort voor bedrijfskavels op de zichtlocatie aan de centrale rotonde als gevolg van het ILS niet tot de mogelijkheden. Met een maximale bouwhoogte van 12 meter in het gehele omringende gebied kan een gebouw zich slechts beperkt onderscheiden. Echter de bouwhoogte is één van de weinige eisen aan een gebouw, die middels het bestemmingsplan kan worden voorgeschreven. De bouwhoogte wordt dan vaak ook niet als een aspect van de beeldkwaliteit beschouwd. Een afwijkende bouwhoogte is namelijk eerder een stedenbouwkundig ont-

werpelement om de stedenbouwkundige opzet te ordenen en/of te accentueren, dan een beeldkwaliteitsaspect. Het bebouwingsbeeld aan beide zijden van de Oersebaan wordt ter plaatse van de rotondes reeds geordend door een terugvallende bebouwingslijn, waardoor de bebouwing zich moet richten op de rotondes en een verbijzondering in het stedenbouwkundig patroon ontstaat.

Een bebouwingsaccent nabij de rotonde moet dan ook vorm krijgen door een bijzondere beeldkwaliteit op het niveau van het gebouw, dit kan op diverse wijzen vorm krijgen. Een afwijkende bouwhoogte kan een bijzondere beeldkwaliteit versterken, maar is niet per definitie een stijlmiddel. Om de gewenste beeldkwaliteit te creëren dienen in hoofdzaak architectonische stijlmiddelen gebruikt. Daarbij kan gedacht worden aan een bijzondere en afwijkende materialisering, kleurgebruik, gevelopbouw, bouwkundige elementen (uitkragingen, entreepartijen, horizontale banden, daklijsten etc.) en/of de toegepaste basisvorm van het gebouw. Een gebouw op palen met daaronder het parkeren kan bijvoorbeeld in een rij van bebouwing op maaiveld een onmiskenbaar bebouwingsaccent vormen, rekening dient gehouden te worden met de fixatie van de hoek ten opzichte van de start- en landingsbaan – zie voorschriften artikel 3.3.2 sub d. Of bijvoorbeeld een blauw pand te midden van panden in aardse tinten.

Het bebouwingsaccent dient op de zichtlocaties nabij de rotonde zich dan ook te onderscheiden door een bijzondere vormgeving dient, bijvoorbeeld door tenminste het toepassen van:

- bijzondere bebouwingselementen met een gedifferentieerde opbouw;
- een gedurfd architectonisch ontwerp, welke bij kan dragen aan de herkenbaarheid van het gebied;
- een bijzondere en hoogwaardige materialisering.

De zichtlocaties betreffen de bedrijfskavels met de hoofdvoorgevelrooilijn gekeerd naar de Oersebaan, zie paragraaf 4.3. Hierdoor ontstaat een afwisselend beeld aan de Oersebaan van hoogwaardige beeldkwaliteit nabij de drie hoofdonthoudingspunten van het bedrijventerrein en hoogopgaand groen ter plaatse van de overige percelen grenzend aan de Oersebaan.

4.8.2 Bouwvolume

De bebouwing bestaat uit eenduidige, geometrische vormen. De typische karakteristiek van de grote loods met de kleine kantooreenheid zal op Habraken niet voorkomen. Kantooreenheden, entrees en dergelijke zijn in het hoofdvolume opgenomen.

Door middel van verschoven delen, uitsneden, oversteken en 'gaten' in de gevel krijgen de volumes hun bijzondere karakteristiek. Luifels zijn slechts toegestaan bij de laad- en losruimtes, aan de zijkant of achterkant van de bebouwing. Deze luifels zijn integraal onderdeel van het architectonische ontwerp.

De gebouwen hebben platte daken, met uiteraard een afschot van minimaal 2 en maximaal 5 graden, zodat wordt voorkomen dat water op het dak blijft staan.

4.8.3 Gevels

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

De gevels hebben een strakke, moderne uitstraling die niet te schreeuwerig is. Wel dienen op de zichtlocaties de bedrijfsgebouwen zich duidelijk te profileren aan de Oersebaan. Moderne gevels met een historiserende inslag (o.a. postmoderne architectuur) voldoen niet aan de gewenste beeldkwaliteit.

4.8.4 Materiaalgebruik en kleurstelling

De voorkeur gaat uit naar bedrijfsgebouwen van steenachtig materiaal, met ondergeschikte toepassing van houten en metalen delen. Een deel van het plangebied is gelegen binnen een zone van een munitieopslag, waarvoor extra voorwaarden gelden ten aanzien van het materiaalgebruik. Daar waar stalen constructies met gordijngevels wel zijn toegestaan, dient tenminste de voorgevel uit steenachtig materiaal te worden vormgegeven. Hierbij steekt de voorgevel tenminste 50 cm uit rondom "de stalen doos".

Het gebruik van kunststoffen wordt geminimaliseerd, tenzij hierbij een aantoonbaar hoogwaardige uitstraling op korte en lange termijn kan worden aangetoond.

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

4.8.5 Reclame-uitingen en bewegwijzering

Vanuit het straatbeeld is een verwijzing naar de individuele bedrijven mogelijk. Dit kan door beeldmerken op of aan het gebouw. Aan de onderstaande randvoorwaarden dient te worden voldaan:

- De reclame dient in het architectonische ontwerp te worden meegenomen en derhalve te worden meegenomen in de welstandsbeoordeling.
- Het mag niet te “schreeuwend” zijn.
- Het moet van bescheiden omvang zijn in relatie tot het gevelopervlak. Het vorenstaande betekent, dat het plaatsen van reclamezuilen in aansluiting op het openbaar gebied niet wordt toegestaan. Een uitzondering kan worden gemaakt voor een groot, bijzonder bedrijfscomplex zoals een bedrijfsverzamelgebouw;
- Maximaal 1 x de bedrijfsnaam en het logo op de voorgevel.
- Op de voorgevel mogen reclame-uitingen in losse letters worden aangebracht, echter niet boven de dakrand.
- Op de overige gevels worden in principe geen reclame-uitingen toegestaan.
- In bijzondere gevallen is mogelijk dat een print wordt aangebracht over een groot deel van de voorgevel.

Voor nadere regelgeving met betrekking tot reclame-uitingen wordt verwezen naar de Nota Reclamebeleid – vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven in haar vergadering van 13 mei 2003.

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

4.8.6 Inrichting openbaar domein en private voorterreinen

Om een samenhangende uitstraling van het bedrijventerrein te realiseren, zijn uitgangspunten benoemd voor de inrichting van de openbare ruimte en private voorterreinen. Daarom is het van belang in de materiaalkeuzes van de voorterreinen van de bedrijven aan te sluiten bij die in het openbaar gebied. Er moet echter ruimte blijven voor individuele keuzes van de bedrijven. Voorop blijft staan dat de uitstraling van de voorterreinen moet aansluiten bij het karakter van dit moderne bedrijventerrein.

Bestratingsmaterialen

De basis in het openbaar gebied is sober: rijbanen van zwart asfalt, met een overrijdbare betonnen middengeleider, die de weg optisch versmald. Parkeervakken en overige bestrating worden in edelgrijze betonklinkers in keperverband uitgevoerd, waarbij de parkeervakken dubbelkeiformaat in antraciet worden bestraat. Deze materialen dienen kleurecht te zijn. Bij de bestrating op de voorterreinen wordt nagestreefd om gebruik te maken van de materialen ook in het openbaar gebied, waarbij accentkleuren kunnen worden gebruikt, die in de gevel van het gebouw voorkomen.

Groen

In de brede groenstroken worden bomen geplaatst, die afwisselend aan één zijde van de rijbanen staan. Dit geeft een interessant beeld over de lange rechte wegen en heeft bovendien een snelheidremmend effect. In het kader van het parkmanagement zal een voorkeurlijst van plantensoorten voor de voorterreinen worden opgesteld. Deze sluit aan op de keuzes in het openbaar gebied. Er wordt zo veel mogelijk gekozen voor gebiedseigen beplanting.

Erfafscheidingen

In verband met de eis dat op eigen terrein geparkeerd dient te worden en dat parkeerplaatsen niet rechtstreeks op het openbaar gebied ontsloten mogen worden, is het van groot belang de grens tussen openbaar gebied en bedrijfspervenken te markeren. Daar waar percelen aan een voetpad grenzen, wordt een haagvormige erfafscheiding (max. 1 meter hoog) nagestreeft. Als alternatief kan een simpel zwart spijlenhekwerk worden geplaatst (bij voorkeur in combinatie met groen). Sierhekwerken en houten schuttingen passen niet in het beeld van dit moderne bedrijventerrein. Dit geldt zowel voor erfafscheidingen voor de voorgevel als naar achter gelegen erfafscheidingen.

Indien percelen grenzen aan groenstroken grenzen zijn hekwerken tot 3 meter toegestaan. Alleen sobere spijlenhekwerken, uitgevoerd in zwart komen hiervoor in aanmerking.

Straatmeubilair

Het straatmeubilair sluit zo veel mogelijk aan bij dat op de Run. Omwille van een eenduidige uitstraling van het terrein, wordt gebruik van deze materialen (bv. lantaarns, fietsenstallingen, vuilnisbakken, etc.) ook op de voorterreinen nagestreefd.

4.8.7 Overige inrichtingseisen bedrijfskavels

De perceelsgrens met het openbaar gebied dient een groen karakter te krijgen. Ter verhoging van het representatieve karakter en ter beperking van het onderhoud heeft het de voorkeur de inrichting van de buitenruimten bij de bedrijven op elkaar af te stemmen – eenduidige omgevingsarchitectuur. Bij het eventueel opzetten van een parkmanagement zal hieraan aandacht worden besteed. Dit vergroot ook de herkenbaarheid van de parkeersituatie.

De bevoorradingsruimten en laad- en losplatforms worden bij voorkeur aan de zij- of achterkant van het gebouw gesitueerd (vermijden dat het openbaar gebied voor manoeuvreren wordt gebruikt). Bij voorkeur laden en lossen niet zichtbaar vanaf het openbaar gebied. Een blokkade van het openbaar gebied is niet toegestaan.

Open opslag is niet toegestaan voor de voorgevel van de bebouwing. De opslag mag niet zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied. Hierbij wordt bijzondere aandacht gevraagd voor de grens met de groenstrook langs de Oersebaan. Door middel van bebouwing, erfafscheiding of groen kan de opslag aan het zicht worden onttrokken. De maximale stapelhoogte van de buitenopslag is opgenomen in de voorschriften – artikel 3.2 onder h. – en bedraagt maximaal 3 meter.

Het parkeren dient op eigen erf plaatsvinden, waarbij voor de voorgevelrooilijn alleen personenauto's mogen worden geparkeerd. Hiertoe is de hoofdvoorgevelrooilijn op 12 meter van de bestemmingsgrens gesitueerd, om voldoende ruimte op het voorterrein te creëren. Er wordt gestreefd naar de aanleg van één duidelijke inrit per bedrijfskavel. Voor het overige deel van het perceel dient een duidelijke ruimtelijke scheiding tussen de verharding van de openbare ruimte en het private terrein te worden aangebracht zie subparagraaf 4.8.6. De verkeers- en parkeerbewegingen vinden hierdoor volledig op eigen terrein plaats. Parkeerplaatsen mogen niet direct op het openbaar gebied worden ontsloten. De inrit is maximaal 7 meter breed.

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

4.9 Referentiebeelden beeldkwaliteit

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



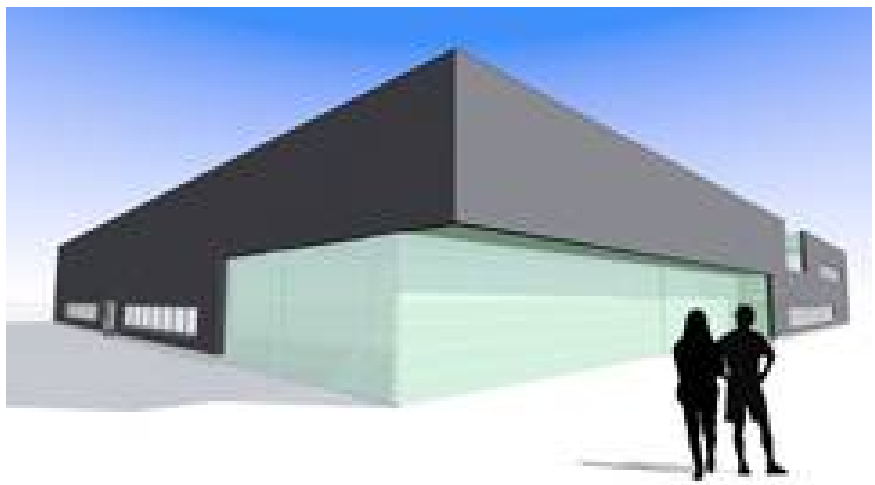
Eenduidige geometrische vormen met een moderne en technisch hoogwaardige uitstraling.

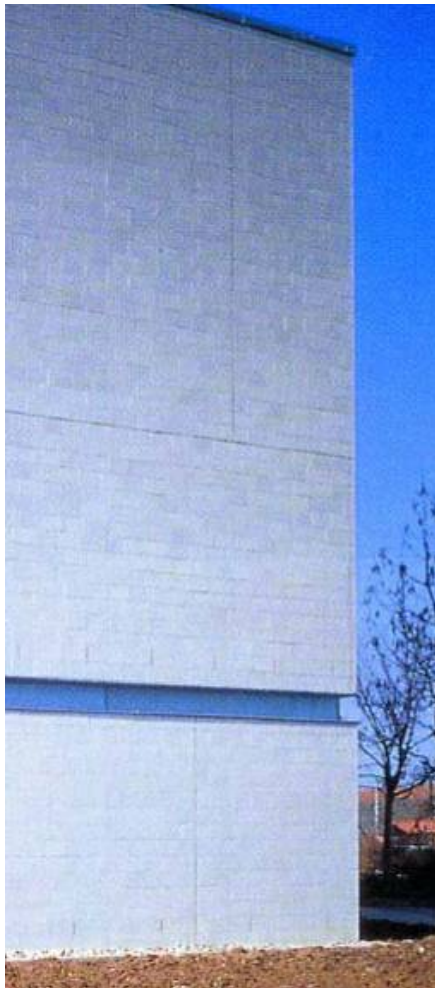


Horizontale geleding van de gevels.



Aandacht voor bijzondere gevels, met name op de zichtlocaties.





Hoogwaardig materiaalgebruik en bijzondere detailleringen.



Hoogwaardig vormgegeven laad- en losdocks.



Reclame als print over de voorgevel van het bedrijfspand.



Combinatie van een gevelverbijzondering met reclame.



Een spijlenhekwerk bevordert de transparantie tussen gebouw en openbaar domein.

5 OMGEVINGSASPECTEN

In het voorliggende hoofdstuk worden de omgevingsaspecten puntsgevijs beschreven en de gevolgen voor het plangebied en/of de omgeving in beeld gebracht. Indien er geen of zeer beperkte wijzingen ten opzichte van het Bestemmingsplan Habraken zijn óf indien het aspect ten behoeve van het Bestemmingsplan Habraken reeds volledig is onderzocht, wordt volstaan met de belangrijkste punten en conclusie uit het Bestemmingsplan Habraken.

Onderstaand wordt in het bijzonder aandacht besteed aan de opmerkingen uit het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten voor het nader uit te werken gebied – zie ook paragraaf 1.5.

5.1 Externe veiligheid, kabels en leidingen

5.1.1 Vliegbasis Eindhoven

Het plaatsgebonden risico, alsmede een formele werkwijze voor de verantwoording van het groeirisico – zoals een afbakening van het invloedsgebied – zijn tot op heden nog niet voorhanden, hetgeen de gevolgde systematiek in het Bestemmingsplan Habraken voor het uitwerkingsplan wordt aangehouden.

Onderstaand is na een korte schets van de uitgangssituatie en het doorlopen traject, de juridische vertaling van het externe veiligheidsaspect samengevat weergegeven – de zogenaamde verankering in het bestemmingsplan. Voor de volledige teksten en de zwaarwegende maatschappelijke wordt verwezen naar de toelichting van het Bestemmingsplan Habraken en de beide rapporten van Oranjewoud in het kader van externe veiligheid van juli 2003 en mei 2005.

Uitgangssituatie en traject

Het plangebied voor het bedrijventerrein Habraken is op een zodanig korte afstand van de Vliegbasis Eindhoven gelegen, dat de gemeente Veldhoven de externe veiligheidsrisico's van deze vliegbasis in relatie tot dit bedrijventerrein in beeld dient te brengen. Dit is gebeurd in een tweetal onderzoeken namelijk in 2003 en, mede als gevolg van nieuwe ontwikkelingen in het externe veiligheidsbeleid, in 2005 (rapporten 'Externe Veiligheid Industrierrein Habraken' Oranjewoud d.d. juli 2003 resp. mei 2005). De gemeente heeft zich bij de onderzoeken niet kunnen baseren op officiële regels, normen of rekenmodellen. Externe veiligheid voor regionale vliegvelden in Nederland is nog niet consequent in wetgeving uitgewerkt. Het in oktober 2004 van kracht geworden Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is niet van toepassing op vliegvelden. Daarbij komt dat bij de Vliegbasis Eindhoven sprake is van een bijzondere situatie, namelijk een militair vliegveld met medegebruik door de burgerluchtvaart. Dit is een van de redenen dat van het berekeningsmodel voor Schiphol geen gebruik kan worden gemaakt.

De gemeente heeft getracht om zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij bestaande regelgeving en beleid met betrekking tot externe veiligheid en de ontwikkelingen daarin. Daarom heeft zij een parallel getrokken met het Bevi, maar ook de 'circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen', in het bijzonder waar het gaat over de verantwoordingsplicht.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het doel van het besluit is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Met het oog op deze waarborgfunctie strekt dit besluit er onder andere toe de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid van personen te betrekken bij de besluitvorming op het gebied van milieu en ruimtelijke ordening ten aanzien van risicovolle inrichtingen, waardoor het integrale karakter van het externe veiligheidsbeleid wordt bevorderd.

In het besluit worden de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming en bij de vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer verankerd, voor zover de risico's voor de omgeving worden veroorzaakt door inrichtingen. Deze normen hebben de status van grenswaarde voor kwetsbare objecten en de status van richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Daarnaast is de motiveringsplicht voor het bevoegd gezag ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico vanwege inrichtingen wettelijk geregeld.

Voor het bedrijventerrein Habraken is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de werkwijze op basis van het Bevi – het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daar tot op heden niet bekend is waar de plaatsgebonden risicocontour is gelegen is besloten om de ontwikkeling van het bedrijventerrein te verantwoorden door op het gehele bedrijventerrein de arbeidsplaatsendichtheid te beperken. In het kader van de verantwoording van het groepsrisico wordt aangenomen het bedrijventerrein geheel binnen het invloedsgebied – zoals bedoeld in het Bevi – is gelegen.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

De veiligheidsrisico's worden veroorzaakt door de opslag van munitie en door het opstijgen en landen van vliegtuigen. Vanwege het ontbreken van een rekenmodel kan er geen berekening worden gemaakt van de verandering in het groepsrisico als gevolg van het bestemmingsplan Habraken. Derhalve is een kwalitatieve benadering gemaakt. In het rapport van Oranjewoud d.d. mei 2005 is afgestapt van het creëren van een ruime veiligheidsmarge en is gekozen voor de verantwoordingsplicht, waarbij alle elementen uit een bijgevoegde tabel moeten worden afgewogen en verantwoord. De tabel is gebaseerd op de wettelijke onderdelen van de verantwoordingsplicht zoals bedoeld in artikel 12 en 13 van het Bevi (de ligging groepsrisico (GR) ten opzichte van oriënterende waarde, toename

GR ten opzichte van de nulsituatie, mogelijkheden voor zelfredzaamheid, hulpverlening, ontwikkeling en tijdsaspect volgens een glijdende schaal).

