

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN
Ontwerp-bestemmingsplan "De Run 2008, herziening I, 2010"

1. Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan "De Run 2008, herziening I, 2010" (hierna: het ontwerp-bestemmingsplan) heeft van 27 augustus 2010 tot en met 7 oktober 2010 ter inzage gelegen, waarbij voor een ieder de gelegenheid bestond om hun zienswijzen kenbaar te maken tegen het ontwerp-bestemmingsplan. Deze ter inzage legging hebben wij gepubliceerd in de Ahrenberger en in de Staatscourant van woensdag 9 december 2009.

Naast de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan in het gemeentehuis was het ontwerp-bestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl via de volgende directe link: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0861.HERZDERUN2008-0303>.

Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn in totaal 5 zienswijzen ingediend. In paragraaf 2 worden deze zienswijzen besproken en wordt aangegeven of deze zienswijze hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In paragraaf 3 staan alle wijzigingen opgenomen die niet naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen worden opgenomen, maar die ambtshalve zijn aangedragen ter verbetering van het bestemmingsplan.

2. Ingediende zienswijzen

Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:

1. De heer C.W. de Laat, adres: De Run 8216, 5504 EM Veldhoven, per brief d.d. 23 september 2010, ingekomen op 24 september 2010, met registratienummer 10.19750;
2. Boskamp Willems Advocaten, de heer H.G.M. van der Westen, Postbus 8727, 5605 LS Eindhoven, namens de vennootschap Pluimveebedrijf Van Hulst B.V., adres: Heiberg 28 en 31, 5504 PA Veldhoven, per brief d.d. 30 september 2010, ingekomen op 1 oktober 2010, met registratienummer 10.19967;
3. Van Dun Advies BV, mevrouw K.L.F. van Groenestijn, Dorpsstraat 54, 5113 TE Ulicoten, namens de heer Destrooper (eigenaar Kuikenbroederij Van Hulst B.V., adres: Heiberg 26a, 5504 PB Veldhoven), per brief d.d. 5 oktober 2010, ingekomen op 6 oktober 2010, met registratienummer 10.20286;
4. Groenen Onroerend Goed b.v., de heer A.H.C. Groenen, adres: De Run 3114, 5503 LH Veldhoven, per brief d.d. 6 oktober 2010, ingekomen op 6 oktober 2010, met registratienummer 10.20394;
5. De heer J.M.M. Heeren, adres: De Run 8402, 5504 EP Veldhoven, per mondelinge zienswijze d.d. 6 oktober 2010, vastgelegd in een schriftelijk verslag met registratienummer 10.20389.

Gelet op het feit dat alle zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en ook voor het overige voldoen aan de eisen voor ontvankelijkheid, zijn alle zienswijzen ontvankelijk. In het onderstaande wordt per zienswijze een samenvatting van de inhoud, een reactie van de gemeente en een advies gegeven.

2.1. De heer C.W. de Laat, adres: De Run 8216, 5504 EM Veldhoven

Brief ontvangen op 24 september 2010, gedateerd 23 september 2010, met registratienummer 10.19750.

2.1.1. Inhoud zienswijze

Reclamant verzoekt om de maximale bouwhoogte van 8 meter die geldt ter plaatse van zijn bedrijfspand aan het adres De Run 8216 te verruimen naar 10 meter.

Reclamant geeft aan een bouwvergunning te hebben gekregen voor de bouw van een autolift. De dakverdieping is 6,50 meter hoog met daar om heen een buitenmuur tot een hoogte van 8 meter. Reclamant stelt dat het voor de hand ligt deze dakverdieping te overkappen, maar daarvoor dient de maximale bouwhoogte verruimd te worden van 8 meter naar 10 meter. De argumenten die reclamant hiervoor geeft zijn:

1. In de bouwvlakken II, III, VI en XVI bedraagt de bouwhoogte ook 10 meter. In de overige bouwvlakken is zelfs sprake van 12, 14, 16 en 20 meter.
2. In artikel 11 is voor de bouw van alle type woningen een bouwhoogte van 10 meter voorgeschreven. Deze bouwhoogte sluit niet aan op de beperking van de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen tot 8 meter.
3. In paragraaf 4.2 van de toelichting wordt betoogd dat het plan aansluit op het bestemmingsplan De Run 2008, maar dat: "Mogelijke ontwikkelingen binnen het plangebied deels zijn besloten in de geactualiseerd planregels met de o.a. hierin opgenomen maatvoeringseisen".

2.1.2. Reactie gemeente

De maatvoering die voor het betreffende perceel is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan "De Run 2008, herziening I, 2010" komt overeen met de maatvoering die in het bestemmingsplan "De Run 2008" is vastgelegd. Er is dus geen sprake van een beperking van de planologische mogelijkheden van reclamant door de herziening van het bestemmingsplan.

