

GEMEENTE VELDHOVEN

Bestemmingsplan Habraken

Herziening 2007



Vastgesteld, d.d. 25 juni 2007

GEMEENTE VELDHOVEN

Bestemmingsplan Habraken

Herziening 2007

Inhoud

- A. toelichting
- B. voorschriften
- C. 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

Bestemmingsplan Habraken

Herziening 2007

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	2
1.1.	Aanleiding.....	2
1.2.	Plangebied	3
1.3.	Procedure.....	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	INSTRUMENT LANDING SYSTEM.....	5
2.1.	De werking van het ILS	5
2.2.	ILS op Habraken	6
2.3.	ILS in de juridische regeling	9
2.4.	Wijziging bestemmingsgrens	11
3.	JURIDISCHE ASPECTEN	15
3.1.	Technische uitvoering en juridische aspecten	15
4.	UITVOERBAARHEID	17

1. INLEIDING

Het Bestemmingsplan Habraken is op 14 februari 2006 vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 1 augustus 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). 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. 'Een aantal percelen binnen het plangebied heeft een bedrijfsbestemming met een rechtstreekse bouwtitel. Niet uitgesloten kan worden dat, indien het goedkeuringsbesluit in werking treedt, de bouwvergunningen voor de oprichting van de aldaar voorziene bedrijven op korte termijn zullen worden verleend.' De dienst is derhalve 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 Raad van State heeft hieromtrent nog niet beslist.

Middels een herziening ex artikel 30 WRO is in november 2006 de reparatie van het Bestemmingsplan Habraken in gang gezet. Bij de herziening is conform artikel 30 van de WRO, het goedkeuringsbesluit in acht genomen. De herziening ligt met ingang van 26 januari 2007 ter inzage.

1.1. Aanleiding

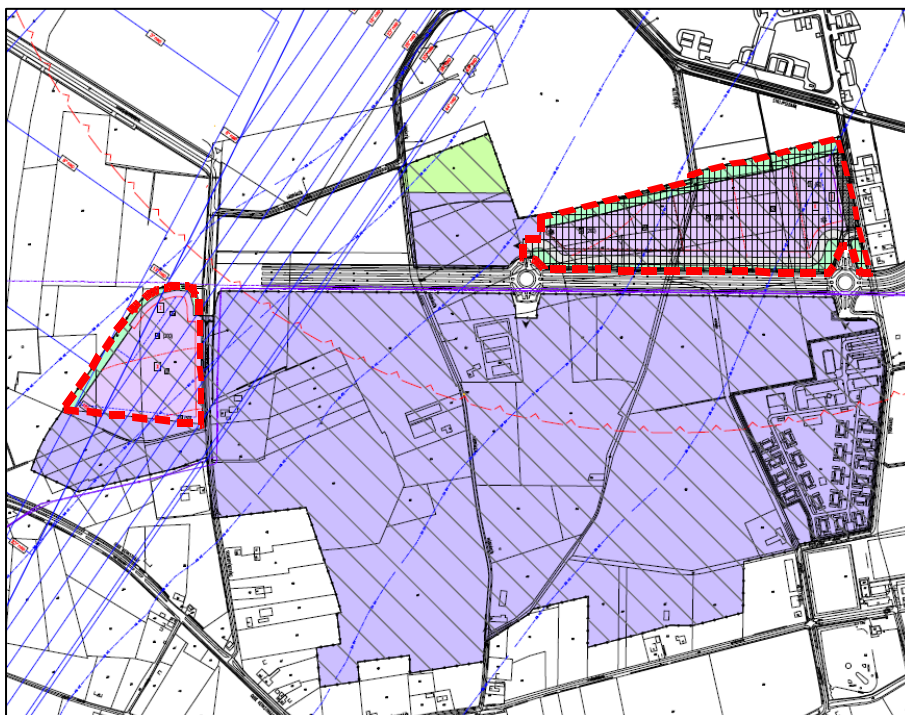
Vooruitlopend op de behandeling van het beroep van de Dienst Vastgoed bij de Raad van State is de gemeente Veldhoven bereid de maximale bouwhoogtes conform de wens van het Ministerie van Defensie te wijzigen om een verstoring van het ILS te voorkomen en daarmee de vliegveiligheid te waarborgen. Het betreffen de delen van het plangebied, die in het Bestemmingsplan Habraken een bedrijfsbestemming hebben met een directe bouwtitel.

Aan de wijziging van de bebouwingsvoorschriften 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.