Verankering in het bestemmingsplan

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

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

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

Ad. 1. Staat van inrichtingen

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

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

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

Ad. 2. Arbeidsplaatsendichtheid in de voorschriften

Het tweede spoor van de verankering vormt de beperking van de arbeidsplaatsendichtheid rechtstreeks in de voorschriften. In artikel 3.2 onder c. wordt in de nadere detaillering van de doeleinden de arbeids-

plaatsendichtheid beperkt tot 50 in het gebied met de aanduiding 'beperkingen externe veiligheid' op de plankaart. Onderdeel van het rechtstreeks opnemen van de arbeidsplaatsendichtheid vormt de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om de arbeidsplaatsendichtheid te verlaten danwel te verruimen als het risicomodel beschikbaar komt en uit onderzoek blijkt dat een hogere waarde aanvaardbaar is. Aangeven dient te worden welke arbeidsplaatsendichtheid aanvaardbaar is, zie de voorschriften artikel 3.5.3.

Tevens is er in de aanvullende bepalingen – conform de voorschriften van het Bestemmingsplan Habraken overeenkomstig van toepassing – een dubbeltelbepaling opgenomen in de voorschriften, zie artikel 15 van het Bestemmingsplan Habraken. Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Ad. 3. Uitsluiten van bedrijven/inrichtingen die vallen onder het Bevi. Door bedrijven die onder het Bevi vallen uit te sluiten, kan voorkomen worden dat zich in het gebied bedrijven vestigen, die (in belangrijke mate) risicovolle activiteiten ontplooiën, zie voorschriften artikel 3.2 onder b. Het uitsluiten van Bevi-bedrijven betekent niet dat geen risicovolle stoffen aanwezig zijn. Situaties die de criteria van het Bevi onderschrijden, zijn toegestaan.

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

Ad. 4. Privaatrechterlijke overeenkomsten

De Staat van Bedrijfsactiviteiten/bedrijvenlijst is een lijst met een grote bandbreedte, die vooral is bedoeld om bedrijven naar hun milieuhinder te rangschikken. De lijst heeft niet als doel de arbeidsplaatsendichtheid bij deze bedrijven te reguleren. Dit betekent dat binnen de bandbreedte van de bedrijvenlijst een zekere spreiding in de arbeidsplaatsendichtheid mogelijk is, waardoor niet volledig is uitgesloten dat ongewenst hoge of juist onverwachte lage personendichtheden worden toegelaten danwel uitgesloten. Derhalve is de mogelijkheid om de bedrijvenlijst te screenen in overleg met de Provincie losgelaten. Het is namelijk zeer wel mogelijk dat bedrijven, waarvan verwacht wordt dat deze een arbeidsintensief en/of bezoekersintensief karakter hebben, dit in een individueel geval niet hebben en derhalve onnodig worden uitgesloten. Ook behoort het tot de mogelijkheden dat door technologische vooruitgang bedrijven niet langer gebruik maken van vele arbeidskrachten dan voorheen gangbaar was.

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

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

Conclusie

Het bedrijventerrein Habraken is een extensief bedrijventerrein voor maximaal 50 arbeidsplaatsen per uitgeefbare ha. Dit aantal is de resultante van onderzoeken, waarbij een kwalitatieve invulling is gegeven aan het aspect externe veiligheid. Deze onderzoeken hebben plaatsgevonden in nauwe samenwerking met de regionale brandweer en de beheerder van de Vliegbasis Eindhoven – het Ministerie van Defensie. De kwalificatie is zoveel mogelijk in het bestemmingsplan vastgelegd. Verder zijn risicovolle bedrijven ter plaatse uitgesloten.

5.1.2 Leidingen

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

Aan de westzijde liggen de leidingen volledig in het plangebied. De gastransportleiding en de brandstoftransportleiding buigen ten oosten van de Scherpenering af naar het zuiden, om vervolgens na ruim 100 meter hun weg in westelijke richting te vervolgen. De hoofdwaterleiding vervolgt haar weg in westelijke richting en is niet gelegen binnen de grenzen van het uitwerkingsgebied. Ten aanzien van deze hoge druk hoofdleidingen voor water en brandstof zijn bebouwingsvrije zones van kracht, die bepalen dat 4 meter uit het hart van de leidingen niet mag worden gebouwd. Voor de hoge druk hoofdgastransportleiding zijn bebouwingsvrije zones

van kracht, die bepalen dat 7 meter uit het hart van de leidingen niet mag worden gebouwd, zie voorschriften artikel 7 'leidingen (dubbelbestemming) van het Bestemmingsplan Habraken, welke overeenkomstig van toepassing zijn.

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

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

Thans is op de hoge druk aardgasleidingen de circulaire uit 1984 van toepassing. Deze circulaire beoogt aan te geven op welke wijze een verantwoorde zonering toegepast kan worden langs nieuwe tracés van aardgastransportleidingen en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande aardgastransportleidingen. Momenteel wordt een nieuwe circulaire opgesteld. Bij deze circulaire hoort een gemoderniseerde techniek, waarmee berekend wordt met welke veiligheidsafstanden rekening gehouden dient te worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van reeds bestaande leidingen.

Het RIVM⁶ heeft indicatief voor de gemeente Veldhoven berekend welke afstanden gelden bij de in het plangebied liggende gasleidingen (zie onderstaand kader). Hierbij vermelden wij nadrukkelijk dat het om indicatieve afstanden gaat die wellicht nog naar beneden bijgesteld worden bij het verschijnen van de circulaire.

⁶ Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu

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

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

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

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

De afstanden zijn dusdanig dat ze voor het voorliggende bestemmingsplan geen belemmering vormen. Dit hangt in een belangrijke mate samen met het feit dat in het bestemmingsplan uitsluitend beperkt kwetsbare objecten⁷ worden toegestaan.

Het RIVM heeft geen invloedsgebied voor het groepsrisico gegeven. Als gevolg van het beleid dat thans in voorbereiding is, zal ook voor dit invloedsgebied invulling moeten worden gegeven aan de verantwoordingsplicht. Hierbij is de vraag relevant of hieraan een andere invulling moet worden gegeven dan met betrekking tot het vliegveld is gedaan, zie subparagraaf 5.1.1. Op grond van de beperkte gegevens die thans ter beschikking staan, wordt geconcludeerd dat de invulling die voor het vliegveld wordt aangehouden, ook effectief is ten aanzien van de overige risicobronnen.

5.1.3 Munitieopslag

Op het terrein van de Vliegbasis Eindhoven is een munitieopslag van Defensie gelegen. Voor de opslag van munitie gelden strenge veiligheidseisen, welke onder andere betrekking hebben op het gebied rondom de munitieopslagplaatsen – de zogenaamde veiligheidszones.

Het beleid voor de opslag van ontplofbare stoffen is nog niet in wettelijke regelingen vastgelegd. Daarom moet het bevoegd gezag in kwestie het beleid van geval tot geval implementeren; dit gebeurt via een vergunning in het kader van de Wet milieubeheer. De basis voor het veiligheidsbeleid voor de opslag van ontplofbare stoffen is de Nato-richtlijn AASTP-1 (Allied Ammunition Storage and Transportation Publication) en het eind jaren '80 geformuleerde beleid voor opslag van munitie bij Defensie (circulaire Van Houwelingen). Dit beleid gaat uit van maximale veiligheid door het hanteren van effectafstanden. Bij het hanteren van effectafstan-

⁷ Voor de definitie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt verwezen naar bijlage 2 van het rapport 'Externe Veiligheid Industrierrein Habraken'.

den is het maximaal optredende effect bepalend, niet de kans dat dit effect optreedt.

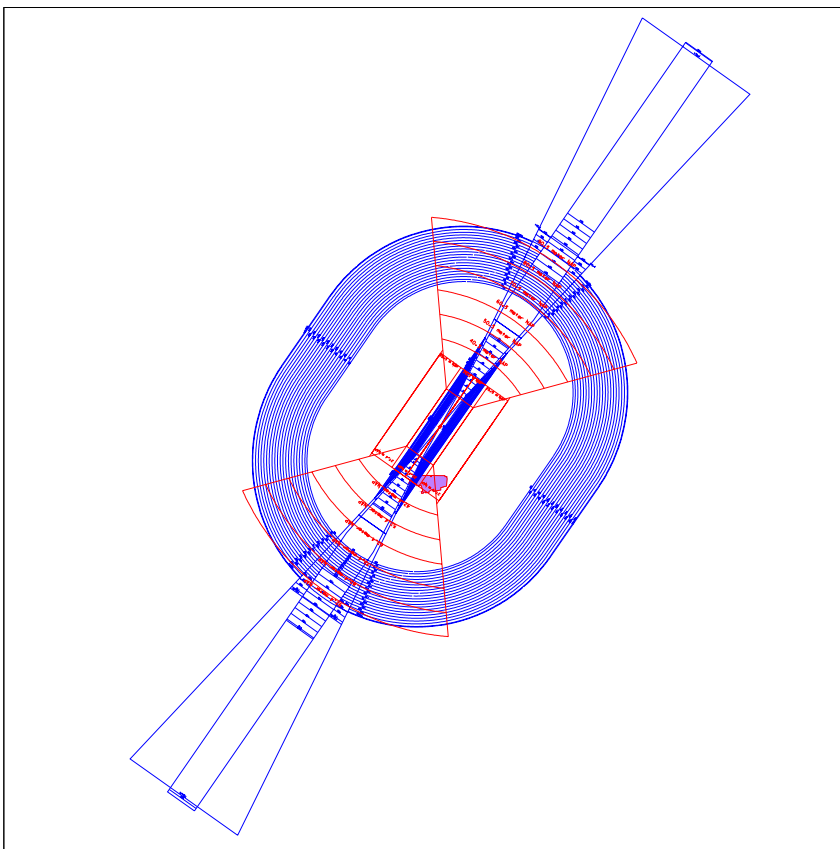
Rond de munitieopslag worden drie veiligheidszones onderscheiden. Voor het uitwerkingsplan is de buitenste contour munitiezoning, zone C, van de Vliegbasis Eindhoven van belang, zoals aangeduid op de plankaart. In de C-zone gelden beperkingen voor gebouwen met vlies- of gordijn gevelconstructies en gebouwen met een zeer grote glasoppervlakte, waarin zich regelmatig mensen bevinden. Voor dit deel van het uitwerkingsgebied zijn de voorschriften van artikel 11.2 van het Bestemingsplan Habraken als onderdeel van de aanvullende bepalingen overeenkomstig van toepassing.

5.1.4 Explosievenonderzoek

Het uitwerkingsgebied (fase II) is begin 2007 minutieus onderzocht op explosieven vooruitlopend op het proefsleuvenonderzoek – zie subparagraaf 5.4.2. Hiermee zijn tevens de oude munitiebos in het uitwerkingsgebied en het gebied rond de drie voormalige Duitse bunkers gesaneerd.

5.2 Funnel en IHCS

Voor het veilig afwikkelen van het vliegverkeer gelden in de omgeving van een luchtvaartterrein maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten. De maximaal toelaatbare hoogtes en de ligging en omvang van het gebied worden bepaald door de ligging van de start- en landingsbaan en berusten op internationaal vastgelegde afspraken. Het is voor de vliegveiligheid van belang dat in de gebieden van deze obstakelvrije vlakken de maximaal toelaatbare hoogtes niet worden overschreden. De obstakelvrije vlakken worden gevormd door de funnel en IHCS (Inner Horizontal and Conical Surface).



In bovenstaande kaart is met blauwe lijnen de funnel – uitlopende driehoeken – en de IHCS – trapeziumvorm – weergegeven ten opzichte van het plangebied Habraken in paars. De rode lijnen betreffen het verstoringsgebied van de ILS, zie paragraaf 5.3.

- *Funnel*

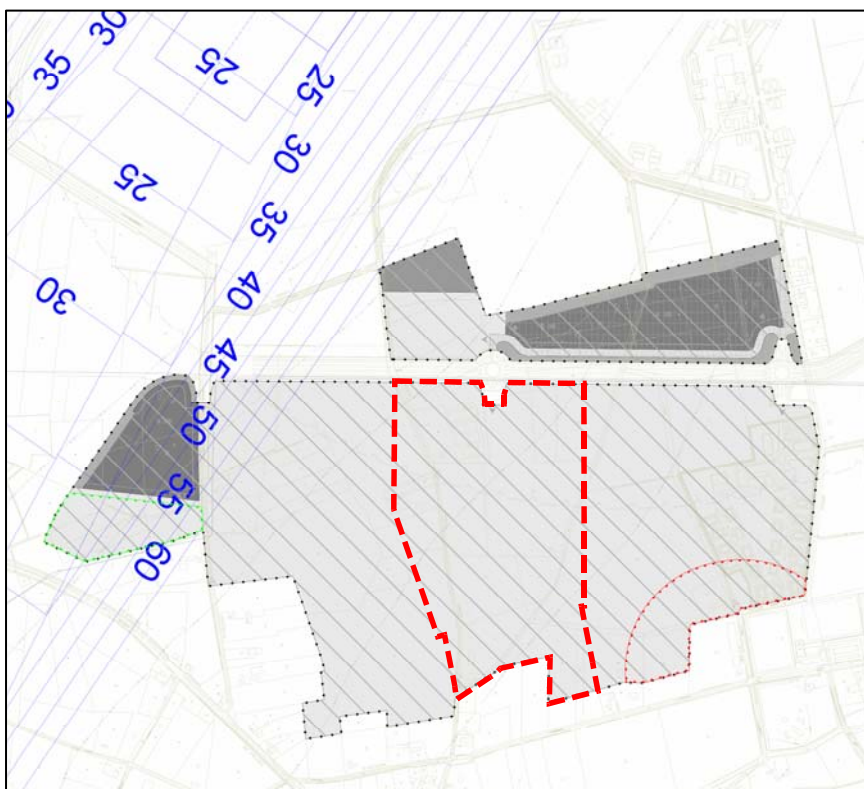
De funnel is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken, waarvan de hoogte oploopt tot 45 meter. In elke baanrichting landingsvlak en een startvlak waarvan de hoogte oploopt met 1:50. De toegestane bouwhoogte geldt ten opzichte van de hoogte van de landingsdrempel – in het voorliggende geval NAP + 22,4 m.

- *IHCS*

Het IHCS wordt gerekend vanaf elk van de landingsdrempels en is gelegen boven de omgeving van het luchtvaartterrein in aansluiting op de funnel. Het IHCS bestaat uit een horizontaal vlak, dat gelegen is op een hoogte van 45 meter en een straal 4 kilometer ronde de landingsdrempel. In aansluiting op dit horizontaal vlak is een conisch vlak gelegen, waarvan de hoogte oploopt met een helling van 5% over een afstand van 2 kilometer tot een hoogte van 145 meter. De maximale toegestane hoogte geldt ten opzichte van de laagste landingsdrempel – in het voorliggende geval NAP + 22,4 meter.

Het uitwerkingsgebied fase II is niet binnen de obstakelvrije vlakken van de funnel – zie bovenstaande kaart – maar wel binnen de obstakelvrije vlakken van de IHCS.

In het gebied van de (funnel en de) IHCS mogen geen objecten staan die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte. Om dit te waarborgen is/zijn (de funnel en) de IHCS op de plankaart en in de voorschriften opgenomen, middels een dubbelbestemming. De IHCS is echter zo ruim bemeten, dat deze niet op de plankaart zichtbaar is – zie onderstaande kaart. In de dubbelbestemming – artikel 8 van de voorschriften van Bestemmingsplan Habraken, welke overeenkomstig van toepassing zijn op het uitwerkingsgebied fase II – is bepaald dat deze gebieden primair bestemd zijn als invliegroute voor het vliegverkeer. Bouwen is toegestaan, mits de maximale bouwhoogte zoals aangegeven op de plankaart niet wordt overschreden. Aan de hand van een aanlegvergunningstelsel worden werken en werkzaamheden voorkomen, die van invloed kunnen zijn op deze beperkingen van de maximale bouwhoogte. In de algemene vrijstelling in artikel 12.1 sub a. van de voorschriften van het Bestemmingsplan Habraken – welke overeenkomstig van toepassing zijn op het uitwerkingsgebied fase II – wordt bepaald dat de vrijstellingsmogelijkheid van de bouwhoogte met maximaal 10% voor de gronden gelegen binnen de dubbelbestemming niet geldt, indien dit leidt tot een conflict met de maximale bouwhoogte op basis van de funnel of IHCS.



Het uitwerkingsgebied fase II is gelegen buiten de funnel, maar valt wel samen met de IHCS die over het gehele plangebied is gelegen.

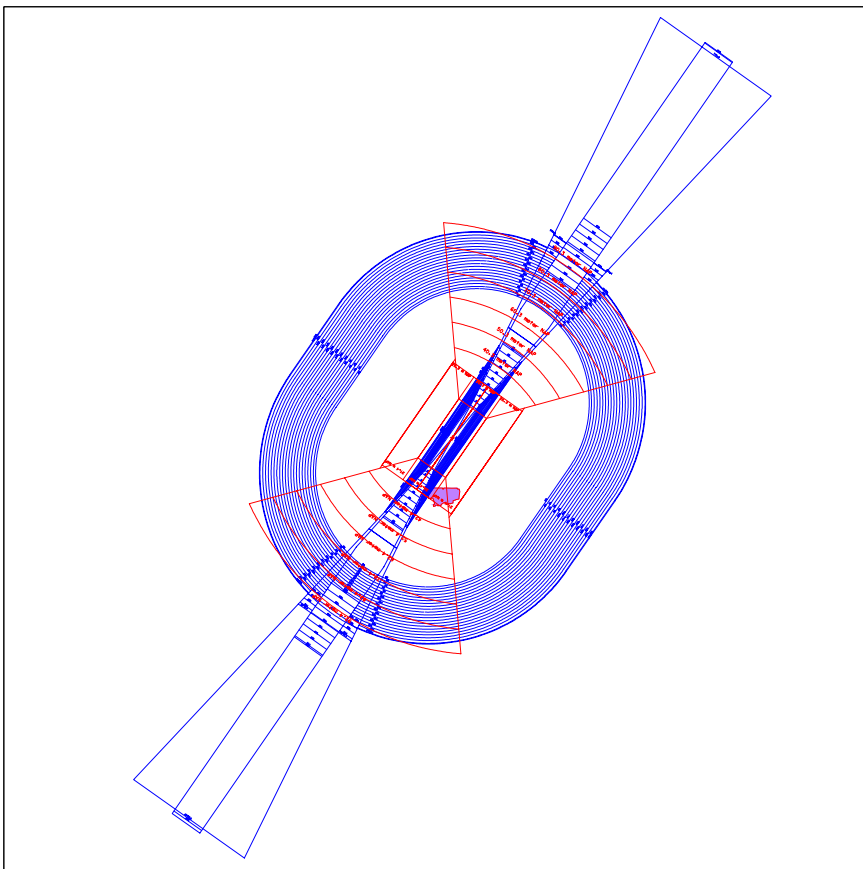
In de praktijk leidt voorgenoemde dubbelbestemming voor het uitwerkingsgebied niet tot een beperking van de maximale bouwhoogte, daar deze binnen de betreffende bestemmingen reeds lager is dan maximaal toegestaan op basis van de IHCS. In de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' is de maximale bouwhoogte 12 tot 16 meter – zie subparagraaf 4.6.3 en paragraaf 5.3 – terwijl op basis van de IHCS hier een maximale bouwhoogte van + 65 meter t.o.v. NAP geldt. Het gehele uitwerkingsgebied fase II is gelegen in het centrale horizontale vlak op 45 m boven de landingsdrempel. De 65 meter komt overeen met 45 meter vermeerderd met gemiddelde maaiveldhoogte – bron Ministerie van Defensie. De maximale bouwhoogtes van gebouwen en bouwwerken in de bestemmingen 'verkeers- en verblijfsdoeleinden' en 'groenvoorzieningen' in het betreffende gebied komen ook niet boven deze maximale bouwhoogtes uit.