In het deel van bedrijventerrein De Run waar het bedrijfspand van reclamant is gelegen (De Run 8000) geldt voor een groot deel van de bebouwing een maximale bouwhoogte van 8 meter. Echter, in de directe omgeving geldt voor sommige bebouwing een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Van belang voor dit perceel is overigens dat een gedeelte van de grond als "vrijwaringszone-weg" is aangegeven. Op deze gronden zijn, volgens artikel 19.5.2 van het ontwerp-bestemmingsplan (conform artikel 16 van het bestemmingsplan "De Run 2008"), uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van de bestemming met een hoogte van maximaal 2 meter. Indien de gemeente van mening zou zijn dat hier een ontwikkeling mogelijk moet worden gemaakt, dient vooraf overleg plaats te vinden met Rijkswaterstaat.

Wij zijn echter van mening dat we geen medewerking moeten verlenen aan de verruiming van de bouwhoogte naar 10 meter. De volgende overwegingen liggen daaraan ten grondslag.

De autolift is vergund om de dakverdieping (met een hoogte van 6,50 meter +mv) te kunnen gebruiken voor stalling en verkoop van auto's. Daaromheen wordt een borstwering van 1,5 meter voorzien (met een hoogte tot 8,0 meter +mv) in verband met de veiligheid maar ook vanwege het onttrekken van de auto's aan het zicht. Het gebouw is dan zichtbaar vanaf de A67 maar met een rustig en ingetogen beeld.

Vanaf de A67 gezien is een continue groen talud aanwezig (geluidwal) met boombeplanting. De gemeente wil dit groene beeld graag in stand houden en wenst dit niet te vertroebelen met incidentele hogere bebouwing. Dit wensbeeld is ook vastgelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven 2009, waarin een 'groene uitwerking' langs de A67 wordt nagestreefd.

De gemeente ziet het niet als 'voor de hand liggend' om de dakverdieping te overkappen. De overkapping is niet noodzakelijk i.v.m. de stalling en verkoop van auto's. Een bebouwing van 10 meter verstoort de groene uitwerking en het overwegende groene beeld van de zone langs de A67.

Overigens wordt opgemerkt dat, voor wat betreft de in de directe omgeving gelegen bebouwing waarvoor een bouwhoogte van 10 meter is toegestaan, deze bebouwing

niet zichtbaar is vanaf de A67 en hier dus geen sprake is van een verstoring van het groene beeld.

Wij achten het belang van het groene beeld van de zone langs de A67 groter dan het belang van reclamant om een overkapping te kunnen realiseren.

2.1.3. Advies

Gelet op de hierboven weergegeven belangenafweging wordt geadviseerd de bouwhoogte ter plaatse niet te verruimen naar 10 meter. Geadviseerd wordt om de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.2. Boskamp Willems Advocaten, de heer H.G.M. van der Westen, Postbus 8727, 5605 LS Eindhoven, namens de vennootschap Pluimveebedrijf Van Hulst B.V., adres: Heiberg 28 en 31, 5504 PA Veldhoven

Brief ontvangen op 1 oktober 2010, gedateerd 30 september 2010, met registratienummer 10.19967.

2.2.1. Inhoud zienswijze

Clïente van reclamant exploiteert op de adressen Heiberg 31 en 28 een pluimveebedrijf. Gelet op de in de verbeelding opgenomen bouwvlakken voor deze percelen in combinatie met de bouwregels uit het ontwerp-bestemmingsplan wordt voor de clïente van reclamant geen bouwmogelijkheid opengelaten.

1. Voor het perceel ten zuiden van de Heiberg merkt reclamant op dat het bouwvlak ongeveer een kwart bedraagt van het bestemmingsvlak. Reclamant stelt dat, indien het bouwvlak op dit zuidelijk gelegen perceel dan ook nog maar voor 30% mag worden bebouwd, het toekennen van de bestemming agrarisch bedrijf naar de mening van clïente geen realiteitswaarde heeft. De bestaande stallen op het perceel worden op deze wijze onder het overgangsrecht gebracht en dat acht clïente niet aanvaardbaar. De clïente is van mening dat in elk geval, onverlet hetgeen verder in de zienswijze wordt opgemerkt over de uitbreidingsmogelijkheden, ofwel het bouwvlak voor het perceel aan de zuidzijde moet worden vergroot, ofwel het bebouwingspercentage op 100 moet worden gesteld.

2. In de als bijlage bij de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen toelichting op het bestemmingsplan "De Run 2008" is geschreven dat de agrarische activiteiten in de huidige situatie nagenoeg volledig zijn overgeheveld naar aan nieuw pand aan de zuidzijde van de Heiberg, waar het productieproces meer weg heeft van een regulier bedrijf dan van een agrarisch bedrijf. Reclamant stelt dat dit niet geheel correct is. De kuikenbroederij is gevestigd op het perceel Heiberg 26A en heeft, aldus appellant, inderdaad meer weg van een regulier bedrijf dan van een agrarisch bedrijf. Het pluimveebedrijf is echter een zuiver agrarisch bedrijf en dit bevindt zich zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde van de Heiberg.