1.2. Plangebied

Het plangebied van de voorliggende herziening betreft de delen van het Bestemmingsplan Habraken met een rechtstreekse bouwtitel, met uitzondering van het deelgebied met de bestemming 'Bos en natuur, tevens archeologisch waardevol terrein' – zie onderstaande kaart. In het deelgebied 'Bos en natuur, tevens archeologisch waardevol terrein' is geen wijziging van de bestemmingsgrens aan de orde en in de bestemming – artikel 6.3 van de voorschriften Bestemmingsplan Habraken – wordt het nieuw oprichten van bouwwerken in beginsel uitgesloten. Middels de vrijstelling in artikel 6.4 van de voorschriften wordt onder voorwaarden een 'bouwwerk geen gebouw zijnde' ten dienste van de bestemming en/of informatievoorziening, met een maximale bouwhoogte van 3 meter mogelijk gemaakt. Het effect van een 'bouwwerk, geen gebouw zijnde' met deze beperkte maatvoering op de werking van het ILS en daarmee de vliegveiligheid, wordt verwaarloosbaar geacht en derhalve geen onderdeel van de voorliggende herziening.

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden, die van elkaar worden gescheiden door de Oersebaan – zie Bestemmingsplan Noordelijke Ontsluitingsroute.



Op de kaart is het plangebied – twee delen – met een rode stippellijn omkaderd, de bestemming 'Bos en natuur, tevens archeologisch waardevol gebied' betreft het gebied met de licht groene kleur in het noordelijke deel van het gebied. De plankaart van het Bestemmingsplan Habraken is als ondergrond gebruikt – de wijzigingen op de plankaart op basis van de 'Herziening art. 30 WRO 2006 zijn op de gebruikte ondergrond niet verwerkt.

1.3. Procedure

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening is het niet noodzakelijk om de herziening – het bestemmingsplan – als voorontwerp ter visie te leggen. Het gemeentebestuur heeft er voor gekozen het bestemmingsplan direct als *ontwerp* ter inzage te leggen, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft om schriftelijke zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Daarna zal het bestemmingsplan – al dan niet gewijzigd op basis van de zienswijzen – worden vastgesteld.

In plaats van een officiële vooroverlegronde vindt een informeel overleg plaats tussen de gemeente, provincie en andere betrokken instanties. De aanvullingen en opmerkingen van de provincie met betrekking tot het concept ontwerp-bestemmingsplan worden door de gemeente verwerkt.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens naar de provincie toegestuurd ter goedkeuring, waarbij een ieder, die een zienswijze bij de gemeente heeft ingediend desgewenst ook schriftelijke bedenkingen bij de provincie kan indienen. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS) beslissen daarna over goedkeuring van het bestemmingsplan.

1.4. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgezet:

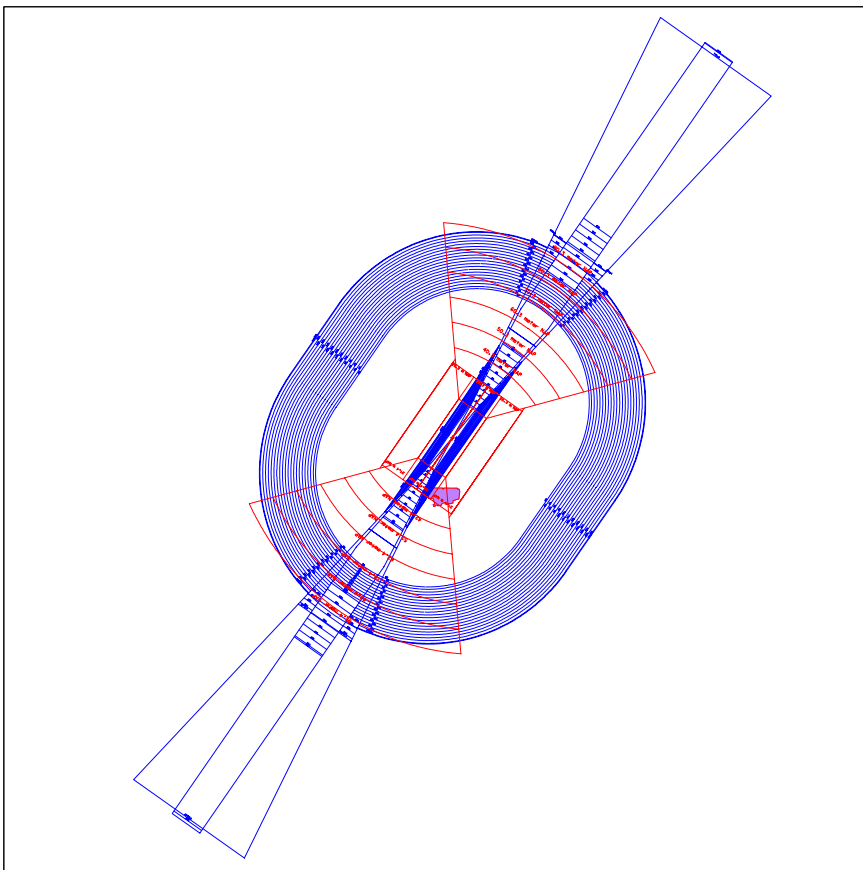
- In hoofdstuk 2 worden de wijzigingen van de maximale bouwhoogte in combinatie met de verschuiving van de bestemmingsgrens in het kader van het ILS nader beschreven.
- In hoofdstuk 3 wordt de afstemming met het Bestemmingsplan Habraken toegelicht.
- In hoofdstuk 4 worden de gevolgen van de herziening voor de economische uitvoerbaarheid in beeld gebracht.