5.3 ILS

In onderstaande paragrafen komen achtereenvolgens de werking, de ruimtelijke gevolgen van het Instrument Landing System (ILS) en de juridische vertaling hiervan naar de voorschriften en plankaart.

5.3.1 De werking van het ILS

De Vliegbasis Eindhoven is uitgerust met een ILS. Het ILS heeft tot doel het nauwkeuriger uitvoeren van een nadering onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS geldt dat een gebied rondom de start- en landingsbaan geen verstoring mag opleveren. De afmetingen van het gebied zijn vastgelegd in ICAO EUR DOC 015. Dit gebied bestaat uit een rechthoekig deelgebied, waar de maximaal toelaatbare hoogte 0 meter bedraagt en is gelegen over de start- en landingsbaan en aangrenzende gronden. Twee aansluitende deelgebieden parallel aan weerszijden van de start- en landingsbaan, waar de hoogte 20 meter bedraagt en twee trechtervormige deelgebieden in het verlengde van de landingsbaan waar de hoogte oploopt tot 70 meter op een



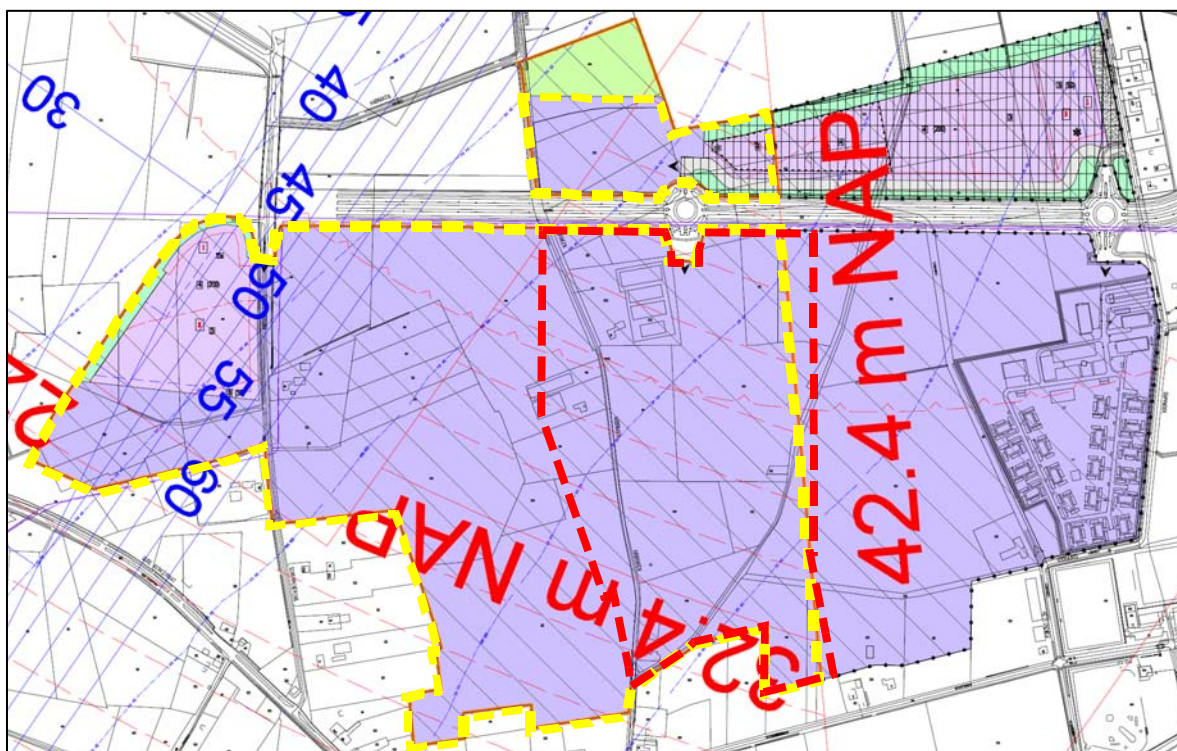
In het kaartbeeld zijn de obstakelvrije vlakken – IHCS en funnel – in blauw en het verstoring gebied van ILS in rood weergegeven. Het middelpunt van deze gebieden vormt de start- en landingsbaan van Vliegbasis Eindhoven. Het plangebied Habraken is in paars weergegeven ten zuidoosten van de start- en landingsbaan, in de rode rechthoek behorende tot de verstoring vlakken van het ILS.

afstand van 6 kilometer – zie bovenstaande kaart met rode lijnen. De genoemde hoogtes gelden ten opzichte van de hoogte van de landingsbaan – NAP + 22,4 meter.

Het gezamenlijke gebied rond een luchtvaartterrein dat wordt gevormd door de obstakelvrije vlakken van de funnel en IHCS én de verstoringsgebieden in het kader van het ILS wordt het obstakelbeheergebied genoemd⁸.

5.3.2 ILS op Habraken

In het verstoringsgebied van het ILS moeten objecten worden getoetst op eventuele verstoringseffecten indien de toelaatbare hoogte wordt overschreden, welke wordt toegestaan op basis van de zonering zoals onderstaand beschreven. Het uitwerkingsgebied fase II bevindt zich volledig binnen de verstoringsgebieden van het ILS. Een oostelijke strook is gelegen in het gebied met een 'toetsingsvrije' hoogte van 20 meter, hetgeen geen beperkingen oplegt aan het betreffende deelgebied. Het westelijke deel van het uitwerkingsgebied is gelegen binnen het vlak met een oplopende maximale toelaatbare hoogte van 6 meter tot 70 meter in het trechtervormige deel van de ILS. Hetgeen betekent dat voor het realise-



De bouwhoogte in het bestemmingsplan binnen de geel omkaderde deelgebieden conflicteert met de maximum toelaatbare hoogte binnen deze delen van het verstoringsgebied van het ILS. Het uitwerkingsgebied fase II – in rode stippellijn – is grotendeels gelegen binnen het gele omkaderde gebied. Met fijne rode lijnen is de ILS in de ondergrond (plankaart Bestemmingsplan Habraken) weergegeven.

⁸ Zie beleidsbrief DRMV/2006021602 van het Ministerie van Defensie "Maximaal toelaatbare hoogte van objecten in de omgeving van luchtvaartterreinen en radars" – 27 oktober 2006.

ren van een bouwplan voor nagenoeg alle bouwwerken eerst een toets door het Ministerie van Defensie moet worden uitgevoerd om het verstoringseffect te bepalen.

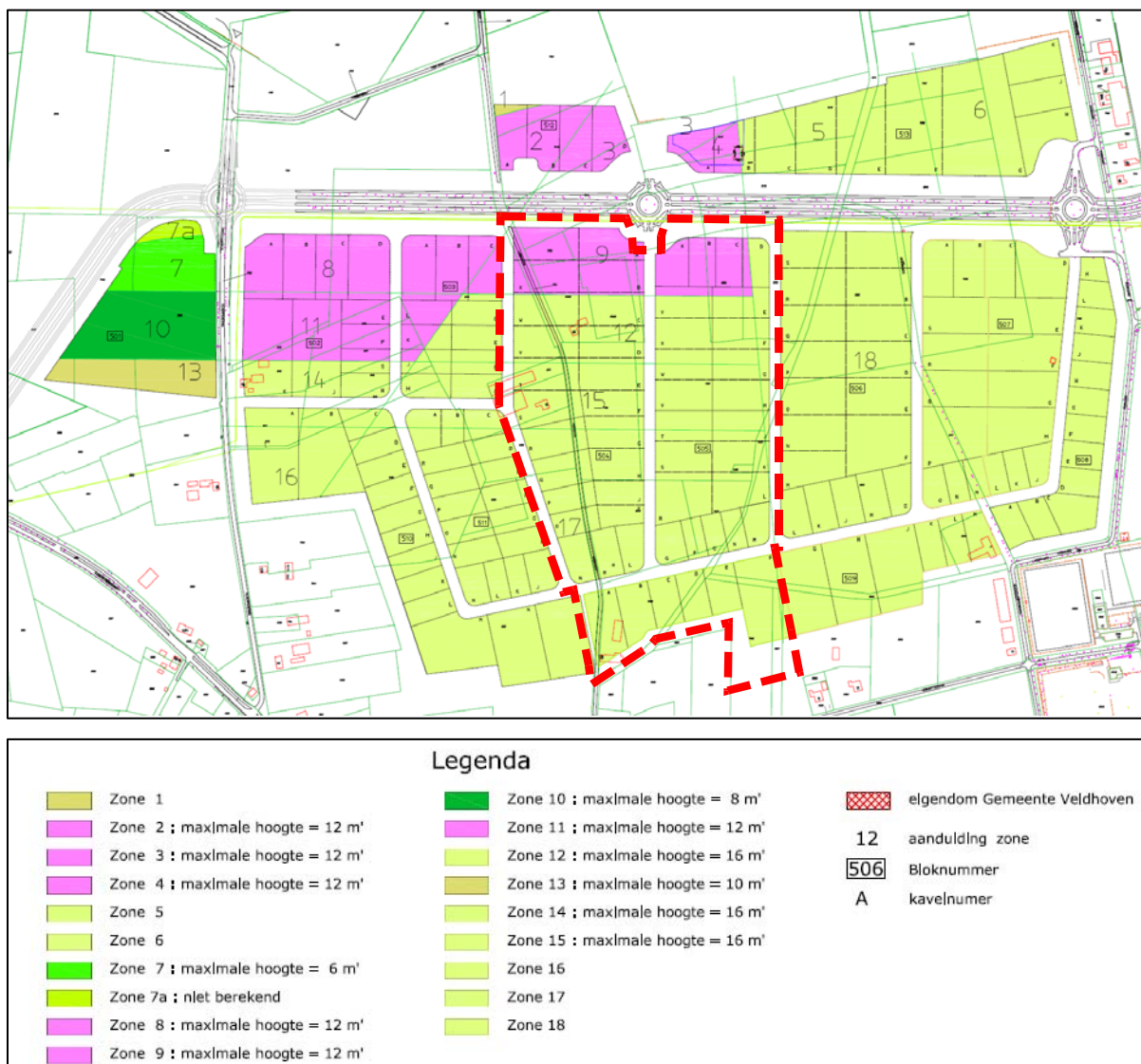
Om tot een werkbare situatie en een bijpassende bebouwingsregeling te komen is door het *Ministerie van Defensie, dienst Logistiek Centrum Woensdrecht* in november 2006 een onderzoek – ‘Verstoringsonderzoek ILS Eindhoven’ – uitgevoerd met als doelstelling: het vaststellen van de maximale bouwhoogte voor de bedrijfskavels op het bedrijventerrein Habraken gelegen binnen de betreffende verstoringengebieden, waar de maximale bouwhoogte van 16 meter leidt tot een verstoring van het ILS.

Voor het rapport is gebruik gemaakt van simulatieprogramma AXIS. Het betreffende deel van het uitwerkingsgebied is op basis van het stedenbouwkundige plan in de simulatie ingebracht met de maximale bouwhoogte van 16 meter. In de noordwestelijke hoek leidt deze bouwhoogte tot een verstoring van het ILS.

Geconcludeerd wordt dat de bebouwing op het bedrijventerrein volgens de tabel in de bijlage van het ‘Verstoringsonderzoek ILS Eindhoven’ vermelde maximale hoogte en hoek ten opzichte van de centerlijn van de landingsbaan van de Vliegbasis Eindhoven verstoringen geeft op de werking van het ILS van de vliegbasis. Op de volgende pagina is de tabel uit de bijlage van het onderzoek weergegeven, alsmede een verklarende kaart vervaardigd door de gemeente Veldhoven. De magnitude van de verstoringen, welke theoretisch is bepaald, valt binnen de maximale afwijkingseis die ICAO aan een ILS CAT II systeem stelt. Op basis van theoretische simulatie kan bebouwing gerealiseerd worden, volgens de in bijlage vermelde gegevens, zonder dat hierbij de inzetbaarheid van het ILS CAT II systeem in het geding komt. Indien een voorgenomen bouwplan de maximaal vastgelegde hoogte per kavel overschrijdt of de gevel en hiermee het reflecterend vlak verdraaid, dient opnieuw een verstoringonderzoek uitgevoerd te worden.

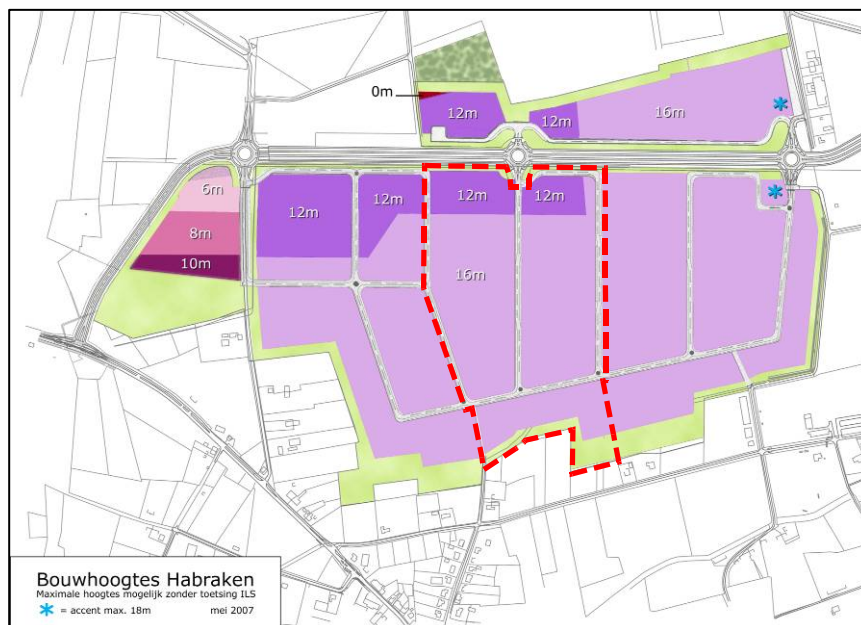
zone	Afstand		Hoek tov centerlijn [°]	Breedte refl. vlak [m]	Maximale hoogte [m]
	tot threshold 04 [m]	tot centerlijn [m]			
1 ^u	246	493	34	167	
2	304	551	46	168	12
3	314	640	55	300	12
4	203	710	55	123	12
7	761	295	55	123	n.v.t.
7a	702	266	55	83	6
8	638	475	55	304	12
8a	539	463	55	334	12
9	450	747	55	357	16
10	845	321	55	182	8
11	722	500	55	242	12
12	533	774	55	422	12
14	803	525	55	181	16
15	614	800	55	486	16

Bovenstaande tabel met maximale hoogte uit de bijlage van het rapport. De kavelnummers corresponderen met de nummers in de onderstaande kaart van de gemeente Veldhoven. In de tabel uit 'Verstoringsonderzoek ILS Eindhoven' ontbreekt zone 13, deze is echter buiten het uitwerkingsgebied fase II gelegen. De rode stippellijn betreft de plangrens van de uitwerkingsgebied fase II.



Het voorgaande heeft met name gevolgen voor het noordelijke deel van het uitwerkingsgebied – in bovenstaande kaart rose/paars. De kavels in de zone met het nummer 9 in bovenstaande tabel is nagenoeg geheel gelegen binnen het uitwerkingsgebied, hiervoor is de maximum toelaatbare hoogte op basis van het onderzoek opnieuw vastgesteld. De nieuwe maximum toelaatbare hoogte, waarvoor geen toetsing door het Ministerie van Defensie noodzakelijk is, betreft 12 meter. Voor de zones met de nummers 12 en 15 in bovenstaande tabel is eveneens de maximale bouwhoogte op basis van het onderzoek opnieuw vastgesteld. De nieuwe maximum toelaatbare hoogte, waarvoor geen toetsing door het Ministerie

van Defensie noodzakelijk is, betreft 16 meter. Deze maximale bouwhoogte is conform de beoogde maximale bouwhoogte op het bedrijventerrein. In deze zones kan echter geen gebruik worden gemaakt van algemene vrijstellingsbevoegdheid aangaande het verhogen van de maximale bouwhoogte met 10% - zoals in artikel 12.1 van de voorschriften Bestemmingsplan Habraken en subparagraaf 5.3.3. In onderstaande kaart zijn de maximale bouwhoogtes ter illustratie vertaald naar het stedenbouwkundig plan.



Het overige deel van het uitwerkingsgebied geldt een maximum toelaatbare hoogte van 20 meter of meer dan 16 meter – respectievelijk de zones 18 en 17 – op basis van het ILS, hetgeen niet conflicteert met de maximale bouwhoogte in het gebied van 16 meter. Ook indien gebruik wordt gemaakt van de algemene vrijstellingsbevoegdheid – zie artikel 12 van de voorschriften van het Bestemmingsplan Habraken – van maximaal 10% van de maatvoering in de voorschriften, leidt dit niet tot een conflictsituatie.

5.3.3 ILS in de juridische regeling

Om een verstoring van het ILS te voorkomen en daarmee de vliegveiligheid te waarborgen, zijn de bevindingen uit het onderzoek vertaald naar de juridische regeling in het voorliggende uitwerkingsplan. De juridische regeling in het voorliggende uitwerkingsplan is gebaseerd op de herziene juridische regelingen aangaande het ILS in het Bestemmingsplan Habraken Herziening 2007 en Bestemmingsplan Habraken Herziening 2007.

De juridische vertaling is tweeledig. Enerzijds wordt de maximale bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken beperkt voor delen van

het uitwerkingsgebied beperkt en anderzijds wordt de hoek ten opzichte van de start- en landingsbaan gefixeerd.

- In de bestemmingsplanregeling wordt voor de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' ten aanzien van de maatvoering van gebouwen gebruik gemaakt van een tabel, gekoppeld aan de bestemming als een bijlage. Een aanduiding op plankaart met een rood Romeins cijfer – 'code bouwvlakdeel' verwijst naar de bebouwingsvoorschriften in deze bijlage I van artikel 3 'Bedrijfsdoeleinden'. De verschillende bouwvlakdelen worden op de plankaart van elkaar gescheiden door een 'scheidingslijn maatvoering'. Aan de tabel in Bijlage I van artikel 3 van de voorschriften zijn ten behoeve van het Bestemmingsplan Habraken Herziening 2007 codes voor bouwvlakdelen toegevoegd 'III, IV, V, VI', en 'VII', welke zich onderscheiden door de maximale bouwhoogte conform de maximum toelaatbare hoogte uit het onderzoek. In het uitwerkingsgebied fase II komen de codes 'II, III' en 'IV' voor
- In het uitwerkingsgebied zijn drie gebieden te onderscheiden aangaande de maximale bouwhoogte:
 - o De bouwvlakken met de aanduiding 'III' op de plankaart, conform de tabel 'bouwvoorschriften voor Bedrijfsdoeleinden (bijlage I)', geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter. Middels een vrijstellingsbevoegdheid – artikel 3.4.11 van de voorschriften – kan een hogere maximale bouwhoogte tot 16 meter worden toegestaan, onder de voorwaarde dat de werking van het ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed. Hiertoe dient voorafgaand aan het verlenen van de vrijstelling schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij de beheerder van het betrokken ILS. Tevens is in de algemene vrijstellingsbevoegdheid aangaande het verhogen van de maximale bouwhoogte met 10% in artikel 6.1 sub b. van de voorschriften niet geldig, indien dit leidt tot een onaanvaardbare negatieve invloed op de werking van het ILS van de Vliegbasis Eindhoven;
 - o De bouwvlakken met de aanduiding 'IV' op de plankaart, conform de tabel 'bouwvoorschriften voor Bedrijfsdoeleinden (bijlage I)', geldt een maximale bouwhoogte van 16 meter. De algemene vrijstellingsbevoegdheid aangaande het verhogen van de maximale bouwhoogte met 10% in artikel 6.1 onder b. van de voorschriften niet geldig, indien dit leidt tot een onaanvaardbare negatieve invloed op de werking van het ILS van de Vliegbasis Eindhoven
 - o De bouwvlakken met de aanduiding 'II' op de plankaart conform de tabel 'bouwvoorschriften voor Bedrijfsdoeleinden (bijlage I)', geldt een maximale bouwhoogte van 16 meter. Voor deze gebieden gelden geen beperkingen volgend uit het ILS, derhalve is voor deze bouwvlakken de algemene vrijstellingsbevoegdheid in artikel 6.1. onverminderd van toepassing.

- De hoek ten opzichte van de start- en landingsbaan – welke een belangrijk uitgangspunt vormt voor het ophogen van toetsingswaarde van bouwhoogte – is vastgelegd in artikel 3.3.2 onder d. van de voorschriften. Alle gevels van een gebouw dienen in of evenwijdig aan de begrenzing van de bouwvlakdelen te worden gesitueerd met de code III en IV, zoals opgenomen in de tabel bouwvoorschriften voor Bedrijfsdoeleinden (bijlage I). Conform de simulatie in het onderzoek van het Ministerie van Defensie.

Aanvullend is de vrijstellingsbevoegdheid in artikel 3.4.7 voor ‘afwijkende maatvoering bouwwerken geen gebouwen zijnde’ conform de regeling in het Bestemmingsplan Habraken Herziening 2007 (artikel 3.4.8 in het Bestemmingsplan Habraken) overgenomen:

- In artikel 3.4.7 is de volgende voorwaarde aan de vrijstelling toegevoegd: ‘afwijkende maatvoering bouwwerken geen gebouwen zijnde’ wordt bepaald dat geen vrijstelling kan worden verleend voor een grotere bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde dan opgenomen in de tabel van artikel 3.3.3 in zoverre dit leidt tot een onaanvaardbare negatieve invloed op de werking van het ILS van de Vliegbasis Eindhoven. Hiertoe dient voorafgaand aan het verlenen van de vrijstelling schriftelijke advies te worden ingewonnen bij de beheerder van het ILS.

5.4 Archeologie

Het Europese Verdrag van Valletta uit 1992, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: de veroorzaker betaalt. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Bij de realisering van grootschalige ingrepen in gebieden die op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek zijn aangegeven als gebied met een 'indicatief hoge waarde' een oriënterend onderzoek moet worden uitgevoerd. Het uitgangspunt in het nieuwe landelijke archeologiebeleid is een grotere eigen verantwoordelijkheid voor de uitvoering. Behoud en beheer van de in de bodem aanwezige archeologische waarden staat daarbij centraal. De gemeente dient archeologische waarden eerder in de ruimtelijke planvorming te betrekken.

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

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

5.4.1 Bestemmingsplan Habraken

Het plangebied in het Bestemmingsplan Habraken heeft met uitzondering van het gebied ten westen van de Scherpenering een hoge tot middelhoge verwachtingswaarde en dient derhalve nader onderzocht te worden. In het kader van het Bestemmingsplan Habraken is door het archeologisch adviesbureau RAAP een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI-1) uitgevoerd.

Uit het archeologisch onderzoek blijken in het plangebied verschillende archeologische waarden voor te komen. Naast de (verwachte) goede conserveringsomstandigheden van archeologische sporen onder het esdek moet de archeologische betekenis van het plangebied vooral gezocht worden in de grootschalige landschappelijke eenheid (dekzandrug en aangrenzende zones), waarbinnen in het verleden diverse activiteiten hebben plaatsgevonden. De oudste bewoning in het plangebied Habraken te dateren is in het Mesolithicum/Neolithicum en/of de Bronstijd. In het plangebied zijn op basis van het AAI-1 een aantal zones ingetekend, waarvoor een aanvullend onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek wordt aanbevolen. Het archeologisch vervolgonderzoek dient inzicht te verschaffen in de datering van de vindplaatsen, in de aanwezigheid, ligging, uitgestrektheid, aard en conserveringstoestand van de

grondsporen en activiteiten gebieden. Op deze kan worden bepaald of de archeologische waarden behoudenswaardig zijn.

Op advies van de provinciaal archeoloog worden niet alleen de zones uit het AAI-1 van RAAP nader onderzocht, maar het gehele gebied ten oosten van de Scherpenering, naar aanleiding van de vondst van waardevolle archeologische resten bij de aanleg van de Oersebaan in een gebied dat geen onderdeel uitmaakte van één van de zones. Het afronden van een archeologisch vervolgonderzoek wordt bemoeilijkt door de lokale situatie. De ligging nabij het luchtvaartterrein van Eindhoven maakt een nauwkeurig explosievenonderzoek en – ruiming noodzakelijk alvorens een proefsleuvenonderzoek kan worden gestart. Derhalve is besloten de bestemmingsplanprocedure niet te verder te vertragen door deze omvangrijke en tijdrovende onderzoeken. Om de mogelijke archeologische waarden toch te kunnen beschermen heeft in het Bestemmingsplan Habraken – op advies van de provinciaal archeoloog – het gebied aan de noordzijde van de Oersebaan met een directe bestemming, een dubbelbestemming 'Archeologisch Zoekgebied' gekregen, tevens is voor het nader uit te werken gebied een uitwerkingsregel opgenomen, die bepaald dat het uitwerkingsplan niet mag worden vastgesteld voordat een goedgekeurd archeologische rapport voor de betreffende gronden kan worden overlegd – artikel 10.2.5 sub b. Op deze wijze worden de mogelijke archeologische waarden in de bodem beschermd tegen een verstoring als gevolg van de ontwikkeling van Habraken.

In artikel 9 'Archeologisch Zoekgebied' in het Bestemmingsplan Habraken is een aanlegvergunningstelsel opgenomen op basis waarvan het verboden is werken en werkzaamheden uit te voeren zonder een schriftelijke vergunning van Burgemeester & Wethouders. Hiertoe moet een advies van het ROB worden ingewonnen op basis van een te overleggen archeologisch onderzoek. In het goedkeuringsbesluit geeft de provincie aan dat desondanks het bestemmingsplan een directe bouwtitel bevat en bebouwing van invloed kan zijn op het behoud van de archeologische waarden. Het gemeentebestuur van Veldhoven heeft per brief – d.d. 29 juni 2006 – medegedeeld dat 'zij zorgvuldig met deze waarden zal omgaan en zij als eigenaar van de gronden niet eerder tot uitgifte wil overgaan en bouwvergunning zal verlenen dan nadat het nadere onderzoek duidelijkheid heeft verschaft en daaruit blijkt dat door bebouwing archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast'. Omdat het archeologische belang hiermee in voldoende mate is veiliggesteld acht de provincie onthouding van goedkeuring te ver gaan. Het voorgaande is niet van toepassing het gebied met de bestemming 'bos en natuur, tevens archeologisch waardevol terrein'. Ter plaatse van deze bestemming wordt een compensatiebos gerealiseerd, hetgeen – na overleg met de provinciaal archeoloog – geen gevolgen zal hebben voor de archeologische waarden.

5.4.2 Uitwerkingsplan fase II Habraken

Alvorens het voorliggende Uitwerkingsplan fase II wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven – zoals bedoeld in artikel 25 WRO – worden onderstaand de resultaten van het proefsleuvenonderzoek in het uitwerkingsgebied fase II opgenomen, alsmede de aanbevelingen voor de juridisch-planologische regeling opgenomen in de voorschriften en plankaart van het voorliggende uitwerkingsplan.

PM – resultaten en aanbevelingen proefsleuvenonderzoek.

5.5 Cultuurhistorie

Op de Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart zijn de cultuurhistorische waardevolle elementen in het huidige landschap aangeduid, betrekkinghebbend op de groenstructuren, geografie bouwkunst en/of stedenbouw. In het uitwerkingsgebied zijn de Oude Kerkstraat en de Heikantsebaan aangewezen als 'historische groenstructuur' en 'historische geografische lijnen' én de Scherpenering, de Habraken en de Braakstraat als 'historisch geografische lijnen' van redelijke hoog niveau.

Ten behoeve van het uitwerkingsplan is een aanvullende cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd, conform de uitwerkingsregel in artikel 10.2.5 'Archeologie en cultuurhistorie' sub c. in het Bestemmingsplan Habraken.

5.5.1 Cultuurhistorisch onderzoek

In opdracht van de gemeente Veldhoven is in oktober 2006 door het onderzoeksbureau Bilan een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het op te stellen Uitwerkingsplan Habraken. Het onderzoek beoogt de nog aanwezige cultuurhistorische waarden in beeld te brengen, tevens is in dit onderzoek nader ingegaan op de wijze waarop hierin de uitwerking mee om kan worden gegaan.

Het cultuurhistorisch onderzoek bestond uit een bureauonderzoek, aangevuld met een terreinonderzoek. Onderstaand wordt volstaan met de samenvatting en conclusies uit het betreffende onderzoeksrapport, voor de volledige teksten wordt verwezen naar het rapport – kenmerk 1572-3194-2006.

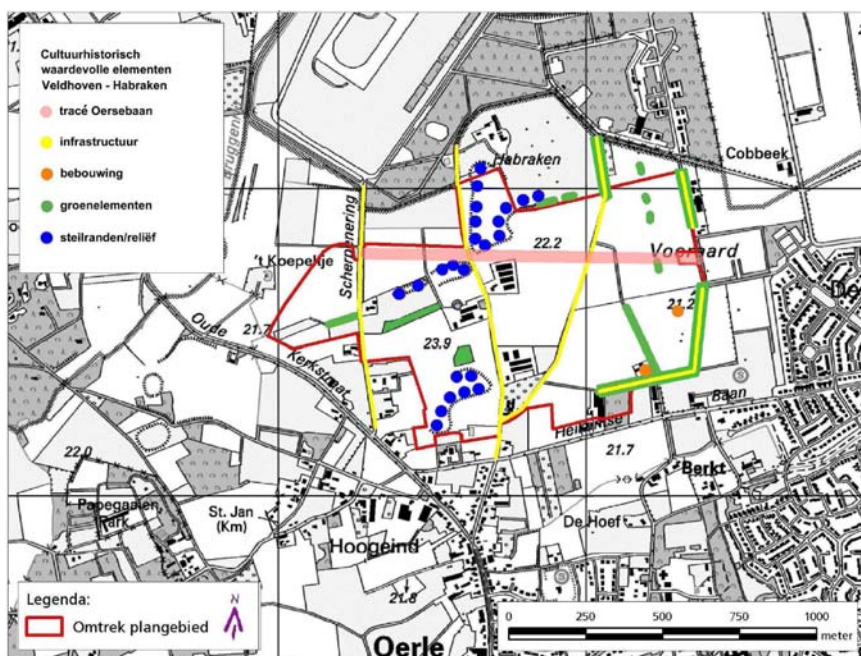
5.5.2 Samenvatting en conclusie

De conclusie van het onderzoek luidt dat in het uitwerkingsgebied weliswaar cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, maar dat deze door eerdere ingrepen, zoals de naoorlogse ruilverkaveling en de aanleg van de Oersebaan, sterk zijn verstoord. De nog aanwezige elementen bestaan over het algemeen slechts uit fragmenten. In sommige gevallen, zoals bij laanbeplanting, zijn deze beter bewaard gebleven.

- Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (CHW) wordt een aantal wegen gewaardeerd als 'redelijk hoog', maar deze zijn sindsdien onderbroken door de recent aangelegde Oersebaan. Een deel van de wegen in het plangebied is echter nog steeds onverhard en bezit ook nog een deel van de laanbeplanting wat deze nog een zekere waarde geeft.
- Het aanwezige reliëf in het plangebied, deels bestaande uit steilranden, is nog duidelijk aanwezig. Dit vormt een verwijzing naar de onderliggende geomorfologische structuur die bepalend was voor de ontginningsgeschiedenis van het plangebied en de omgeving.

- In het plangebied zijn nog fragmentarisch restanten aanwezig van perceelsrandbegroeiing, oude bospercelen, houtwallen en laanbeplanting.
- Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is niet aanwijsbaar, uitgezonderd een nog gave maar nu onbewoonde boerderij (eerste helft twintigste eeuw) op de kruising Vooraard-Heieindweg en een Duitse bunker (circa 1942-1944) op het terrein van het voormalige asielzoekerscentrum aan de Vooraard.

Uitgezonderd een deel van de infrastructuur, de beplanting (laanbeplanting, perceelsrandbegroeiing), het nog aanwezige reliëf en de bunker aan de Vooraard, heeft geen van de hierboven genoemde elementen een bijzondere, bovenlokale waarde. Wel kunnen de aanwezige en beschreven elementen in de toekomst een bijdrage leveren aan het herkenbaar houden van de vroegere situatie en de structuur van het onderliggende landschap.



5.5.3 Cultuurhistorische waarden in Habraken

In de bovenstaande kaart zijn de beschreven cultuurhistorische elementen in beeld gebracht. Op de locaties waar de elementen samenvallen met het aan te leggen 'groene casco' rond het bedrijventerrein Habraken, wordt indien mogelijk bij de inrichtingsplannen rekening gehouden met deze cultuurhistorische elementen. Hetgeen met name betrekking heeft op het waardevolle groen, een deel van de oude wegen (waar deze samenvalt met de beoogde langzaam verkeersontsluitingen) en het micro-reliëf. Het inpassen van deze cultuurhistorische elementen mag echter niet conflicteren met belangen in het kader van de waterhuishouding – reliëf –en/of externe veiligheid – calamiteitenontsluiting langzaam verkeerswegen.

5.6 Luchtkwaliteit

In het Bestemmingsplan Habraken is de basis gelegd voor de toetsing van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Habraken aan de luchtkwaliteitseisen zoals opgenomen in het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Zoals opgemerkt in het goedkeuringsbesluit is de conclusie in paragraaf 7.2 van de toelichting van het Bestemmingsplan Habraken onvoldoende inzichtelijk aangaande de bijdrage van de verkeersbewegingen als gevolg van Habraken op (de toename van) het aantal dagen overschrijding 'fijn stof'.

De gemeente heeft voor de toetsing van het Bestemmingsplan Habraken op verzoek van de provincie nadere informatie verstrekt om de gevolgen voor de luchtkwaliteit wel voldoende inzichtelijk te maken. Bij de herberekening – d.d. 6 april 2006 – is gebruik gemaakt van een nieuwe versie van het programma CAR II – versie 5.0. De huidige situatie (2004) en de toekomstige situatie (2014) zijn opnieuw doorgerekend. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat er geen sprake is van overschrijdingen, waarmee het bestemmingsplan voldoet aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

Ten behoeve van het voorliggende uitwerkingsplan is door de milieudienst – d.d. 30 oktober 2006 – een actualiteitstoets ten aanzien van luchtkwaliteit uitgevoerd. De herberekening is uitgevoerd met het programma CAR II, versie 5.0. Deze versie van CAR II is voorzien van een scenario voor 2010, 2015 en 2020. In dit scenario zijn de meest recente gegevens over de ontwikkeling van emissiefactoren en achtergrondconcentraties verwerkt. Daarbij is rekening gehouden met de effecten van het extra pakket van concrete maatregelen dat het kabinet heeft aangekondigd (Prinsjesdag-pakket) en intensivering van het Europese beleid (Euro-5-normen). Ook de concentratiedaling gemeten door het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit (LML) heeft er toe geleid dat de scenario's zijn bijgesteld en daardoor voor de jaren 2010, 2015 en 2020 andere achtergrondconcentraties laat zien dan de vorige versie van CAR.

Uit de herberekening blijkt dat er in 2006 nog enkele overschrijdingen van de grenswaarde voor PM_{10} te veel zijn (maximaal 35 toegestaan (excl. Zeezoutcorrectie)). Vanaf 2010 blijft het aantal overschrijdingen van de grenswaarde voor PM_{10} onder het maximum van 35 keer per jaar. Geconcludeerd wordt dat er voor het bedrijventerrein Habraken geen probleem is met betrekking tot luchtkwaliteit.

5.7 Water

5.7.1 Waterbeleid

De gemeente Veldhoven is gelegen in het werkgebied van het waterschap Dommel. In het waterbeheerplan beschrijft het waterschap de hoofdlijnen voor het te voeren beleid. Iedere vier jaar wordt dit plan vernieuwd. Het huidige 'Tweede Waterbeheerplan' (WBP-2) beschrijft de plannen voor de periode 2001-2006, en geeft tevens een doorkijk tot 2018. Het WBP-2 kent de volgende kernthema's:

- Het realiseren van een duurzame watervoorziening.
- Het verbeteren van de waterhuishoudkundige voorwaarden.
- Het verbeteren van de waterkwaliteit.
- De inrichting, beheer en het onderhoud van de waterlopen in het buitengebied.
- Omgaan met water in bebouwd gebied.

Bij het opstellen van de waterparagraaf is het waterbeleid van het waterschap en het achterliggende waterbeleid op landelijke niveau richtinggevend geweest voor het waterhuishoudkundig plan in het Bestemmingsplan Habraken. Het waterschap heeft bij brief van d.d. 27 maart 2006 ingestemd met de waterhuishoudkundige uitgangspunten van het Bestemmingsplan Habraken.

De waterparagraaf zoals opgenomen in het Bestemmingsplan Habraken is gebaseerd op het waterhuishoudkundig plan uit 2001, opgesteld door de Grontmij. Voor de volledige teksten wordt verwezen naar het Bestemmingsplan Habraken. Op basis van de waterparagraaf in het Bestemmingsplan Habraken en het waterhuishoudkundig plan uit 2001 heeft Arcadis het waterhuishoudkundig plan in februari 2007 geactualiseerd en nader uitgewerkt op inrichtingsniveau. Voor de volledige teksten wordt verwezen naar het document 'Water, de basis voor Habraken! Waterhuishoudingsplan', referentienummer 110502/ZF7/0P5/201518. Onderstaand is een samenvatting van het waterhuishoudkundig plan van Arcadis – verder op aangehaald als 'waterhuishoudkundig plan 2007' – opgenomen als toelichting bij de planvorming met betrekking tot het uitwerkingsgebied fase II. Deels dient onderstaande samenvatting ook ter actualisatie van de waterparagraaf in het Bestemmingsplan Habraken op basis van recente gegevens en onderzoek.

5.7.2 Doelstelling waterhuishoudkundig plan 2007

Het waterhuishoudingsplan dient invulling te geven aan 'duurzaam waterbeheer'. Dit houdt in dat het watersysteem zodanig is ontworpen en ingericht dat er geen of tenminste zo weinig mogelijk problemen ontstaan en worden doorgeschoven naar andere tijden, plaatsen en/of milieucompartmenten. Ontwatering, afwatering en bouwrijpaspecten worden in samenhang gezien.

De opzet van het bedrijventerrein en het bestemmingsplan is de afgelopen jaren ten opzichte van de oorspronkelijke plannen gewijzigd. Gedurende het proces zijn ten behoeve van de huidige bodemopbouw en toekomstige waterhuishouding door verschillende partijen / bureau's onderzoeken en adviezen opgesteld.

In het kader van het waterhuishoudingsplan is allereerst eenduidig vastgelegd wat de te hanteren uitgangspunten voor het ontwerp van het waterhuishoudkundige voorzieningen in Habraken zijn. De uitgangspunten zijn vastgelegd in de startnotitie (ARCADIS, d.d. 16 januari 2007, kenmerk 110502/ZF7/056/201518/001). Vervolgens is op basis van de Startnotitie, de uitgevoerde onderzoeken en het verkavelingsplan een geactualiseerd waterhuishoudingsplan opgesteld.

5.7.3 Vertaling waterparagraaf naar waterhuishoudkundig plan 2007

In de waterparagraaf zoals opgenomen in het bestemmingsplan zijn de waterhuishoudkundige uitgangspunten en ambities op hoofdlijn beschreven en gemotiveerd weergegeven.