2. INSTRUMENT LANDING SYSTEM

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. In de laatste paragraaf wordt de marginale wijziging van de bestemmingsgrens nader toegelicht.

2.1. 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 verleng-



In het kaartbeeld zijn de obstakelvrije vlakken – IHCS en funnel – in blauw en het verstoringsgebied 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 verstoringsvlakken van het ILS.

de van de landingsbaan waar de hoogte oploopt tot 70 meter op een 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 genoemd¹.

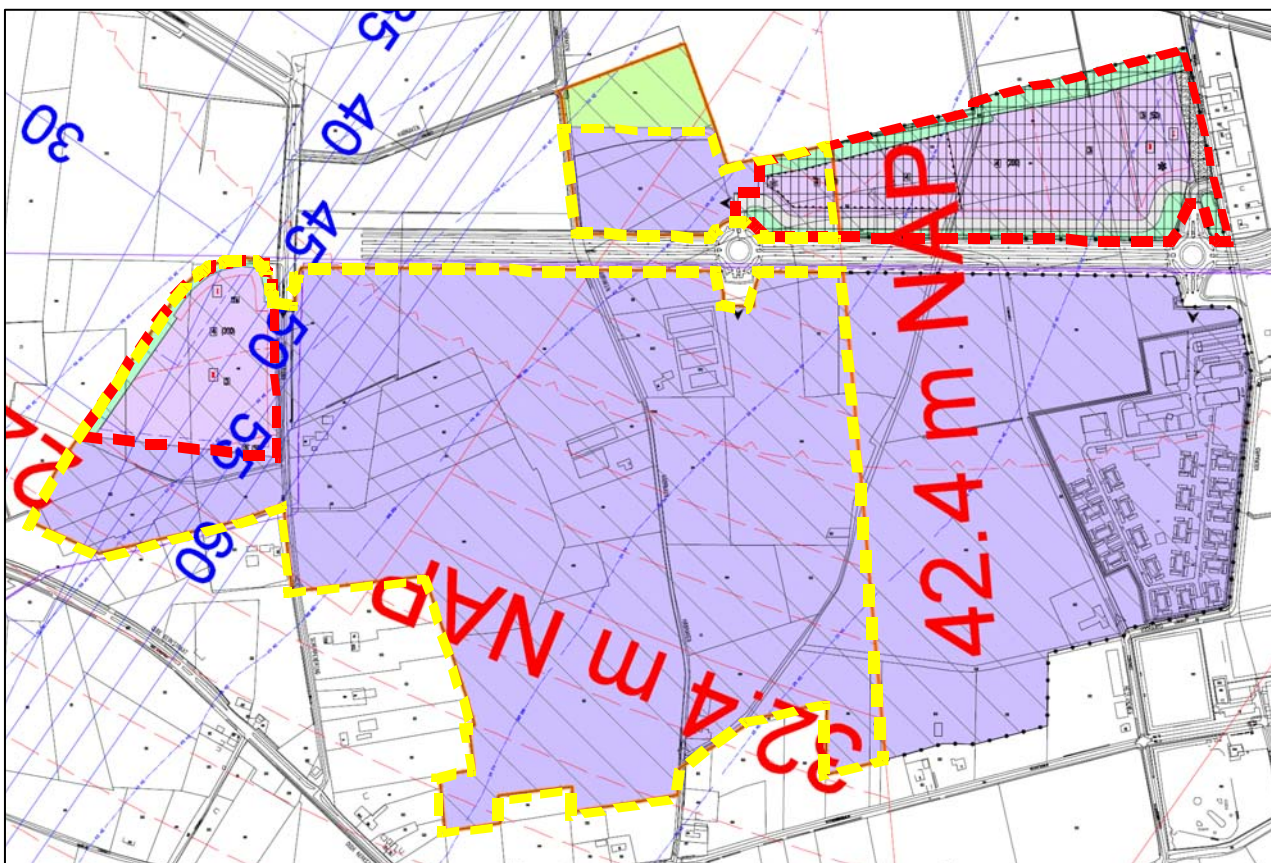
2.2. ILS op Habraken

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 plangebied van het Bestemmingsplan Habraken bevindt zich volledig binnen de verstoringsgebieden van het ILS. Het oostelijke deel 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 plangebied is gelegen binnen het vlak met een maximale toelaatbare hoogte van 0 meter of het oplopende trechtervormige deel van 6 meter tot 70 meter. Hetgeen betekent dat voor het realiseren 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 verstoringsgebieden, 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.