De volgende uitgangspunten/ambities voor de toekomstige (duurzame) waterhuishouding zijn opgenomen in de waterparagraaf:

- Voor het watersysteem wordt op hoofdlijnen aangesloten bij het natuurlijke watersysteem in het plangebied. De Rundgraaf en de Bruggenrijt zijn de twee sturende waterlopen.
- Schoon regenwater van daken wordt opgevangen en hergebruikt (op eigen kavel) of er vindt infiltratie en tijdelijke berging plaats.
- De buffering van schoon regenwater vindt plaats in groen/blauwe zones binnen het plangebied, vanuit deze groen/blauwe zones vindt afvoer plaats naar de bestaande waterlopen.

De visie is als volgt vertaald naar het waterhuishoudkundig plan 2007:

- *Afvoer naar de Rundgraaf*
Het waterschap heeft aangegeven dat de afwatering van het nieuwe bedrijventerrein Habraken bij voorkeur plaats dient te vinden in zuidelijke richting naar de Rundgraaf. De ten noorden van Habraken gelegen watergang Bruggenrijt heeft in de huidige situatie ten opzichte van de Rundgraaf minder afvoercapaciteit. De Rundgraaf heeft op dit moment een afvoerfunctie voor stedelijk en landelijk gebied.
- *Infiltratie van hemelwater in de bodem*
In het plangebied zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd naar de bodemopbouw en doorlatendheid van de bodem. Uit de boringen blijkt dat, in het algemeen, een leemhoudend profiel met een matige tot slechte infiltratiecapaciteit aanwezig is. Slecht doorlatende leemlagen komen ondiep voor, de aanvangsdiepte van deze lagen varieert van 0,5 meter beneden maaiveld tot meer dan 1,5 meter beneden maaiveld.

veld. Uit infiltratieproeven kan worden geconcludeerd dat de doorlatendheid matig tot slecht is.

Op basis van bovenstaande is het verstandig om in het plangebied niet uit te gaan van infiltratie van hemelwater. Wanneer zou worden gekozen voor volledige infiltratie kunnen in de toekomst problemen met wateroverlast optreden. Tevens wordt voorkomen dat hemelwater (te) lang blijft staan in de retentievoorzieningen en dat hierdoor problemen optreden bij het beheer en onderhoud.

Gezien de aanwezige bodemopbouw wordt in het waterhuishoudingsplan geen infiltratie in het openbare gebied en op perceelsniveau als uitgangspunt gehanteerd.

- *Retenderen/buffering hemelwater*

Het hemelwater van verharde oppervlakken (wegen, terreinverhardingen en daken) wordt geretendeerd in de groen/blauwe zones aan de west- en zuidzijde van het plan Habraken. Deze groen/blauwe zones krijgen een gecombineerde functie voor groen en water waarbij beide functies goed op elkaar dienen te worden afgestemd. Het water wordt vervolgens via een aan te leggen watergang vertraagd afgevoerd naar de Rundgraaf.

Een belangrijk uitgangspunt bij het ontwerp en de dimensionering is de randvoorwaarde dat de retentievoorzieningen niet permanent wattervoerend mogen zijn. Dit in verband met de aanwezigheid van het nabijgelegen vliegveld. Wanneer in de retentievoorzieningen permanent water aanwezig is, trekt dit vogels aan. Gezien de aanwezigheid van het vliegveld is dit een ongewenste situatie.

- *Kansen van hergebruik van hemelwater*

Gezien de kleinschaligheid van het (verkavelings)plan is de aanleg van een grijswatercircuit op openbaar terrein ten behoeve van hergebruik van hemelwater niet haalbaar. Bovendien zal alleen het schone dakwater voor hergebruik geschikt zijn. Tenslotte zijn er gezondheidsrisico's aanwezig door foutieve aansluitingen of foutief gebruik van het grijswatercircuit.

5.7.4 Huidige (grond)waterhuishouding

Oppervlaktewaterhuishouding

In het plan Habraken zijn geen watergangen aanwezig die in beheer/onderhoud van waterschap De Dommel zijn. De sloten die in het plan aanwezig zijn, hebben het karakter van zak/bermsloten. De functie van deze zak/berm sloten is het afvoeren van water van de landbouwpercelen in natte perioden.

Ten noorden en ten zuiden van de Oersebaan is eveneens een zaksloot aangelegd. Het water van de verharde oppervlakken van de Oersebaan (rijbaan en fietspaden) watert via een IT-riool af naar de zaksloten. Deze sloten wateren in de huidige situatie via een sloot af richting de Rundgraaf.

Circa 300 m. ten zuiden van Habraken ligt de watergang Rundgraaf. Deze watergang is in beheer en onderhoud van het waterschap. Waterpeilen zijn van deze watergang niet bekend. De watergang is in droge tijden niet watervoerend.

Grondwaterhuishouding

Het veldonderzoek door Grontmij (2001) heeft uitgewezen dat de grondwaterstanden in mei en juni 2006 globaal variëren van 1,2 m -mv tot dieper dan 2,5 m -mv. Dit duidt op relatief diepe grondwaterstanden in Habraken. De grondwaterstroming is noordoostelijk gericht.

In 2006 is aanvullend veldonderzoek uitgevoerd (Lankelma, 2006). De actuele grondwaterstand is tijdens het onderzoek aangetroffen op 3,6 à 4,9 m -mv (circa 17,3 à 17,7 m+NAP), hetgeen naar verwachting nagenoeg overeen komt met het GLG-niveau (Gemiddelde Laagste Grondwaterstand). De GHG varieert van 20,4 m+NAP aan de zuidwestzijde van het terrein tot circa 20,1 m+NAP aan de noordoostzijde. In het waterhuishoudingsplan van Grontmij wordt geadviseerd uit te gaan van een GHG van 20,50 + NAP voor het hele plangebied Habraken. Het onderzoek van Lankelma geeft geen aanleiding deze GHG bij te stellen. 20,50 m +NAP is daarmee als uitgangspunt genomen voor de GHG in voorliggend waterhuishoudingsplan.

De bodem is in het plangebied plaatselijk beperkt doorlatend door het voorkomen van leemlagen en zeer sterk leemhoudende zandlagen. Als gevolg hiervan dient rekening gehouden te worden met schijngrondwaterspiegels.

5.7.5 Toekomstige waterhuishouding Habraken op hoofdlijnen

Opzet waterhuishoudkundige structuur

Op basis van de achtergrondinformatie, waaraan een duurzaam watersysteem in Habraken moet voldoen, is de structuur van de toekomstige waterhuishouding opgezet. De toekomstige waterhuishouding wordt ingegeven door:

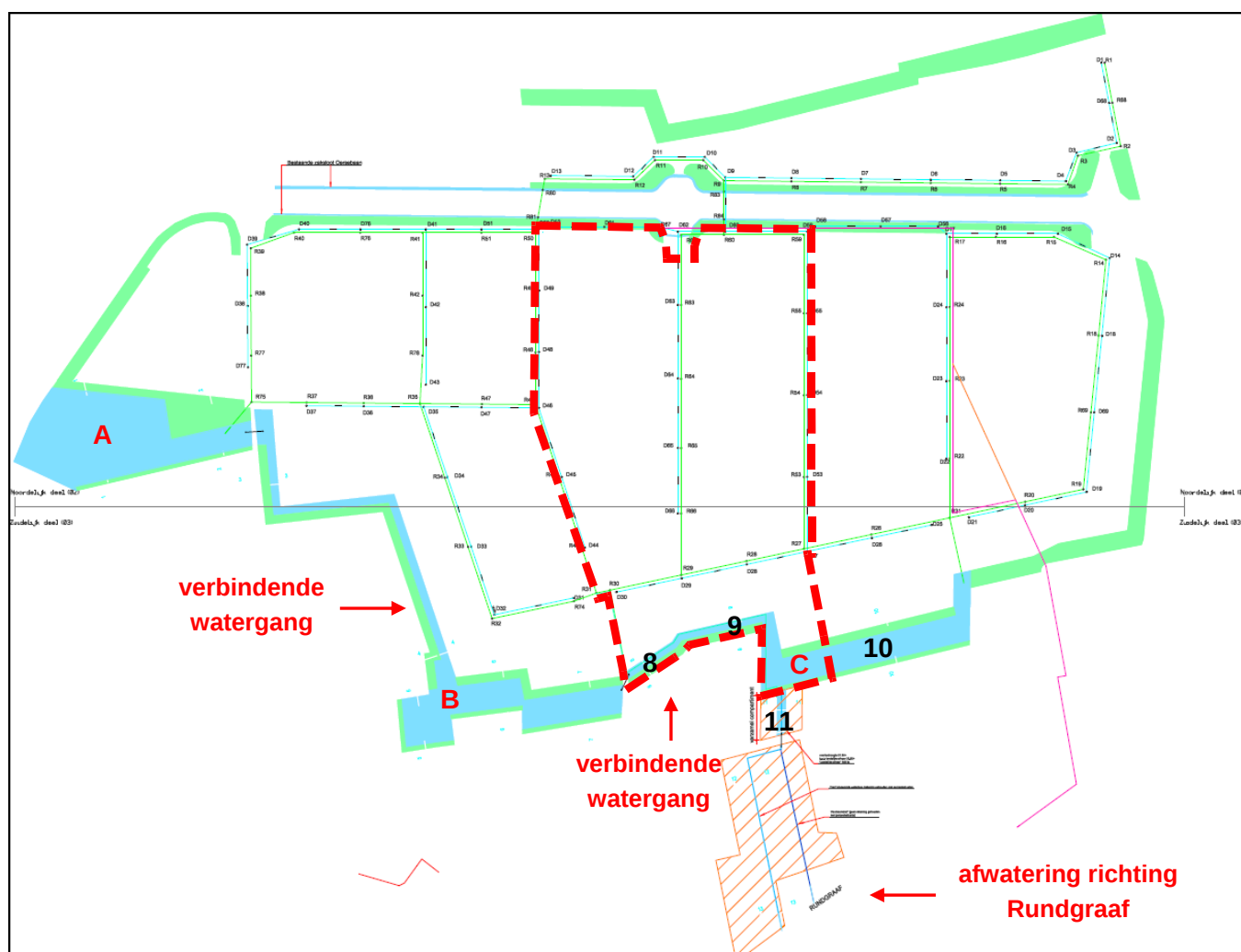
- het verkavelingsplan;
- de toekomstige functie van Habraken (bedrijventerrein);
- de kennis van bodemopbouw en hydrologie;
- randvoorwaarden vanuit groen;
- de uitgangspunten/randvoorwaarden en eisen van gemeente Veldhoven;
- de uitgangspunten/randvoorwaarden en eisen van waterschap De Dommel.

Het water van de percelen in Habraken dient aan de voorzijde te worden aangeboden. Het water van de percelen en de wegen in het plan wordt via leidingen ondergronds afgevoerd naar een drietal retentievoorzienin-

gen in het plan. Deze retentievoorzieningen zijn gelegen in de groen/ blauwe stroken aan de oost- en zuidzijde van het plan – bestemd als ‘Groenvoorziening’.

Het verharde oppervlak van de Oersebaan stroomt af naar de naast gelegen zaksloten. In deze zaksloten wordt het hemelwater geborgen en vertraagd geloosd op de retentievoorziening aan de westzijde van het plan.

De retentievoorzieningen zijn middels een (droogvallende) watergang met elkaar verbonden en worden uitgevoerd als droogvallende watergangen. De retentievoorzieningen worden uiteindelijk vertraagd geledigd middels een aan te leggen watergang aan de zuidzijde van Habraken. Deze watergang loost uiteindelijk in de Rundgraaf. Op onderstaande kaart is de waterhuishoudkundige structuur weergegeven.



Op bovenstaande kaart is waterhuishoudkundige structuur weergegeven voor het bedrijventerrein Habraken, met in blauw de retentievoorzieningen en in groen de overige groenvoorzieningen. De drie retentievoorzieningen zijn in met rode hoofdletters aangeduid en de profielen van de waterhuishoudkundige voorzieningen zijn met zwarte cijfers aangeduid – welke wij naar de indicatieve profielen in deze paragraaf. De dunne blauwe en groene lijnen betreffen ondergrondse rioolleidingen voor hemelwater en afwater.

In het uitwerkingsgebied fase II is een gedeelte van de retentievoorziening C gelegen, alsmede een deel van de verbindende watergang tussen de retentievoorzieningen B en C. Aansluitend op het uitwerkingsgebied is tevens de afwateringsvoorziening richting de Rundgraaf voorzien.

Uitgangspunten afwatering en retentie

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd bij het ontwerp van de retentievoorzieningen:

- ontwerp robuust retentiesysteem;
- dimensionering op basis van $T=10$, inhoud van de retentievoorzieningen dient 40 mm te bedragen;
- vanuit de retentievoorziening wordt het hemelwater met 2 l/s/ha afgevoerd naar de Rundgraaf;
- doorkijk ten behoeve van situatie $T=100$ (worstcase);
- bodemhoogte retentievoorzieningen: 20,70 m+NAP (0,2 m boven GHG);
- onder de retentievoorziening wordt drainage gelegd op 20,40 m+NAP met een hart-op-hart-afstand van 5,0 m;
- de drainage loost op de hemelwaterleiding in de weg;
- taludverhouding retentievoorzieningen: 1:3;
- taludverhouding verbindende watergangen: 1:1;
- minimale drooglegging van 0,4 m ten opzichte van wegpeil (bij $T=10$);
- verhardingspercentage percelen: 100%;
- verhard oppervlak conform verkavelingsplan;
- verbindende watergangen worden voorzien van een schouwpad, de retentievoorziening worden aangelegd met een zodanig talud dat onderhoudsmachines via het talud naar beneden kunnen rijden.

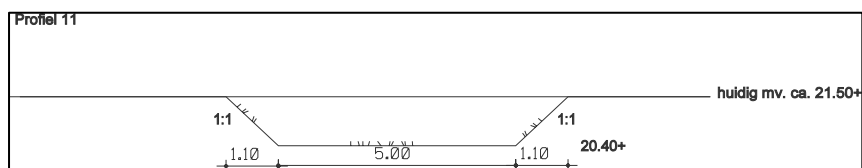
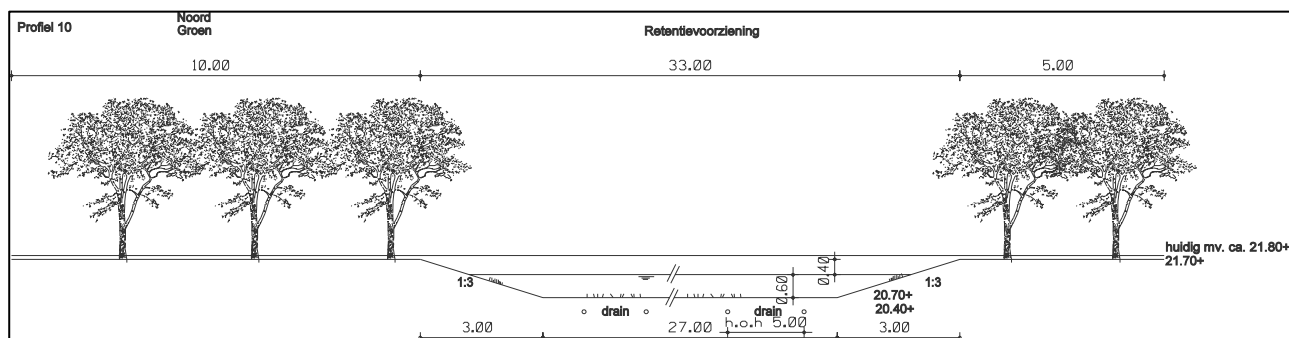
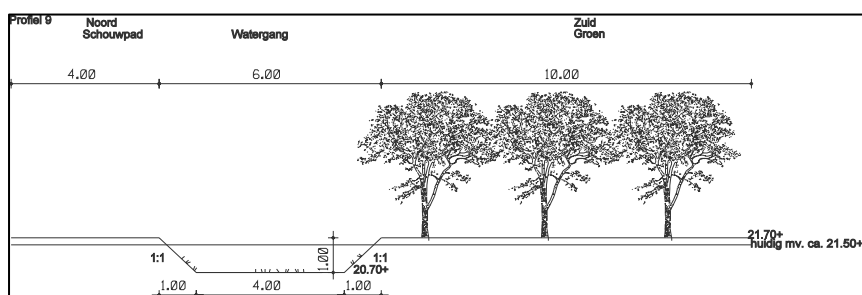
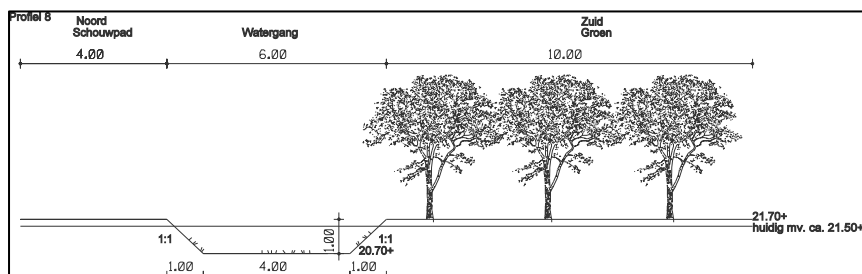
Benodigde retentie

In het plan Habraken dient de toename van het verharde oppervlak gecompenseerd te worden in retentievoorzieningen. Het verharde oppervlak, inclusief Oersebaan, bedraagt 60,1 ha. De inhoud van de retentievoorziening dient overeen te komen met 40 mm. In totaal dient binnen de plangrens een hoeveelheid van 24.025 m³ hemelwater geborgen te worden.

Beschikbare retentie

De beschikbare retentie binnen het plan is bepaald aan de hand van een aantal principeprofielen over de retentievoorzieningen en de verbindende watergangen. De profielen voor zover gelegen in het uitwerkingsgebied – nrs. 8, 9 en 10 – zijn onderstaand weergegeven, voor de overige profielen met uitzondering van profiel 11 – verbinding Rundgraaf – wordt verwezen naar het waterhuishoudkundig plan 2007. Op basis van deze profielen is de inhoud van de verschillende retentievoorzieningen en de ver-

bindende watergangen berekend. Als beschikbare ruimte voor retentie is gerekend vanaf de bodemhoogte van de voorzieningen (20,70 m+NAP; = 0,20 m boven de GHG) tot de overlaathoogte van de stuw uit het plan (21,30 m+NAP).



Om de daadwerkelijke locaties en beschikbare ruimten voor water in het plan te bepalen zijn in overleg met verschillende gemeentelijke afdelingen de 'ruimteclaims' voor water en groen op elkaar afgestemd. Vanuit de groene randvoorwaarden in het plan is gezocht naar voldoende ruimte om de waterhuishoudkundige structuur te ontwerpen. Een en ander heeft geresulteerd in een aantal principe profielen, die nodig zijn voor de waterhuishouding (retentie en afvoer naar de Rundgraaf). Deze principeprofielen dienen in de besteksfase nader te worden uitgewerkt. Bij deze uitwerking is het mogelijk de retentievoorzieningen 'minder strak' aan te leggen. Zo is in het waterhuishoudingsplan uitgegaan van minimale

breedtes voor groen van 5 en 10 meter. Wanneer hiervan af wordt geweken is het van belang dat de in het principeprofiel aan gegeven 'kuubs berging' minimaal terugkomen.

Daarnaast is ook retentie aanwezig in de verbindende watergang tussen retentievoorziening A en B¹⁰ en tussen B en C. Deze watergangen zijn ingepast in de groen/blauwe zone en zijn evenals de retentievoorzieningen droogvallend. Over het algemeen kan worden gezegd dat de diepte van de verbindende watergangen varieert van 1,0 tot 1,3 m ten opzichte van het wegpeil met een talud van 1:1. Naast de watergang is rekening gehouden met een groenstrook van 10 m en een schouwpad van 4 m. De breedte van de watergang (insteek-insteek) bedraagt circa 6 m. In het hemelwaterstelsel is tenslotte een berging aanwezig van circa 5.500 m³.

In totaal wordt in de verbindende watergang, de retentievoorzieningen en in het hemelwaterstelsel een bergingscapaciteit gerealiseerd van circa 27.575 m³. Geconcludeerd kan worden dat er voldoende bergingscapaciteit voor hemelwater binnen het plan aanwezig is om buien met een herhalingstijd van 1 keer per 10 jaar (T=10) binnen het plangebied te kunnen bergen.

Het water dat afstroomt van de Oersebaan, stroomt in de naastgelegen zaksloten. Vervolgens wordt er een koppeling gemaakt met het hemelwaterstelsel. Ten behoeve van de Oersebaan is een bergingscapaciteit benodigd van 522 m³ hemelwater. Wanneer zowel de noordelijke als de zuidelijke zaksloot zouden worden benut tot 0,3 m onder wegpeil, is een berging beschikbaar van 3.092 m³. De zaksloten zijn dus voldoende groot om het hemelwater tot T=10 te kunnen bergen.

Inrichting retentievoorzieningen

In verband met de aanwezigheid van de Vliegbasis Eindhoven in de nabijheid van het plangebied, is het niet toegestaan dat (permanent) water in de retentievoorzieningen blijft staan. Om dit te kunnen waarborgen wordt onder de retentievoorzieningen drainage aangelegd. De functie van deze drainage is het waarborgen van het droogvallende karakter van de retentievoorzieningen. De retentievoorzieningen worden op deze manier volledig geledigd, een modderige of moerasachtige bodem wordt voorkomen en de retentievoorziening is makkelijker te betreden met maaimachines.

Volledige lediging van de retentievoorziening duurt circa 45 uur door middel van de toegestane 'landelijke afvoer' van 2 l/s/ha. In werkelijkheid zal een deel van het hemelwater al infiltreren in de bodem.

5.7.6 Rioleringsplan

Schoon en vuil water wordt in Habraken bij de bron gescheiden. Het vuile afvalwater wordt ingezameld en afgevoerd naar de zuivering. Het schone

hemelwater wordt separaat verzameld en naar de retentievoorzieningen afgevoerd. In Habraken is gekozen voor een robuust en volledig gescheiden rioolstelsel.

In overleg met Gemeente Veldhoven en waterschap De Dommel is er voor gekozen om voor de afvoer van hemelwater géén infiltratiebuizen aan te leggen. Het belangrijkste argument hiervoor is de 'niet transparante' werking in geval van calamiteiten. Wanneer er op het industrieterrein een calamiteit plaats vindt en 'vervuild hemelwater' in de infiltratiebuizen zou stromen, zal het water zich verspreiden in de bodem. Dit betekent dat een eventuele vervuiling minder beheersbaar is.

Waterkwaliteit wordt in Habraken gewaarborgd doordat de retentievoorzieningen bovengronds zijn en begroeid met gras. Eventuele verontreinigingen als PAK en olie e.d. worden in de teellaag van de retentievoorzieningen vastgelegd. Daarnaast worden in de bebouwing en in het straatmeubilair geen uitloogbare materialen toegepast.

5.8 Bodem

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

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

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

5.9 Geluid

Voor het bedrijventerrein Habraken dient het aspect geluid vanuit drie perspectieven te worden belicht. Op de eerste plaats betreft het geluidsbelasting van het bedrijventerrein op geluidsgevoelige objecten in de omgeving. Ten tweede het effect van het wegverkeerslawaai op de geluidsbelasting van de externe ontsluitingsweg – de Oersebaan. En tot slot de geluidsbelasting als gevolg van de ligging van het gebied nabij de Vliegbasis Eindhoven, de Kosteneenheden.

5.9.1 Industrielawaai

Het bedrijventerrein is voor de milieuaspecten – waaronder het aspect geluid – zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten inwaarts gezoned – zie subparagraaf 3.3.2. Hetgeen betekent dat vanaf de grens van de bestemming ‘bedrijfsdoeleinden’ geen bedrijfsactiviteiten mogelijk worden gemaakt die leiden tot milieuhinder voor milieugevoelige objecten in de nabijheid van deze bestemmingen op basis van de ‘grootste afstand’. Middels de inwaartse zonering is voldoende gewaarborgd dat geluidgevoelige functies in de omgeving van het plangebied geen hinder ondervinden van de activiteiten op het bedrijventerrein. Zoals bedoeld in het kader van Industrielawaai in de Wet Geluidhinder.

Daarnaast worden de geluidzoneringsplichtige bedrijven – zoals bedoeld in artikel 2.4 van het ‘Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer’ – in de voorschriften uitgesloten op het bedrijventerrein Habraken – zie artikel 3.2 onder b. In artikel 2.4 van het ‘Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer’ zijn de categorieën van inrichtingen opgesomd, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Deze inrichtingen worden ook (nog) wel als grote lawaaimakers of categorie A-inrichtingen aangeduid.

5.9.2 Wegverkeerslawaai

Voor het onderzoek naar geluidsbelasting als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van het toekomstige bedrijventerrein Habraken wordt verwezen naar de conclusies in het ‘Bestemmingsplan Noordelijke Ontsluitingsroute’ (huidige Oersebaan) – zoals onderstaand weergegeven;

‘Het gedeelte van de Oersebaan (Noordelijke Ontsluitingsroute), gelegen ten westen van de rotonde Vooraard – oostelijke grens bedrijventerrein Habraken, ligt buiten de bebouwde kom. De ontwerpsnelheid bedraagt hier 80 km/uur. De indicatieve 50 dB(A)-contour bij een wegverharding van SMA¹¹ bedraagt 24 meter vanuit het midden van de weg; bij glad asfalt 31 meter. Voor het oostelijke gedeelte met een ontwerpsnelheid van 50 km/uur bedragen deze afstanden 17 meter respectievelijk 23 meter.’

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van het bedrijventerrein Habraken vindt in beginsel alleen plaats via de Oersebaan richting de A2 – zie subparagraaf 4.4.2.

5.9.3 Kosteneenheden-contour

De Ke-contouren (geluidscontouren) van de Vliegbasis Eindhoven liggen over het plangebied. Binnen de 35 Ke-contour is woningbouw slechts mogelijk onder zeer stringente voorwaarden. Een groot deel van het plangebied valt binnen deze contour – globaal ten westen van de lijn Habraken/Heikantsebaan – Strijpsebaan/Vooraard.

De 35 Ke-contour zoals opgenomen op de plankaart betreft een indicatieve lijn, de definitieve lijn is tot op heden nog niet vastgesteld. De 35 Ke-contour zoals opgenomen op de plankaart is conform de lijn die is gehanteerd in het Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Veldhoven. Voor het uitwerkingsgebied is het bepaalde in artikel 11.1 van de voorschriften van het Bestemmingsplan Habraken overeenkomstig van toepassing, hetgeen het bouwen van nieuwe geluidsgevoelige objecten tussen de geluidsbron en de 35 KE-contour uitsluit.

In het plangebied worden geen (bedrijfs)woningen gerealiseerd. Voor bedrijven, die niet zijn aangemerkt als geluidsgevoelige bestemmingen conform de Wet Geluidshinder, Luchtvaartwet en bekende jurisprudentie omtrent dit onderwerp, gelden geen beperkingen voor de bouw binnen de Ke-contouren.

5.10 Natuur

Ten behoeve van het Bestemmingsplan Habraken is het volledige plangebied – inclusief het uitwerkingsgebied – onderzocht in het kader van diverse wet- en regelgeving op het gebied van natuurbescherming. De hoofdlijnen van de onderzoeksactiviteiten betroffen het algemene flora- en faunaonderzoek, de boscompensatie en de bescherming van het leefgebied van de knoflookpad. Onderstaand worden de belangrijkste punten en conclusie samengevat, na een korte subparagraaf ten aanzien van de vernieuwde Natuurbeschermingswet – nog niet inwerking getreden ten tijde van het Bestemmingsplan Habraken. Desondanks wordt geconcludeerd dat middels de uitgevoerde onderzoeken en aanvullende maatregelen voldoende is gehandeld in de geest van vernieuwde wetgeving.

5.10.1 Natuurbeschermingswet

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische, genetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de EU het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit.

Het netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Deze richtlijnen zijn in Nederland geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998. Naast de bescherming van gebieden dienen op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn ook de soorten bescherming te genieten. In Nederland worden de soorten beschermd via de Flora- en faunawet.

De Natuurbeschermingswet 1998 moest de bescherming van natuurgebieden, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, in nationale wetgeving vastleggen. Al snel bleek dat de omzetting van Europese regels in deze wet onvoldoende was. De wet is wederom gewijzigd en op 1 oktober 2005 in werking getreden. Onder de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 worden de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden aangewezen, gezamenlijk Natura 2000-gebieden genoemd. De Natuurbeschermingswet vormt het wettelijke kader en geeft de richtlijnen aan.

In de zin van de natuurbeschermingswet is het bestemmingsplan één van de 'plannen' waarvoor bekeken moet worden of er ten gevolge van het plan 'mogelijke significante gevolgen' zijn voor de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden. Habraken ligt op enige afstand van een aangewezen danwel aangemeld Natura 2000. Het voorgenomen initiatief zal derhalve andere invloed hebben op bovengenoemde beschermde gebieden, anders dan middels reeds uitgevoerde onderzoeken en aanvullende maatregelen.

5.10.2 Flora en fauna onderzoek

Door het bureau Waardenburg is een quick-scan – rapportnummer 03-234 – uitgevoerd met als doelstelling het onderzoeken of er op de planlocatie soorten voorkomen die beschermd zijn in het kader van de Flora- en faunawet. De uitgevoerde quick-scan geeft ook inzicht in de potenties van het gebied als habitat voor beschermde soorten en soortgroepen in haar huidige vorm en dient tot slot ter ondersteuning van het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet. Ook is een globale beoordeling opgesteld van de te verwachten effecten van de inrichting op natuurwaarden in de directe omgeving van het studiegebied en zijn enkele maatregelen aangegeven die erop gericht zijn de aangetroffen beschermde soorten tijdens de werkzaamheden zoveel mogelijk te ontzien. Onderstaand is een samenvatting van de quick-scan opgenomen, voor de volledige teksten wordt verwezen naar het betreffende rapport.

Een aanvullend veldonderzoek heeft aangetoond dat de beschermde florasoorten *grasklokje*, *rapunzelklokje* en *grote kaardebol* uit naburige tuinen zijn overgewaaid. Met de ruimtelijke ontwikkeling wordt derhalve geen specifiek leefgebied van deze florasoorten ontnomen, welke het voortbestaan bedreigt.

In het plangebied komen een aantal beschermde faunasoorten voor, het betreft echter merendeels algemene soorten – kleine zoogdieren, vogels en de *gewone pad*. Door bureau Waardenburg is een nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuisverbijven en de aanwezigheid van de steenuil. Beide zijn niet in het plangebied geconstateerd. Voor geen van de aangetroffen beschermde soorten wordt de gunstige staat van instandhouding door de ingreep bedreigd. Daarom worden geen compenserende maatregelen voorgesteld. Voor vleermuizen en de steenuil wordt aanbevolen om niet in het broedseizoen te bouwen.

Voor de groen omringende waterberging in het zuidwestelijke deel van het uitwerkingsgebied worden aanbevelingen gedaan om een positief effect te generen voor vele diersoorten. De onderstaande aanbevelingen zullen bij de uitwerking van het waterhuishoudkundig plan worden meegenomen – zie paragraaf 5.7 – echter de waterhuishoudkundige doelstellingen prevaleren:

- flauwe talud van de oever;
- gedeeltelijk een grotere diepte dan 50 cm;
- beperking hoogopgaande begroeiing nabij oever;
- gefaseerd onderhoud.

Tijdens de (grond)werkzaamheden worden de volgende mitigerende maatregelen geadviseerd:

- kappen van bomen en verwijderen van vegetatie buiten het broedseizoen ten behoeve van de vogels;
- voor grootschalige werkzaamheden wegvangen van egels;

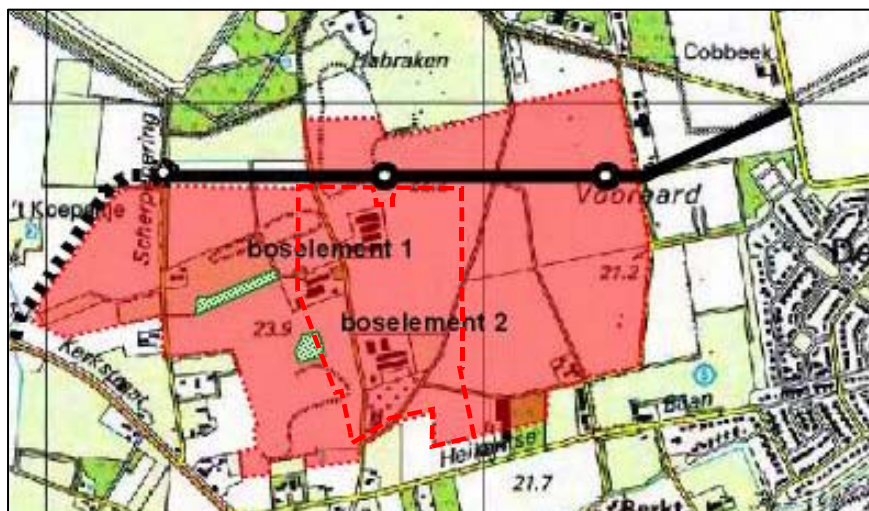
Tot slot worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- voorafgaand aan het verwijderen van gebouwen controleren op verblijfplaatsen van steenuilen;
- voorafgaand aan het kappen van bomen controleren op verblijfplaatsen van vleermuizen;
- bestaande houtwallen in groen in te richten gebieden zoveel mogelijk behouden.

In het Bestemmingsplan Habraken is het schema voor de ontheffing ex artikel 75 van de Flora en faunawet opgenomen. Allen voor de *egel* wordt een specifieke maatregel voorgesteld, het eventueel wegvangen in dien aangetroffen.

5.10.3 Boscompensatie

In het uitwerkingsgebied fase II bevindt zich een klein gedeelte van 'boselement 2 – zie onderstaande kaart. De twee boselementen, elk met een oppervlakte van ca. 4.000 m², gelegen temidden van agrarisch gebied. Op bospercelen en houtsingels van meer dan 10 are buiten de bebouwde kom is de Boswet van toepassing. Ten behoeve van de realisering van het bedrijventerrein dienen beide bospercelen gerooid te worden. Gezien hun omvang en ligging, geldt daarbij als voorwaarde, dat dit verlies aan waarde gecompenseerd wordt. De locatie voor deze compensatie dient in beginsel in de directe omgeving van de ingreep te worden gerealiseerd.



In het streekplan zijn deze percelen gesitueerd binnen de AHS-landbouw. Het streekplan stelt dat binnen de AHS-landbouw zich geen natuurwaarden en daarmee samenhangende landschapswaarden bevinden, die van belang zijn op het provinciale schaalniveau. Echter gebieden met de hoofdfunctie bos en natuur dienen op dezelfde wijze extern te worden beschermd als de GHS en de AHS-landschap. De bospercelen zijn gelegen buiten de natuurparels en de Regionale Natuur- en Landschapseenheden (RNLE), waardoor het 'nee tenzij-principe' geldt. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:

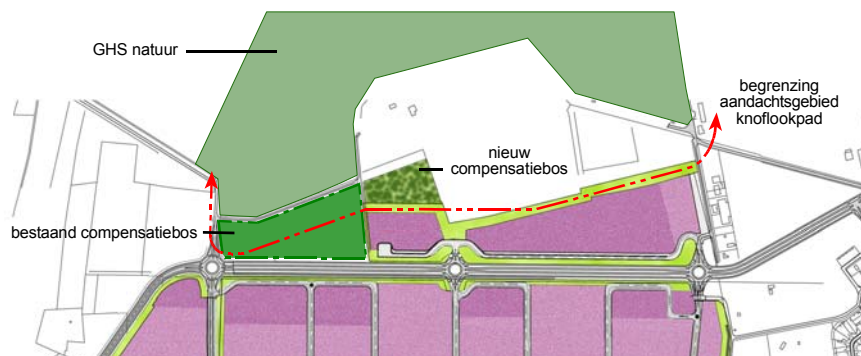
- Uitbreiding van het stedelijke ruimtebeslag is alleen toegestaan als er zwaarwegende maatschappelijke belangen zijn. Hiervoor wordt verwezen naar de uiteenzetting van deze belangen in hoofdstuk 4 van de toelichting van het Bestemmingsplan Habraken.
- Daarnaast dient te worden aangetoond dat er geen alternatieve locaties voorhanden zijn waar de aantasting van dergelijke natuurwaarden kan worden voorkomen. Overige locaties in de gemeente Veldhoven in de AHS-landbouw kennen overeenkomstige natuurwaarden in de vorm van bospercelen, hetgeen geen betere locatie mogelijk maakt.
- De aantasting van natuurwaarden dient tot een minimum te worden beperkt en dient te worden gecompenseerd volgens de boscompensatienormen van de provincie. Hiertoe is door Pouderoyen Compagnons bv een onderzoek uitgevoerd teneinde de benodigde compensatie te bepalen.

Op basis van een waardebeoordeling van de bestaande bospercelen in combinatie met de *Boscompensatienormen provincie Noord-Brabant* is geconcludeerd, dat de te compenseren hoeveelheid bos ten behoeve van de aanleg van het bedrijventerrein Habraken 1,13 ha. bedraagt. Zie onderstaand schema:

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

Het compensatiebos zal conform de randvoorwaarden zo dicht mogelijk bij de ontwikkelingslocatie worden gerealiseerd. De compensatie is gesitueerd binnen het plangebied van het Bestemmingsplan Habraken ten noorden van de Oersebaan, zie onderstaande kaart. Het compensatiebos sluit aan op:

- de groenstructuur van het bedrijventerrein Habraken – zie paragraaf 4.5;
- het compensatiebos tussen de Oersebaan, Strijpsebaan en de Scherpenering;
- het gebied aangewezen als GHS natuur, ten noorden van de Strijpsebaan.



Het compensatiebos is opgenomen als onderdeel van het plangebied van het Bestemmingsplan Habraken en is als zodanig direct bestemd op de plankaart en de voorschriften. Bij de aanleg van het compensatiebos dient tevens rekening te worden gehouden met het leefgebied van de *knoflookpad* en de mogelijke archeologische waarden:

- *knoflookpad*

Het aan te leggen compensatiebos is volledig gelegen binnen het aandachtsgebied van de knoflookpad, een Rode Lijst-soort. Bij ruimtelijke ingrepen dient onderzocht te worden of de met uitsterven bedreigde soorten en hun levensbiotopen op enigerlei wijze nadelige effecten ondervinden van de ruimtelijke ingreep. Bij de aanleg van het compensatiebos dient rekening te worden gehouden met de leefomstandigheden van de knoflookpad. Het compensatiebos dient zodanig te worden ingericht dat het een aantrekkelijk verblijfsgebied vormt voor de knoflookpad, zie subparagraaf 5.10.4.

- *archeologische waarden*

Het compensatiebos is bijna volledig gelegen binnen een archeologische waardevol gebied, zie subparagraaf 3.4.1 Archeologie van het Bestemmingsplan Habraken. Het compensatiebos kent dan ook de dubbelbestemming archeologisch waardevol terrein. In overleg met de provinciaal archeoloog is besloten het terrein voor het compensatiebos niet nader te onderzoeken. Middels de dubbelbestemming worden ingrepen met een negatieve invloed op de mogelijke, archeologische waarden voorkomen via een aanlegvergunningstelsel. Bouwen is in het gebied niet toegestaan.

5.10.4 Leefgebied knoflookpad

Ten noorden van het plangebied Habraken is op enige afstand een bosgebied gelegen – onderdeel uitmakend van de provinciale GHS natuur / overig bos- en natuurgebied – binnen de grenzen van Vliegbasis Eindhoven. Dit bosgebied is een leefgebied van de knoflookpad – een amfibie-soort voorkomend op de Rode Lijst, welke streng wordt beschermd middels de Flora en Faunawetgeving en de voormalige Habitatrichtlijn. Over de noordzijde van het uitwerkingsgebied – zie kaart subparagraaf 5.10.3

– is een contour gelegen ter bescherming van het leefgebied van de knoflookpad en wordt in de planvorming derhalve bestemd als groenvoorziening om aantasting te voorkomen.