¹ Zie beleidsbrief DRMV/2006021602 van het Ministerie van Defensie "Maximaal toelaatbare hoogte van objecten in de omgeving van luchtvaartterreinen en radars" – 27 oktober 2006.

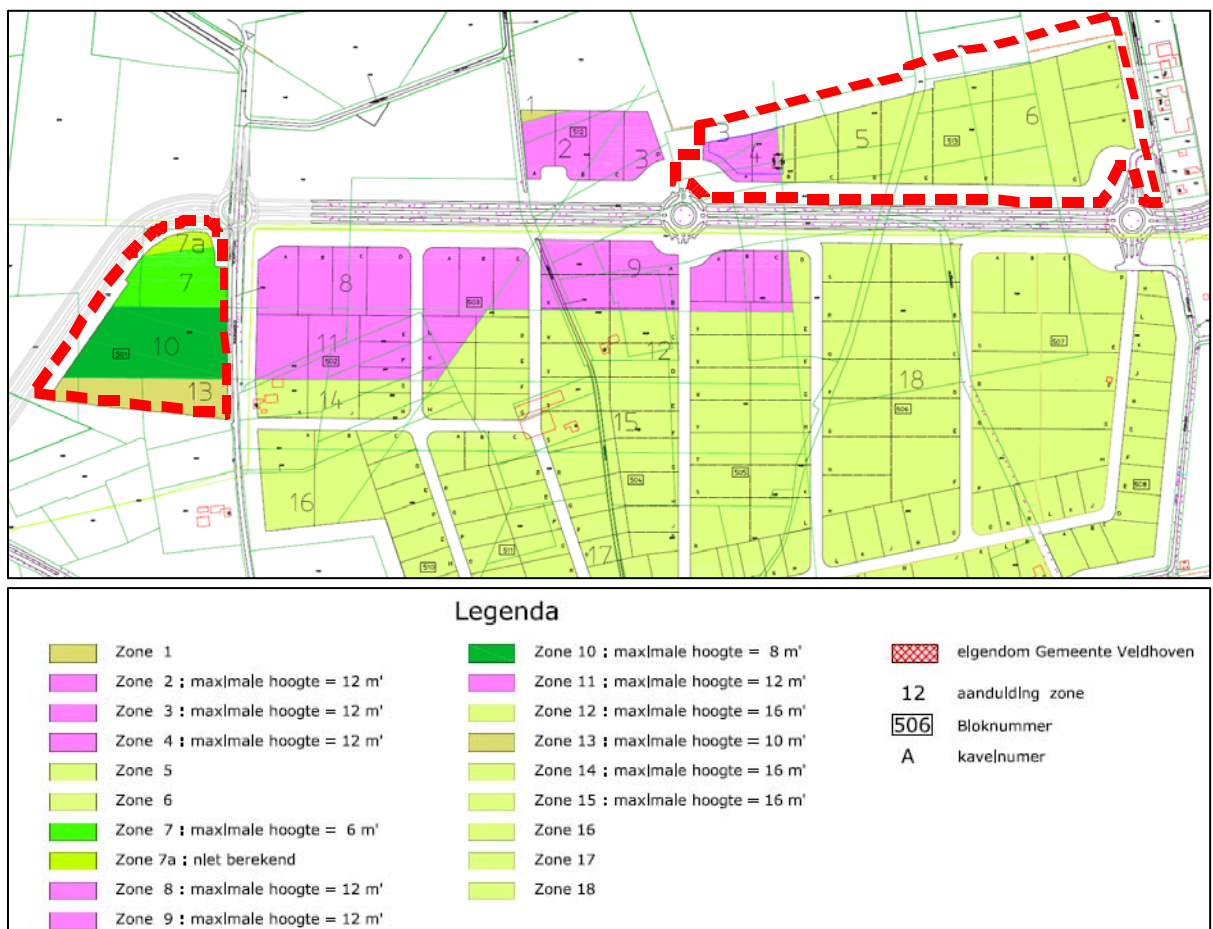


De bouwhoogte in het bestemmingsplan binnen de geel omkaderde deelgebieden conflicteert met de maximum toelaatbare hoogte binnen deze delen van het verstoringsgebied van het ILS. In het uitwerkingsplan voor fase II is voor de deelgebieden met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden, nader uit te werken' de juridische regeling overgenomen conform het voorliggende herzieningsplan ten behoeve 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 ²	246	493	34	157	
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	16
12	533	774	55	422	16
14	803	525	55	181	16
15	614	800	55	486	16

Tabel met maximale hoogte in 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, hiervoor is echter in overleg met de dienst een maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan. De rode stippellijn betreft de plangrens van de herziening.



² Tijdens overleg van 21 november 2006 tussen de gemeente Veldhoven en het Ministerie van Defensie is besloten dat op in zone 1 geen bebouwing zal plaatsvinden, hetgeen in het uitwerkingsplan Habraken juridisch wordt geregeld.