Daarnaast is door Bureau Waardenburg in mei 2004 een onderzoek – rapportnummer 04-065 – uitgevoerd naar de mogelijkheden voor boscompensatie in het aandachtsgebied van de knoflookpad *Herstelplan Landhabitat knoflookpad te Veldhoven*. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de aanleg van het compensatiebos binnen het aandachtsgebied mogelijk is indien rekening wordt gehouden met de specifieke biotoop-eisen. Voor een inrichtingsvoorstel en de specifieke inrichtingseisen wordt verwezen naar het betreffende rapport, daar het compensatiebos onderdeel uitmaakt van een rechtstreekse bestemming in het Bestemmingsplan Habraken.

6 HAALBAARHEID

De uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan is op basis van het grondgebruik en de daarop gebaseerde kosten en opbrengsten onderzocht. De gemeente heeft het merendeel van de gronden reeds in eigendom en heeft daarnaast het grootste deel van de hoofdontsluitingsweg - Oersebaan – al aangelegd, waardoor het gebied goed ontsloten is. De hoofdontsluitingsweg is bekostigd uit het fonds bovenwijkse infrastructurele voorzieningen van de gemeente Veldhoven.

Gezien de huidige vraag naar bedrijfskavels is de fasering van de uitgifte in tijd bijgesteld. Realisering binnen de termijn 2007-2020 wordt haalbaar geacht. De effecten van de verwachte planologische beperkingen – zie subparagraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** – zijn gering, waardoor de reguliere grondprijzen kunnen worden gehanteerd. De exploitatieopzet voor Habraken heeft als gevolg daarvan geen beperkt resultaat meer. In de dekking van een eventueel negatieve resultaat is vooralsnog voorzien door middel van risicovoorziening van € 3,6 miljoen euro. Gezien het stadium waarin de planontwikkeling zich momenteel bevindt, kan gesteld worden dat de exploitatieopzet realistisch is.

7 JURIDISCHE OPZET

In artikel 10.2 van het Bestemmingsplan Habraken is bepaald, dat bij de uitwerking de uitwerkingsregels in acht dienen te worden genomen, in het Bestemmingsplan Habraken Herziening 2 2007 is de uitwerkingsregel aangaande bouwvoorschriften met betrekking tot het ILS herzien. De uitwerkingsregels geven globaal inhoud aan de bestemmingen in het uitwerkingsgebied en bevatten daarnaast aanvullende regels, op welke wijze in het uitwerkingsgebied rekening dient te worden gehouden met specifieke waarden en belemmeringen.

In bovenstaande toelichting is ter verduidelijking van diverse deelaspecten reeds uitvoerig ingegaan op de voorschriften en/of de wijze waarop invulling is gegeven aan de uitwerkingsregels. Onderstaand wordt derhalve globaal de voorschriften van het Uitwerkingsplan toegelicht. Na een inleidende paragraaf over de doelstelling en planopzet worden de voorschriften artikelsgewijs toegelicht en wordt besloten met een opsomming van de afwijkingen van de standaard.

7.1 Doelstellingen en planopzet

Het voorliggende uitwerkingsplan dient te allen tijde te worden gezien in samenhang met het moederplan Bestemmingsplan Habraken. In de voorschriften zijn enkele de artikelen opgenomen, welke op basis van de uitwerkingsregels geheel of gedeeltelijk opnieuw zijn geformuleerd. Voor het overige de inleidende, aanvullende bepalingen en de bestemmingen op de plankaart met een gelijke inhoud wordt verwezen naar de voorschriften in het moederplan.

Binnen de gemeente Veldhoven is er voor de inrichting van het juridische gedeelte van bestemmingsplannen (kaart en de voorschriften) voor de kern (stedelijke gebieden) een standaard ontwikkeld. Deze standaard is toegepast op het voorliggende plan.

De voorschriften zijn als volgt opgebouwd:

- Paragraaf I; Inleidende bepalingen – bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten moeten worden bepaald.
- Paragraaf II: Bestemmingen – hierin zijn de binnen het plan aanwezige bestemmingen opgenomen. Een onderscheid is gemaakt in bestemmingen en dubbelbestemmingen.
- Paragraaf III; Aanvullende bepalingen – tenslotte bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen, zoals de gebruiksbepaling en de algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden.

7.2 Artikelsgewijze toelichting

In deze paragraaf worden de 'nieuwe' artikelen, die tezamen met de voorschriften in het moederplan moeten worden gezien, kort toegelicht. De nadruk bij deze toelichting vormen de afwijkingen ten opzichte van de overeenkomstige bestemmingen zoals opgenomen in het Bestemmingsplan Habraken.

Artikel 1 Rechtskarakter

In artikel 1 wordt het rechtskarakter van het uitwerkingsplan en de relatie met het moederplan vastgelegd.

Artikel 2 Begripsbepalingen

In artikel 2 is een aantal begrippen nader gedefinieerd, welke niet voorkomen in het begrippenkader van het moederplan.

Artikel 3 – Bedrijfsdoeleinden

Deze bestemming betreft de bedrijventerreinen en is grotendeels conform de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' in het moederplan. Toegestaan worden bedrijven, groothandel, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen alsmede geluidsvoorzieningen.

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

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

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

De toegestane maatvoering wordt geregeld in een tabel. De gebouwen zijn in beginsel uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingslijnen/het bouwvlak. Aan de tabel zijn een tweetal bouwvlakcoderingen toegevoegd, welke samenhangen met de aanvullende bouwhoogtebeperkingen als gevolg van het ILS van de Vliegbasis Eindhoven. Voor de bedrijfspercelen geldt een bebouwingspercentage van minimaal 50% en maximaal 80%. Voorts mogen binnen deze bestemming kleine nutsvoorzieningen worden gebouwd. De bouwhoogte

voor antennes is uit oogpunt van het ILS verlaagd tot maximaal 12 meter.

Tevens zijn aan de voorschriften een drietal regels voor gebouwen toegevoegd teneinde:

- de landschappelijke inpassing te verbeteren middels een aangepaste maximale bouwhoogte nabij de bestemming 'groenvoorzieningen' met de aanduiding 'landschappelijke inpassing';
- de voorgevel dient tenminste 40% in de hoofdvoorgevelrooilijn te worden gebouwd ter ondersteuning van het bebouwingsbeeld;
- de gevels van de gebouwen dienen evenwijdig aan de bebouwingslijnen te worden gesitueerd in het kader van het ILS.

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

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

In de voorschriften is een vrijstelling voor het hogere maximaal toelaatbare bouwhoogte binnen de verstoringsgebieden van het ILS opgenomen.

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

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

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

- de situering van bouwwerken;
- de inrichting van terreinen;

- de bebouwde oppervlakte van gebouwen;
- de vloeroppervlakte van gebouwen
- het voorgeschreven bebouwingspercentage.

Artikel 4 – Verkeers- en verblijfsdoeleinden

Deze bestemming betreft de openbare ruimten bestemd die tevens een verkeersfunctie hebben en is grotendeels conform de bestemming ‘bedrijfsdoeleinden’ in het moederplan. De aanduiding ‘groenvoorziening’ en bijhorende regeling zijn niet opgenomen, daar deze in het uitwerkingsgebied niet voorkomen.

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

Artikel 5 – Groenvoorzieningen

Conform de bestemming ‘groenvoorzieningen’ in het Bestemmingsplan Habraken.

Artikel 6 - Algemene vrijstelling

Hierin is een vrijstelling opgenomen die geldt voor alle bestemmingen binnen het bestemmingsplan. Op basis hiervan kan het College van burgemeester en wethouders onder voorwaarden maximaal 10 % van een aantal in het plan opgenomen maten afwijken. Het artikel is grotendeels conform artikel 12 van het Bestemmingsplan Habraken. Aan het artikel is een regel toegevoegd, welke een verhoging van de maximaal toelaatbare bouwhoogte met 10% in de verstoringsgebieden uitzondert.

Artikel 7 Titel

Te vervanging van artikel 19 in het Bestemmingsplan Habraken. In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

7.3 Afwijkingen van de standaard

Het plan bevat de volgende afwijkingen van de ‘Standaardregeling bestemmingsplannen voor de kern’:

- binnen de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’ is de vrijstellingsbevoegdheid geschrapt om bedrijfswoningen toe te staan. Bovendien is binnen deze bestemming de wijzigingsbevoegdheid naar maatschappelijke doeleinden komen te vervallen;
- binnen de bestemming ‘Verkeers- en verblijfsdoeleinden’ is de specifieke regeling voor speel- en hondenuitlaatvoorzieningen komen te vervallen;

- binnen de bestemming 'Groenvoorzieningen' is de regeling voor speel- en hondenuitlaatvoorzieningen komen te vervallen.

GEMEENTE VELDHOVEN

Uitwerkingsplan Habraken

B. Voorschriften



st. Stevenskerkhof 2 postbus 156 6500 AD Nijmegen
telefoon 024 – 3 22 45 79 telefax: 024 – 3 24 12 40
E-MAIL: info@pouderoyen.nl www.pouderoyen.nl

INHOUD

BLZ

Paragraaf I	Inleidende bepalingen.....	2
Artikel 1.	Rechtskarakter uitwerking	2
Artikel 2.	Begripsbepalingen.....	2
Paragraaf II	Bestemmingen	3
Artikel 3.	Bedrijfsdoeleinden	3
Artikel 4.	Verkeers- en verblijfsdoeleinden	11
Artikel 5.	Groenvoorzieningen	13
Paragraaf III	Aanvullende bepalingen	15
Artikel 6.	Algemene Vrijstelling	15
Artikel 7.	Titel	15

PARAGRAAF I INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. RECHTSKARAKTER UITWERKING

1.1. De voorschriften behorende bij deze uitwerking worden, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 lid 6 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, nadat de uitwerking in werking is getreden, geacht onderdeel uit te maken van het “Bestemmingsplan Habraken”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Veldhoven d.d. 14 februari 2006, en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 1 augustus 2006.

1.2. Deze uitwerking is van toepassing op de gronden, die in het “Bestemmingsplan Habraken” zijn aangewezen als “Bedrijfsdoeleinden (nader uit te werken)” (Artikel 10).

ARTIKEL 2. BEGRIPSBEPALINGEN

Voor de van toepassing zijnde begripsbepalingen en de van toepassing zijnde wijze van meten wordt verwezen naar paragraaf I van “Bestemmingsplan Habraken” (moederplan), met dien verstande dat in dit uitwerkingsplan wordt verstaan onder:

- a. “Bestemmingsplan Habraken” (moederplan):
het “Bestemmingsplan Habraken”, zoals bedoeld in Artikel 1 van dit uitwerkingsplan;
- b. bestemmingsplan of plan:
het “uitwerkingsplan Habraken”, bestaande uit de kaart en deze voorschriften;
- c. (plan-)kaart:
de plankaart, tekeningnummer 023682-11.s01, deel uitmakend van het bestemmingsplan;
- d. ILS:
Instrument Landing System, een systeem ten behoeve van het uitvoeren van nauwkeurige benaderingen van de landingsbaan van een vliegveld onder slechte weersomstandigheden.

PARAGRAAF II BESTEMMINGEN

ARTIKEL 3. BEDRIJFSDOELEINDEN

Met uitzondering van het bepaalde in artikel 3, 4 en 5 wordt voor de van toepassing zijnde Bestemmingen verwezen naar paragraaf II van het “Bestemmingsplan Habraken” (moederplan)

3.1. Doeleindenomschrijving

De gronden, die op de plankaart als “Bedrijfsdoeleinden” zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- bedrijven;
 - groothandel;
 - verkeers- en parkeervoorzieningen
 - groenvoorzieningen;
 - nutsvoorzieningen;
 - behoud van de archeologische waarden;
 - behoud en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden;
- een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.2. Nadere detaillering van de doeleinden

- a. Bedrijven zijn, behoudens vrijstelling, uitsluitend toegestaan indien deze behoren tot de categorieën 3 t/m 4 uit de staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 2), met dien verstande dat:
- op de gronden met de aanduiding "categorie 3" bedrijven in categorie 3 zijn toegestaan;
 - op de gronden met de aanduiding "categorie 4" bedrijven in de categorieën 3 en 4 zijn toegestaan.
 - op de gronden gelegen binnen de aanduiding “stankgevoelige bedrijvigheid niet toegestaan”, zijn bedrijven die in de staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 2) als stankgevoelig worden aangemerkt, niet toegestaan.

Indien op de kaart bij de categorieaanduiding een afstand is aangegeven, geldt dat uitsluitend bedrijven zijn toegestaan in de aangeduide categorie met in de kolom “afstand” de op de kaart opgenomen afstandswaarde.

- b. Bedrijven welke vallen onder artikel 2.4. van Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer alsmede risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan.
- c. Bedrijven die middels hun vestiging en/of uitbreiding leiden tot beperkingen in de bedrijfsvoering van de ‘Vliegbasis Eindhoven’ in het kader van de externe veiligheid, zijn niet toegestaan op de gronden met de aanduiding “beperkingen externe veiligheid”. Derhalve mag de arbeidsplaatsendichtheid niet meer dan 50 bedragen.

zie de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.5.3

zie de vrijstelling in artikel 3.4.3

- d. Detailhandel is uitgesloten, behoudens ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten en behoudens na vrijstelling zoals bedoeld in 3.4.3;
- e. Kantoren zijn enkel toegestaan als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse aanwezig bedrijf.
- f. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.
- g. De oppervlakte van een bouwperceel dient minimaal 1.000 m² te bedragen.
- h. Buitenopslag is niet toegestaan ten behoeve van perifere detailhandel. Opslag ten behoeve van de overigens op grond van dit artikel toegestane bedrijvigheid is uitsluitend toegestaan achter het verlengde van de voorgevel en wel tot een stapelhoogte van maximaal 3 m, waarbij tevens een afstand van minimaal 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens in acht moet worden genomen.
- i. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m.
- j. Elk bedrijf dient op eigen erf te voorzien in zijn parkeerbehoefte.

3.3. Bouwen

3.3.1. Op de gronden als bedoeld in artikel 3.1 zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van de bestemming.

3.3.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. voor het bouwen van gebouwen gelden de in de tabel bouwvoorschriften voor Bedrijfsdoeleinden (bijlage I) opgenomen voorschriften;
- b. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. dient de afstand van de bebouwing tot de bestemming "Groenvoorzieningen" met de aanduiding "landschappelijke inpassing" tenminste gelijk te zijn aan de bebouwingshoogte in meters, met een maximum van de maximaal toegestane bebouwingshoogte in de tabel in bijlage I;
- d. alle gevels van een gebouw dienen in of evenwijdig aan de begrenzing van het aangegeven bouwvlakdelen met de code III en IV, zoals opgenomen in de tabel bouwvoorschriften voor Bedrijfsdoeleinden (bijlage I);
- e. de voorgevel van een gebouw dient voor tenminste 40% te worden gebouwd in de op de plankaart opgenomen hoofdvoorgevelrooilijn;
- f. het minimum bebouwingspercentage bedraagt 50%, het maximum bebouwingspercentage bedraagt 80%;
- g. kelders zijn toegestaan overal waar gebouwen zijn toegestaan, mits het bebouwingspercentage niet wordt overschreden;

zie de vrijstelling in artikel 3.4.6

- h. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 10 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen.

3.3.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

zie de vrijstelling in artikel 3.4.7

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Hoogte maximaal
Antennes, voor zover gelegen achter de hoofdvoorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn	12 m
Licht- en andere masten	8 m
Pergola's	2.70 m
Luifels, zoals bedoeld in artikel 3.2 onder lid e	6 m
Terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, achter de hoofdvoorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn	3 m
Terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde voor de hoofdvoorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn	1 m en voor een poort 2,5 m
Schotelantennes	Zie artikel 3.3.4

3.3.4. Schotelantennes

Voor het plaatsen van schotelantennes gelden de volgende bepalingen:

- schotelantennes achter de hoofdvoorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 m en een hoogte van maximaal 5 m;
- schotelantennes vóór de hoofdvoorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn mogen een doorsnede hebben van maximaal 1 m en mogen enkel aan de (hoofd)voorgevel worden opgericht terwijl de bovenzijde van de schotelantenne niet boven de goothoogte van het bijbehorende gebouw mag uitsteken.

3.4. Vrijstelling

3.4.1. Toestaan vergelijkbare bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 3.2 onder a voor het toestaan van bedrijven die naar aard en milieubelasting of ruimtelijke impact (verkeersaantrekkende werking, ruimtebeslag, aantal arbeidsplaatsen e.d.) vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats.

3.4.2. Toestaan zwaardere categorie bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 3.2 onder a voor het toestaan van bedrijven die maximaal 1 categorie zwaarder zijn dan de toegestane categorie dan wel vergelijkbaar met 1 categorie zwaardere bedrijven, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats.

3.4.3. Toestaan bepaalde vormen van perifere detailhandel, behoudens detailhandel in brand- en of explosiegevaarlijke goederen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 3.2 onder d voor het toestaan van detailhandel in boten, caravans en tenten, aanhangwagens, landbouwmachines en – werktuigen, grove bouwmaterialen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een ruimtelijke inpassing in een winkelcentrum c.q. de woonbebouwing is niet mogelijk;
- b. de vestiging brengt geen structurele verstoring van het bestaande voorzieningenpatroon met zich mee;
- c. van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is een verklaring van geen bezwaar ontvangen omtrent de vestiging van genoemde vormen van detailhandel.

3.4.4. Kleinere afstand tot de zijdelingse perceelgrens

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.2 onder i. teneinde een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toe te staan dan wel te bouwen in de zijdelingse perceelsgrens, mits de brandveiligheid niet in het geding is. Hiertoe de commandant van de plaatselijke brandweer gehoord.

3.4.5. Lager bebouwingspercentage

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.3.2 onder e. teneinde het minimaal voorgeschreven percentage van 50 % te verlagen omdat:

- het lagere percentage noodzakelijk is, gelet op de aard van het bedrijf (zoals opslag- en transportbedrijven), of
- omdat voor het bedrijf op het moment van vestiging zwaarwegende bedrijfseconomische redenen aanwezig zijn om nog niet aan het minimumpercentage te voldoen.

Een en ander met inachtneming van de volgende voorwaarde: er wordt een bedrijfsplan overgelegd waaruit de noodzaak blijkt. In geval van de reden genoemd onder het tweede opsommingsstreepje dient uit het bedrijfsplan tevens te blijken dat binnen een termijn van 7 jaren wel aan het minimum bebouwingspercentage zal worden voldaan.

3.4.6. Grotere maatvoering nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.3.2 onder g. teneinde ten behoeve van nutsgebouwen een bebouwde oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 m toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

3.4.7. Afwijkende maatvoering bouwwerken geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.3.3 voor te bouwen van vrijstaande antennes, licht- en andere masten en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde met een grotere hoogte.

Een en ander met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. tegen deze hoogte bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- b. in zoverre dit niet leidt tot een onaanvaardbare negatieve invloed op de werking van het ILS van de Vliegbasis Eindhoven. Voorafgaand aan het verlenen van de vrijstelling dient schriftelijke advies te worden ingewonnen bij de beheerder van het ILS;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- d. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

3.4.8. Hogere erfafscheidingen vóór de hoofdvoorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.3.3 teneinde de hoogte van terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn, te verhogen tot maximaal 2,5 m, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hogere maatvoering is noodzakelijk met het oog op de beveiliging van goederen / stoffen die op het terrein aanwezig zijn;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;

- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

3.4.9. Schotelantenne met grotere doorsnede

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.3.4 voor het plaatsen van schotelantennes met een grotere doorsnede achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de grotere doorsnede is noodzakelijk voor het verzenden of ontvangen van signalen, waarvan de wenselijke verzending/ontvangst niet op een andere wijze mogelijk is;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, met name de ongestoorde verzending en ontvangst van signalen, worden niet onevenredig aangetast;
- c. de architectonische en/of cultuurhistorische waarden in de omgeving worden niet onevenredig aangetast;
- d. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in gevaar.

3.4.10. Grotere stapelhoogte buitenopslag

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.2 onder lid i voor het toestaan van een grote maximale stapelhoogte voor buitenopslag tot maximaal 6 meter, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de buitenopslag moet binnen het op de plankaart weergegeven bouwvlak worden gesitueerd;
- b. de grotere hoogte is noodzakelijk voor een doelmatig gebruik van het bedrijfskavel.

3.4.11. Hogere maximale bouwhoogte tot 16 meter

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.3.1 voor het toestaan van een grote maximale bouwhoogte van maximaal 16 meter voor de bouwvlakdelen met de code III, zoals opgenomen in de tabel bouwvoorschriften voor Bedrijfsdoeleinden (bijlage I). Voorafgaand aan het verlenen van de vrijstelling dient schriftelijke advies te worden ingewonnen bij de beheerder van het ILS om te toetsen of de werking van ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed.

3.5. Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na ingewonnen advies van een onafhankelijke terzake deskundige,

3.5.1. de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage “Staat van bedrijfsactiviteiten” als volgt te wijzigen:

Het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven, voor zover

veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven hiertoe aanleiding geven, mits het woon- en leefklimaat voor omliggende milieugevoelige functies niet zwaarder wordt belast.

3.5.2. de in 3.2. aangegeven milieuzonering te wijzigen, voor zover veranderingen in de omgeving met betrekking tot milieugevoelige functies – zoals woningen – hiertoe aanleiding geven, mits het woon- en leefklimaat voor omliggende milieugevoelige functies niet zwaarder wordt belast.

3.5.3. de in lid 3.2 onder c aangegeven arbeidsplaatsendichtheid te verlaten dan wel te verruimen men dien verstande dat:

- a. niet eerder gebruik mag worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid dan nadat het risicomodel behorende bij het vliegveld bekend is gemaakt, en
- b. uit onderzoek is gebleken dat een hogere arbeidsplaatsendichtheid aanvaardbaar is. In dit onderzoek dient te worden aangegeven welke arbeidsplaatsendichtheid aanvaardbaar wordt geacht. Deze dichtheid mag niet overschreden worden.

3.6. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn met het oog op het aspect externe veiligheid bevoegd nadere eisen te stellen aan:

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

BIJLAGE I : TABEL BOUWVOORSCHRIFTEN VOOR BEDRIJFSDOELEINDEN

Functie	Code bouwvlakdeel	Bebouwings- percentage		dakhelling		Bouwhoogte in meters	Goot- of boeihoogte in meters	Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in meters	overig
kaart	kaart	min.	max.	min.	max.	max.	max.	min.	
Bedrijfsdoeleinden	II	50%	80%	2°	5°	-	16	3	
	III	50%	80%	2°	5°	-	12	3	
	IV	50%	80%	2°	5°	-	16	3	

ARTIKEL 4. VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEINDEN

4.1. Doeleindenomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- wegen, voet- en fietspaden;
- parkeervoorzieningen;
- voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer;
- geluidwerende voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- waterberging;
- nutsvoorzieningen;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

4.2. Nadere detaillering van de doeleinden

- a. Wegen mogen uit niet meer dan 2 rijstroken bestaan.
- b. De breedte van een rijstrook mag niet meer dan 3,5 m bedragen.
- c. Ter plaatse van de aanduiding "langzaam verkeersverbinding" zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een langzaam verkeersverbinding.

4.3. Bouwen

4.3.1. Op de gronden als bedoeld in artikel 4.1 zijn uitsluitend toegestaan:

- a. gebouwen van openbaar nut zoals gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, wachthuisjes voor busdiensten e.d.;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van de bestemming.

Verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.

4.3.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie alsmede wachthuisjes voor busdiensten mag niet meer bedragen dan 3,5 m; voor overige gebouwen van openbaar nut geldt een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. de bebouwde oppervlakte van gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie alsmede wachthuisjes voor busdiensten mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m²; voor overige gebouwen van openbaar nut geldt een bebouwde oppervlakte van maximaal 3,5 m².

4.3.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Hoogte maximaal
Bewegwijzeringen	8 m
Licht- en andere masten	8 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

4.4. Vrijstelling

4.4.1. Grotere maatvoering nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 4.3.2 teneinde ten behoeve van nutsgebouwen een bebouwde oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 m toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

ARTIKEL 5. GROENVOORZIENINGEN

5.1. Doeleindenomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "Groenvoorzieningen" zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- beplantingen;
 - waterberging;
 - nutsvoorzieningen;
 - voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer;
- een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

5.2. Bouwen

5.2.1. Op de gronden als bedoeld in artikel 5.1 zijn uitsluitend toegestaan:

- a. gebouwen van openbaar nut zoals gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, wachthuisjes voor busdiensten e.d.;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van de bestemming.

5.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

zie de vrijstelling in artikel 5.3.1

- a. de bouwhoogte van gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie alsmede wachthuisjes voor busdiensten mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- b. de bebouwde oppervlakte van gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie alsmede wachthuisjes voor busdiensten mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m².

5.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Hoogte maximaal
Bewegwijzeringen	8 m
Licht- en andere masten	8 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

5.3. Vrijstelling

5.3.1. Grotere maatvoering nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 5.2.2 teneinde ten behoeve van nutsgebouwen een bebouwde oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 m toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

PARAGRAAF III AANVULLENDE BEPALINGEN

Met uitzondering van het bepaalde in artikel 6 en 7, wordt voor de van toepassing zijnde Aanvullende bepalingen verwezen naar paragraaf III van “Bestemmingsplan Habraken” (moederplan);

ARTIKEL 6. ALGEMENE VRIJSTELLING

6.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, tenzij reeds eerder op grond van dit voorschrift voor de betrokken gronden een vrijstelling is verleend, vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het plan tot een maximum van 10% van de in het plan voorgeschreven maten voor het bebouwingspercentage, de breedte, de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. deze vrijstelling van de bouwhoogte geldt niet voor de gronden gelegen binnen de dubbelbestemming “Funnel en IHCS” indien dit leidt tot een conflict met de maximale bouwhoogte volgend uit de funnel en IHCS;
- b. deze vrijstelling van de bouwhoogte geldt niet voor de bouwvlakken met de code bouwvlakdeel III en IV, indien dit leidt tot een onaanvaardbare negatieve invloed op de werking van het ILS van de Vliegbasis Eindhoven;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- e. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- f. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

ARTIKEL 7. TITEL

Het plan, waarvan deze voorschriften deel uitmaken, is genaamd: “uitwerkingsplan Habraken fase II”.

GEMEENTE VELDHOVEN

Uitwerkingsplan Habraken

C. Staat van bedrijfsactiviteiten



st. Stevenskerkhof 2 postbus 156 6500 AD Nijmegen
telefoon 024 – 3 22 45 79 telefax: 024 – 3 24 12 40
E-MAIL: info@pouderoyen.nl www.pouderoyen.nl

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	AFSTAND	CAT	STANKGEVOELIG
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW			
0111, 0113		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	30	2	
014		Dienstverlening t.b.v. de landbouw	50	3	
0142		KI-stations	50	3	
05	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN			
0502	0	Vis- en schaaldierkwekerijen			
0502	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	3	
0502	2	- visteeltbedrijven	50	3	
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN			
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:			
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	3	
151	2	- vetsmelterijen	700	5	
151	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	4	
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken	100	3	
151	5	- loonslachterijen	50	3	
152	0	Visverwerkingsbedrijven:			
152	1	- drogen	700	5	
152	2	- conserveren	200	4	
152	3	- roken	300	4	
152	4	- verwerken anderszins	300	4	
1531		Aardappelprodukten fabrieken	300	4	X
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:			
1532, 1533	1	- jam	100	3	X
1532, 1533	2	- groente algemeen	100	3	X
1532, 1533	3	- met koolsoorten	200	4	X
1532, 1533	4	- met drogerijen	300	4	X
1532, 1533	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	4	
1541	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:			
1541	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	4	X
1542	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:			
1542	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	4	X
1543	0	Margarinefabrieken:			
1543	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	4	X
1551	0	Zuivelprodukten fabrieken:			
1551	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	100	3	X

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	AFSTAND	CAT	STANKGEVOELIG
1551	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	300	4	X
1552		Consumptie-ijsfabrieken	100	3	X
1561		Grutterswarenfabrieken	200	4	X
1561	0	Meelfabrieken:			
1561	1	- p.c. < 500 t/u	200	4	X
1562	0	Zetmeelfabrieken:			
1562	1	- p.c. < 10 t/u	200	4	X
1571	0	Veevoerfabrieken:			
1571	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoed	300	4	X
1572		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	4	X
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:			
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	2	X
1581	2	- Brood- en beschuifabrieken	100	3	X
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	3	X
1583	0	Suikerfabrieken:			
1583	1	- v.c. < 2.500 t/j	500	5	X
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:			
1584	1	- Cacao- en chocoladefabrieken	500	5	X
1584	2	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden	100	3	X
1584	3	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	4	X
1585		Deegwarenfabrieken	50	3	X
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:			
1586	1	- koffiebranderijen	500	5	X
1586	2	- theepakkerijen	100	3	X
1587		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	4	X
1589		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	4	X
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	4	X
1589.2		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	4	X
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:			X
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	3	X
1589.2	2	- met poederdrogen	300	4	X
1591		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	4	X
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:			X
1592	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	4	X
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	30	2	X

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	AFSTAND	CAT	STANKGEVOELIG
1596		Bierbrouwerijen	300	4	X
1597		Mouterijen	300	4	X
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	100	3	X
16	-	VERWERKING VAN TABAK			
160		Tabakverwerkende industrie	200	4	X
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL			
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	100	3	
172	0	Weven van textiel:			
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	100	3	
173		Textielveredelingsbedrijven	50	3	
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	50	3	
1751		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	200	4	
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	50	3	
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT			
181		Vervaardiging kleding van leer	50	3	
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	30	2	
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	3	
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)			
191		Lederfabrieken	300	4	
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	3	
193		Schoenenfabrieken	50	3	
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.			
2010.1		Houtzagerijen	100	3	
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:			
2010.2	1	- met creosootolie	200	4	
2010.2	2	- met zoutoplossingen	50	3	
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	3	
203, 204		Timmerwerfabrieken	100	3	
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	30	2	
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN			
2111		Vervaardiging van pulp	200	4	
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:			
2112	1	- p.c. < 3 t/u	50	3	
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	100	3	
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:			

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	AFSTAND	CAT	STANKGEVOELIG
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	100	3	
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA			
2221		Drukkerijen van dagbladen	100	3	
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	100	3	
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	30	2	X
2223	B	Binderijen	30	2	
2224		Grafische reproductie en zetten	30	2	
2225		Overige grafische activiteiten	30	2	
23	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN			
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	100	3	
2320.2	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	4	
2320.2	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	4	
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN			
2411	0	Vervaardiging van industriële gassen:			
2414.1	B0	Methanolfabrieken:			
2414.1	B1	- p.c. < 100.000 t/j	200	4	
2414.2	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):			
2414.2	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	4	
242	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:			
242	2	- formulering en afvullen	500	5	
243		Verf, lak en vernisfabrieken	300	4	
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:			
2441	1	- p.c. < 1.000 t/j	300	4	
2441	2	- p.c. >= 1.000 t/j	500	5	
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:			
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	3	X
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	30	2	X
2451		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	4	X
2452		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	4	X
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:			
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	3	
2462	2	- met dierlijke grondstoffen	500	5	
2464		Fotochemische produktenfabrieken	100	3	
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	3	
2466	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	4	

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	AFSTAND	CAT	STANKGEVOELIG
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF			
2511		Rubberbandenfabrieken	300	4	
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:			
2512	1	- vloeropp. < 100 m2	50	3	
2512	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	4	
2513		Rubber-artikelenfabrieken	100	3	
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:			
252	1	- zonder fenolharsen	200	4	
252	2	- met fenolharsen	300	4	
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN			
261	0	Glasfabrieken:			
261	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	100	3	
261	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	4	
2615		Glasbewerkingsbedrijven	50	3	
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:			
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	50	3	
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	100	3	
264	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	200	4	
264	B	Dakpannenfabrieken	200	4	
2651	0	Cementfabrieken:			
2651	1	- p.c. < 100.000 t/j	500	5	
2652	0	Kalkfabrieken:			
2652	1	- p.c. < 100.000 t/j	200	4	
2653	0	Gipsfabrieken:			
2653	1	- p.c. < 100.000 t/j	200	4	
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:			
2661.1	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	200	4	
2661.1	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers,	300	4	
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:			
2661.2	1	- p.c. < 100.000 t/j	100	3	
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	100	3	
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:			
2663, 2664	1	- p.c. < 100 t/u	100	3	
2665, 2666	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:			
2665, 2666	1	- p.c. < 100 t/d	100	3	

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	AFSTAND	CAT	STANKGEVOELIG
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:			
267	1	- zonder breken, zeven en drogen	100	3	
267	2	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	300	4	
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	50	3	
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:			
2682	A1	- p.c. < 100 t/u	300	4	
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):			
2682	B2	- overige isolatiematerialen	200	4	
2682	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	100	3	
2682	D	Asfaltcentrales	200	4	
27	-	VERVAARDIGING VAN METALEN			
271	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:			
271	1	- p.c. < 1.000 t/j	700	5	
272	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:			
272	1	- p.o. < 2.000 m2	500	5	
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:			
273	1	- p.o. < 2.000 m2	300	4	
274	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:			
274	A1	- p.c. < 1.000 t/j	300	4	
274	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:			
274	B1	- p.o. < 2.000 m2	500	5	
2751, 2752	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:			
2751, 2752	1	- p.c. < 4.000 t/j	300	4	
2753, 2754	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:			
2753, 2754	1	- p.c. < 4.000 t/j	300	4	
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)			
281	0	Constructiewerkplaatsen:			
281	1	- gesloten gebouw	100	3	
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	200	4	
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:			
2821	1	- p.o. < 2.000 m2	300	4	
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	200	4	
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	200	4	
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	100	3	
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:			

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	AFSTAND	CAT	STANKGEVOELIG
2851	1	- algemeen	50	3	
2851	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	3	
2851	3	- thermisch verzinken	100	3	
2851	4	- thermisch vertinnen	100	3	
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	50	3	
2851	6	- anodiseren, eloxeren	100	3	
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	100	3	
2851	8	- emaileren	100	3	
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	2	
2851	10	- stralen	200	4	
2851	11	- metaalharden	100	3	
2851	12	- lakspuiten en moffelen	100	3	
2852		Overige metaalbewerkende industrie	100	3	
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:			
287	A1	- p.o. < 2.000 m2	200	4	
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	100	3	
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN			
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:			
29	1	- p.o. < 2.000 m2	100	3	
29	2	- p.o. >= 2.000 m2	200	4	
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS			
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	50	3	
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.			
311		Elektromotoren- en generatorenfabrieken	200	4	
312		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	4	
313		Elektrische draad- en kabelfabrieken	200	4	
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	3	
315		Lampenfabrieken	300	4	
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	50	3	
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.			
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	50	3	
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	3	
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN			
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	2	
34	-	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS			

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	AFSTAND	CAT	STANKGEVOELIG
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven			
341	1	- p.o. < 10.000 m2	200	4	
3420.1		Carrosseriefabrieken	200	4	
3420.2		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	200	4	
343		Auto-onderdelenfabrieken	100	3	
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)			
354		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	100	3	
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.			
361		Meubelfabrieken	100	3	
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	2	
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	2	
364		Sportartikelenfabrieken	50	3	
365		Speelgoedartikelenfabrieken	50	3	
366		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	50	3	
37	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING			
372	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:			
372	A1	- v.c. < 100.000 t/j	300	4	
372	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	4	
372	C	Afvalscheidingsinstallaties	300	4	
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER			
40	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (vermogen >= 50 MW)			
40	B0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:			
40	B1	- < 10 MVA	30	2	
40	B2	- 10 - 100 MVA	50	3	
40	B3	- 100 - 200 MVA	100	3	
40	C0	Gasdistributiebedrijven:			
40	C1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	300	4	
40	C2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	500	5	
40	C3	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	30	2	
40	C4	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	100	3	
45	-	BOUWNIJVERHEID			
45	A	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	50	3	
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS			
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	30	2	
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	100	3	

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	AFSTAND	CAT	STANKGEVOELIG
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	3	
5020.5		Autowasserijen	30	2	
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	30	2	
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING			
5121		Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	2	X
5122		Grth in bloemen en planten	30	2	
5123		Grth in levende dieren	100	3	X
5124		Grth in huiden, vellen en leder	50	3	
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	2	X
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	30	2	X
5134		Grth in dranken	30	2	X
5135		Grth in tabaksprodukten	30	2	X
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	30	2	X
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	2	X
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	30	2	X
514		Grth in overige consumentenartikelen (zoals speelgoed en caravans)	30	2	
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:			
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	100	3	
5151.2	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:			
5151.2	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	200	4	
5151.2	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	500	5	
5151.2	3	- tot vloeistof verdichte gassen	300	4	
5151.3		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	3	
5152.2 / .3		Grth in metalen en -halfabrikaten	100	3	
5153		Grth in hout en bouwmaterialen	50	3	
5154		Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	50	3	
5155.1		Grth in chemische produkten	100	3	
5156		Grth in overige intermediaire goederen	30	2	
5157		Autosloperijen	100	3	
5157.2 / .3		Overige groothandel in afval en schroot	100	3	
5162		Grth in machines en apparaten	30	2	
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	30	2	
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING			
5552		Cateringbedrijven	30	2	X
60	-	VERVOER OVER LAND			

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	AFSTAND	CAT	STANKGEVOELIG
6021.1		Bus-, tram- en metrostations en -remises	100	3	
6022		Taxibedrijven, taxistandplaatsen	30	2	
6023		Touringcarbedrijven	100	3	
6024		Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	100	3	
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	50	3	
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER			
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	50	3	
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE			
641		Post- en koeriersdiensten	30	2	
642	B	TV- en radiozenders (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	30	2	
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN			
711		Personenautoverhuurbedrijven	30	2	
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	50	3	
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	50	3	
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	30	2	
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK			
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	2	X
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING			
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	3	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	30	2	
7484.3		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	200	4	
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING			
9000.1	0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:			
9000.1	1	- < 100.000 i.e.	200	4	
9000.2	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	3	
9000.2	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	50	3	
9000.3	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:			
9000.3	A2	- kabelbranderijen	100	3	
9000.3	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	3	
9000.3	A5	- oplosmiddeltherugwinning	100	3	
9000.3	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	30	2	
	D0	Composteerbedrijven:			
9000.3	D1	- open	700	5	
9000.3	D2	- gesloten	100	3	
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE			

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	AFSTAND	CAT	STANKGEVOELIG
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	50	3	X
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	50	3	
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	2	X
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	30	2	
9305	A	Dierenasiels en -pensions	100	3	

Gehanteerde selectiecriteria:

- de aard en ligging van het bedrijventerrein (uitsluiten agrarische bedrijven, detailhandel, havengerelateerde bedrijven, dienstverlening te water, onderwijsinstellingen, zelfstandige kantoren, gezondheidsinstellingen, recreatiebedrijven, horecabedrijven, maatschappelijke instellingen alsmede turf-/delfstoffen-/waterwinningbedrijven e.d.);

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

GEMEENTE VELDHOVEN

Uitwerkingsplan Habraken

D. Plankaart



st. Stevenskerkhof 2 postbus 156 6500 AD Nijmegen
telefoon 024 – 3 22 45 79 telefax: 024 – 3 24 12 40
E-MAIL: info@pouderoyen.nl www.pouderoyen.nl