Het voorgaande heeft met name gevolgen voor het westelijke deel van het plangebied – ten westen van de Scherpenering – en voor het westelijke deel van het plangebied ten noorden van de Oersebaan. De kavels in de zones met de nummers 3, 4, 7A, 7, 10 en 13 in bovenstaande tabel zijn geheel of gedeeltelijk gelegen binnen het plangebied van de voorliggende herziening en 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, variëren van 6, 8, 10 tot 12 meter. De zone 7a is volledig gelegen buiten het bebouwingsvlak op de bestemmingsplankaart.

Het overige deel van het plangebied ten noorden van Oersebaan – zones 5 en 6 op bovenstaande kaart – geldt een maximum toelaatbare hoogte van 20 meter 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. In zone 6 is tevens ‘bebouwingsaccent 1’ gelegen met een maximale bouwhoogte van 18 meter, ook hier is geen sprake van een conflict met de maximum toelaatbare hoogte ten behoeve van ILS, al dan niet in combinatie met de algemene vrijstelling in artikel 12.

2.3. 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 een hernieuwde juridische regeling in het voorliggende herzieningsplan.

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 hiertoe bouwvlakdelen toegevoegd ‘III, IV, V, VI’, en ‘VII’, welke zich onderscheiden door de maximale bouwhoogte conform de maximum toelaatbare hoogte uit het onderzoek. Bouwvlakdeel IV

komt in het plangebied niet voor, echter wel in het uitwerkingsgebied Habraken.

- o De bouwvlakken met de aanduiding 'I' en 'II' waren reeds opgenomen op de plankaart van het bestemmingsplan Habraken. De maximale bouwhoogte in het gebied met de aanduiding 'I' heeft een maximale bouwhoogte van 12 meter voor een meer geleidelijke overgang in bebouwingsbeeld naar de naastgelegen (woon)bebouwing buiten het plangebied. In het gebied met de aanduiding 'II' 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 12.1. onverminderd van toepassing.
- o De bouwvlakken met de aanduiding 'III, V, VI en VII' op de plankaart, conform de tabel 'bouwvoorschriften voor Bedrijfsdoeleinden (bijlage I)', gelden een maximale bouwhoogte van respectievelijk 12, 6, 8 en 10 meter.
Middels een vrijstellingsbevoegdheid – artikel 3.4.12 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 12.1 van de voorschriften niet geldig, indien dit leidt tot een onaanvaardbare negatieve invloed op de werking van het ILS van de Vliegbasis Eindhoven. Daartoe is een voorwaarde aan deze vrijstelling toegevoegd, welke regelt dat de vrijstelling van de bouwhoogte niet geldt voor de bouwvlakken met de bouwvlakdeel codes 'III', 'V', 'VI' en 'VII' indien dit leidt tot een onaanvaardbare negatieve invloed op de werking van het ILS van de Vliegbasis Eindhoven.
- o Het 'Bebouwingsaccent 2' – waarmee een accent in het bebouwingsbeeld in de hoogte werd beoogd – in het westelijke deel van het plangebied ten noorden van de Oersebaan komt uit oogpunt van de vliegveiligheid te vervallen. Desalniettemin is een accent in de het bebouwingsbeeld mogelijk, middels onderscheidende architectuur en/of kleur en materiaalgebruik.
- o De 'scheidsingslijn maatvoering' in het gebied ten westen van de Scherpenening, een beperking van de maximale bouwhoogte volgend uit de funnel, is komen te vervallen. De maximale bouwhoogte volgend uit het ILS is namelijk lager en voorkomt daarmee een conflict met het obstakelvrije vlak van de funnel.

- De hoek ten opzichte van de start- en landingsbaan³ – welke een belangrijk uitgangspunt vormt voor het ophogen van toetsingswaarde van bouwhoogte – is vastgelegd in artikel 3.3.2 onder f. van de voorschriften. Alle gevels van een gebouw dienen in of evenwijdig aan de begrenzing van de bouwvlakdelen met de codes 'III', 'V', 'VI' en 'VII' te worden gebouwd, 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 3.4.8 voor 'afwijkende maatvoering bouwwerken geen gebouwen zijnde' binnen de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' aangepast.

- In artikel 3.4.8 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.'

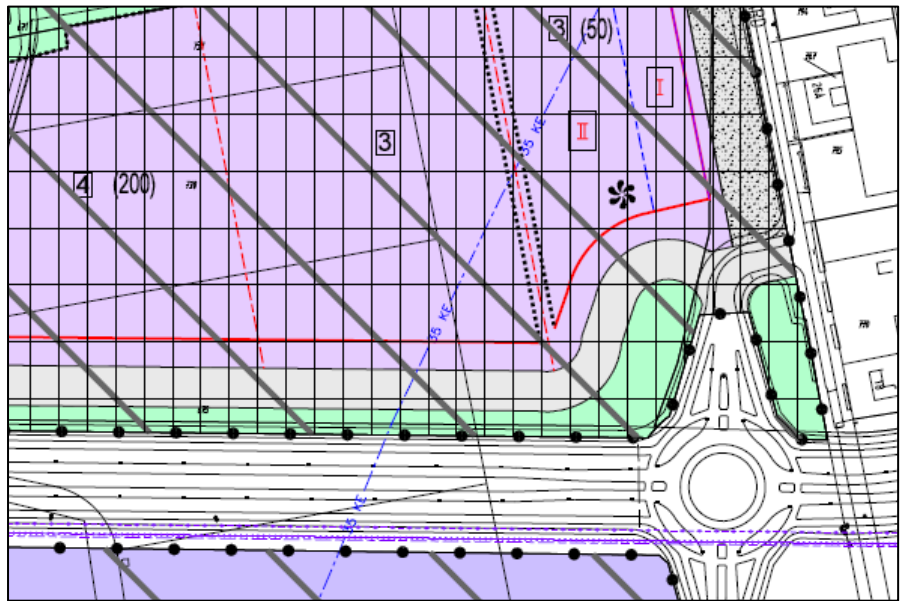
2.4. Wijziging bestemmingsgrens

De beperking van de bouwhoogte voor een deel van de kavels heeft naar verwachting negatieve gevolgen voor de opbrengsten en daarmee de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De kavels met een extra beperking in de bouwhoogte als gevolg van het ILS zullen minder courant zijn dan de kavels die deze beperking niet kennen. Om de daling van de opbrengsten deels te compenseren wordt middels deze herziening tevens een correctie van de bestemmingsgrens geregeld, ten gunste van de bestemming 'bedrijfsdoeleinden'.

In het deelgebied ten noorden van de Oersebaan wordt de grens van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' inclusief de bebouwingslijn 5 meter in zuidelijke richting verschoven. Hetgeen leidt tot ca. 2.000 m² extra uitgeefbare grond. De bestemming 'Verkeersdoeleinden' wordt derhalve met 5 meter versmald, het voorgaande gaat ten koste van een deel van de verkeersbestemming ten behoeve van de ventweg ten noorden van de Oersebaan. Voor de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' resteert een profiel van 9 meter breedte, hetgeen ruim voldoende voor de inpassing van de beoogde infrastructuur.

³ Zie tabel in de bijlage van het 'Verstoringsonderzoek ILS Eindhoven' voor de hoek ten opzichte van de start- en landingsbaan, welke samenvattend parallel loopt aan het verloop van de Oersebaan.

Bestemmingsgrens verschuift
5 meter in zuidelijke richting.



Toetsing bestemmingsgrenswijziging

De oorspronkelijke breedte van bestemming 'Verkeer- en verblijfsdoel-einden' van 14 meter is voor de ventweg met eenzijdige bebouwing ruim bemeten. Het principeprofiel – zoals opgenomen op de plank kaart – heeft een breedte van 9,50 meter, waarvan 6.50 meter ten behoeve van de rijbaan. De overige ruimte is bedoeld als berm, als gevolg van de verschuiving zal de berm een halve meter versmallen. Echter door de directe aansluiting van de berm op de bestemming 'Groenvoorziening' met een breedte van 9 meter ten zuiden van de ventweg is de have meter minimaal. Het versmallen van de berm heeft geen gevolgen voor het beoogde, groene casco en het groene karakter van de hoofdontsluitingsweg – zoals beschreven in paragraaf 5.4 van de toelichting van het Bestemmingsplan Habraken. Ondanks de wijziging in de maatvoering van de berm en door het behoud van het ontwerp principe blijft het beoogde karakter en uitstraling haalbaar.

Het verschuiven van de bestemmingsgrens leidt niet tot een onevenredige aantasting van derden en/of de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. De wijziging heeft geen aantasting van het woon- en leefklimaat en/of de cultuurhistorische waarden tot gevolg, ook komen de brand-, verkeers- en openbare veiligheid niet in het gedrang.

Voor de milieuaspecten externe veiligheid en luchtkwaliteit heeft de wijziging geen gevolgen. De bedrijfsbebouwing zal dichter op de Oersebaan komen te staan. Daar het geen geluidsgevoelige objecten betreffen, is een akoestisch onderzoek naar de gewijzigde situatie niet aan de orde.

Ten aanzien van het aspect water verandert de situatie marginaal als gevolg van een toename van het verharde oppervlak met ca. 2.000 m². In

het inrichtingsplan voor waterhuishoudkundige structuur is rekening gehouden met deze toename van het verharde oppervlak met 0,28%. In de bergingscapaciteit van het watersysteem voor het bedrijventerrein Habraken is extra ruimte opgenomen, waardoor de voorliggende marginale wijziging niet tot problemen waterhuishoudkundige situatie zal leiden. Op deze komt de afvoernorm van het waterschap De Dommel – welke is vastgesteld op 2 l/s/ha – niet in het geding.

3. JURIDISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de technische uitvoering van de plankaart en de voorschriften. Daarbij komen enkele juridische aspecten aan de orde, die samenhangen met het bijzondere karakter van een herzieningsplan.

3.1. Technische uitvoering en juridische aspecten

Technische uitvoering van de plankaart

1. Voor de plankaart van deze herziening is gebruik gemaakt van de plankaart van het oorspronkelijke Bestemmingsplan Habraken, met dien verstande dat de bestemmingen en aanduidingen, waar de herziening geen betrekking op heeft in grijstinten zijn weergegeven. De wijzigingen die deel uitmaken van deze herziening zijn vet gedrukt en/of voorzien van een kleur.
2. De plangrens behorend bij Bestemmingsplan Habraken Herziening 2007 is niet gelijk aan het Bestemmingsplan Habraken en is opgenomen ter begrenzing van die gedeelten van de plankaart, waar de herziening betrekking op heeft.
3. In samenhang met de tabel in Bijlage 1 van artikel 3 van de voorschriften Bestemmingsplan Habraken zijn op de plankaart de aanduidingen 'code bouwvlakdeel' 'III', 'V', 'VI' en 'VII' toegevoegd, alsmede de bijbehorende begrenzingen van de bouwvlakdelen middels een 'scheidingslijn maatvoering'.

Technische uitvoering van de voorschriften

1. De herzieningen van de voorschriften zijn ingebouwd in de bestaande reeds goedgekeurde voorschriften van het Bestemmingsplan Habraken. De reden hiervoor is geweest het streven naar een duidelijk en overzichtelijk plan;
2. De voorschriften van deze herziening beginnen met een inleidend artikel, waarin de voorschriften het moederplan van overeenkomstige toepassing worden verklaard op deze herziening.
3. De voorschriften uit het moederplan worden dus, behoudens de wijzigingen onder nummer I t/m V in het plan, niet gewijzigd en maken derhalve, juridisch gezien, geen deel uit van deze herziening. Deze onderdelen van het vigerende plan zijn dus in de planprocedure niet onderhevig aan inspraak, bezwaar, beroep e.d. ("zienswijzen", "bedenkingen").

4. UITVOERBAARHEID

De uitvoering van het herzieningsplan heeft gevolgen voor de economische uitvoerbaarheid. Als gevolg van een lagere bouwhoogte van een deel van de uitgeefbare grond wordt verwacht dat deze kavels minder courant zullen zijn dan de kavels waarvoor deze lagere bouwhoogte niet van toepassing is. Hetgeen naar verwachting tot een lagere opbrengst van deze gronden zal leiden.

Ter compensatie van een gedeelte van de verlaging van de opbrengstverwachting is het uitgeefbare gebied ten noorden van de Oersebaan op marginale schaal verruimd in zuidelijke richting. In de voorliggende herziening zijn deze gronden daartoe bestemd tot 'Bedrijfsdoeleinden'. Om de inbreuk economische uitvoerbaarheid te garanderen.

5. VOOROVERLEG

Het bestemmingsplan is in de openbare vergadering van 25 juni 2007 gewijzigd vastgesteld door de raad van de gemeente Veldhoven overeenkomstig de bij het besluit – nummer 07.091 – behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden.

De drie wijzigingen komen voort uit het vooroverleg met het Ministerie van Defensie. In het overleg heeft het Ministerie van Defensie verzocht het plan op de volgende drie punten te wijzigen:

1. *Artikel 3.4.12*

In dit artikel wordt gesteld dat er een advies ingewonnen moet worden over de negatieve beïnvloeding van ILS. Er staat niet in dat bij negatieve invloed er dus geen vrijstelling gegeven kan worden.

Verzoek om dit op te nemen overeenkomstig artikel 3.4.12 waar dit wel als randvoorwaarde is opgenomen.

2. *Op pagina 7 wordt in de laatste zin geformuleerd dat bij een te hoge bebouwing of anders ontworpen gevel er een verstoringsonderzoek moet plaatsvinden. Indien je dit letterlijk wordt genomen staat de bebouwing er feitelijk al.*

Verzoek om deze zin te wijzigen in de zin van; ‘het voorgenomen bouwplan’.

3. *De lettergrootte op de kaart op pagina 8 aanpassen omdat de letters te klein zijn om te lezen.*

Reactie gemeente:

Ad 1

Artikel 3.4.12 wordt aangepast waardoor bij een negatieve beïnvloeding geen vrijstelling gegeven wordt.

Ad 2

Op pagina 7 van de toelichting wordt in de laatste zin het woord “bebouwing” gewijzigd in “het voorgenomen bouwplan”.

Ad 3

De lettergrootte op pagina 8 van de toelichting wordt zodanig aangepast dat deze beter leesbaar is.

Het voorliggende bestemmingsplan is conform het besluit van 25 juni 2007 aangepast.

Tot slot zijn enkele ondergeschikte ambtshalve correcties in de tekst van de toelichting doorgevoerd, welke beschrijving op kaarten dienen te verduidelijken. Tevens is de foutieve beschrijving van het verschuiven van de bestemmingsgrens in paragraaf 2.4 gecorrigeerd, het opschuiven van de bestemmingsgrens heeft namelijk geen gevolgen voor de bestemming 'Groenvoorzieningen', maar enkel voor de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' welke is versmald.

GEMEENTE VELDHOVEN

Bestemmingsplan Habraken

Herziening 2007

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

Voorschriften bestemmingsplan Habraken Herziening 20072

Artikel 1.	Inleidende bepalingen	2
Artikel 2.	Herziening voorschriften.....	2
Artikel 3.	Slotbepaling	5

VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN HABRAKEN HERZIENING 2007

ARTIKEL 1. INLEIDENDE BEPALINGEN

In dit plan wordt verstaan onder:

1. het plan:
het onderhavige bestemmingsplan "Habraken 1^e herziening 2007"
vervat in de plankaart en in deze voorschriften;
2. de plankaart:
de van het plan deel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte kaart
(nr. 023-682-11.s01), waarop de aanpassingen zijn weergegeven;
3. de voorschriften zoals genoemd in artikel 2.

ARTIKEL 2. HERZIENING VOORSCHRIFTEN

Van toepassing zijn de voorschriften Bestemmingsplan Habraken van de gemeente Veldhoven zoals vastgesteld op 14 februari 2006 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 1 augustus 2006, laatstelijk correctief herzien in het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Habraken herziening ex artikel 30 WRO 2006", vastgesteld d.d. (.. - .. -....) en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. (.. - .. -....), met inachtneming van de volgende veranderingen en aanvullingen:

- I. In artikel 3 (Bedrijfsdoeleinden) wordt aan paragraaf 3.3.2 een lid f toegevoegd, luidend:*

3.3.2 Bouwen

- f. alle gevels van een gebouw dienen in of evenwijdig aan de begrenzing van het aangegeven bouwvlakdeel met de codes III, V, VI en VII te worden gebouwd, zoals opgenomen in de tabel bouwvoorschriften voor bedrijfsdoeleinden (Bijlage 1);

- II. *In artikel 3 (Bedrijfsdoeleinden) wordt vrijstellingsbepaling **3.4.8** gewijzigd in de navolgende bepaling:*

3.4.8 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.

- III. *In artikel 3 (Bedrijfsdoeleinden) wordt vrijstellingsbepaling **3.4.12** toegevoegd met de volgende strekking:*

3.4.12 Hogere maximale bouwhoogte tot 16 meter

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.3.2 voor het toestaan van een grote maximale bouwhoogte van maximaal 16 meter voor de bouwvlakdelen met de code III, V, VI en VII zoals opgenomen in de tabel bouwvoorschriften voor Bedrijfsdoeleinden (bijlage I), mits uit een toetsing blijkt dat de werking van ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed. Hiertoe dient voorafgaand aan het verlenen van de vrijstelling schriftelijke advies te worden ingewonnen bij de beheerder van het ILS.

IV. In artikel 3 (Bedrijfsdoeleinden) wordt de tabel bouwvoorschriften voor bedrijfsdoeleinden (Bijlage 1) als volgt gewijzigd

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
		min	max	°min	°max				
kaart	kaart								
Bedrijfs- doeleinden	I	50%	80%	2°	5°	-	12	3	ter plaatse van de aanduiding "bebouwingsaccent 1" mag de bouwhoogte over een bebouwde oppervlakte van maximaal 100 m ² niet minder dan 12 m en niet meer dan 18 m bedragen; ter plaatse van de aanduiding "tankstation" zijn luifels toegestaan met een bebouwde oppervlakte van maximaal 1.500 m ²
	II	50%	80%	2°	5°	-	16	3	
	III	50%	80%	2°	5°	-	12	3	
	IV	50%	80%	2°	5°	-	16	3	
	V	50%	80%	2°	5°	-	6	3	
	VI	50%	80%	2°	5°	-	8	3	
	VII	50%	80%	2°	5°	-	10	3	

V. In artikel 12 (Algemene vrijstelling) wordt paragraaf 12.1 als volgt gewijzigd:

12.1 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 voorgescreven maten voor het bebouwingspercentage, de breedte, de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- 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;
- deze vrijstelling van de bouwhoogte geldt niet voor de bouwvlakken met de code bouwvlakdeel III, V, VI en VII 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 3. SLOTBEPALING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften behorende bij het Bestemmingsplan Habraken Herziening 2007.

GEMEENTE VELDHOVEN

Bestemmingsplan Habraken

Herziening 2007

C. 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