3. Tevens is in de genoemde bijlage op de toelichting aangegeven dat uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de bebouwingsregeling – bebouwingspercentage – dermate scherp is gesteld, dat een *omvangrijke* uitbreiding van het agrarische bedrijf niet tot de mogelijkheden behoort. De milieukundige ruimte voor een uitbreiding – geurhinder – in de directe omgeving is namelijk niet aanwezig. Reclamant geeft aan dat clïente van mening is dat uit de toelichting mag worden afgeleid dat haar agrarisch bedrijf gerespecteerd dient te worden, in die zin dat het bestemmingsplan een toereikende basis moet bieden voor voortzetting van de bedrijfsactiviteiten, met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Reclamant stelt dat, door het ontbreken van uitbreidingsmogelijkheden, een normale exploitatie van het bedrijf onmogelijk wordt gemaakt. Hierbij is van belang dat clïente reeds een positieve ontwerp-beschikking heeft ontvangen op de milieuvergunningaanvraag voor het

plaatsen van een luchtwasser. Reclamant stelt dat het plaatsen van de luchtwasser niet mogelijk is op grond van de planregels en geeft aan dat het, na het definitief verkrijgen van de milieuvergunning, van belang is dat eveneens de benodigde bouwvergunning kan worden verleend.

4. Naast de vanuit een oogpunt van milieuhygiëne noodzakelijke uitbreidingsmogelijkheden, stelt reclamant dat er tevens rekening moet worden gehouden met een uitbreiding ten behoeve van dierwelzijn. Vooral omdat in verband met dierwelzijn rekening moet worden gehouden met strengere eisen op grond waarvan een groter vloeroppervlak per dier benodigd is. Daarbij wordt opgemerkt dat een uitbreiding van de stallen zodanig kan worden uitgevoerd, dat daardoor de bestaande geurcontour niet verschuift.

2.2.2. Reactie gemeente

Allereerst wordt opgemerkt dat het bouwvlak en de bouwregels in het ontwerp-bestemmingsplan niet is gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan "De Run 2008". De planologische mogelijkheden van de cliënt van reclamant zijn door de herziening dus niet beperkt.

1. Uit een telefonisch overleg met reclamant (d.d. 8 oktober 2010) blijkt dat het concrete verzoek ziet op het opnemen van een bebouwingspercentage van 100% voor het bouwvlak op het perceel ten zuiden van de Heiberg ofwel een *evenredige* uitbreiding van dit bouwvlak.

De zuidzijde van de Heiberg wordt gekenmerkt door een relatief grote mate van openheid. Zo heeft een relatief groot deel van dit gebied een agrarische bestemming (waar enkel bouwwerken, zoals erfafscheidingen, zijn toegestaan). In de toelichting op het bestemmingsplan "De Run 2008" (bijlage bij de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan) is dan ook aangegeven dat het karakter van dit deel van het bedrijventerrein relatief landelijk is. Het is voor de gemeente niet voor de hand liggend hier zonder meer een verdichting in de vorm van meer bebouwing toe te staan. De doorkijk naar het achterliggende agrarische perceel wordt daardoor in sterke mate verminderd, hetgeen niet bijdraagt aan het open (en relatief landelijke) karakter. Zeker gezien het feit dat bij de gemeente bekend is dat twee reeds bestaande stallen van het bedrijf momenteel leeg staan, ligt het toestaan van verdichting op dit moment niet voor de hand. De gemeente is van mening dat het bedrijf de wens om uit te breiden eerst dient in te vullen door het in gebruik nemen van de leegstaande stallen. Indien hierna blijkt dat de behoefte aan uitbreiding nog steeds aanwezig is, kan het bedrijf zich tot de gemeente wenden met een concreet verzoek om uitbreiding. De gemeente kan in dat geval beoordelen of de gewenste uitbreiding vanuit ruimtelijk en milieutechnisch oogpunt ook wenselijk is en, indien dit het geval is, de benodigde procedure hiervoor in gang zetten.

Het bovenstaande wil niet zeggen dat de gemeente in principe negatief staat tegenover een mogelijke uitbreiding van het bedrijf, maar wil enkel zeggen dat de gemeente van mening is dat in eerste instantie van de bestaande mogelijkheden gebruik moet worden gemaakt (i.e. de bestaande, leegstaande stallen), mede met het oog op de bestaande openheid. Mocht dit niet afdoende blijken, dan kan een concreet verzoek worden voorgelegd aan de gemeente. De gemeente wil dus niet op voorhand al een verdichting ter plaatse toestaan.

Voor wat betreft het maximaal toegestane bebouwingspercentage (30%) stelt reclamant terecht dat de reeds bestaande bebouwing op het perceel ten zuiden van de Heiberg hiermee deels in het overgangsrecht worden gebracht. Om de bestaande bebouwing positief te bestemmen is het echter niet nodig het bebouwingspercentage naar 100% te verhogen. Wel is de gemeente van mening dat het maximaal toegestane bebouwingspercentage moet worden aangepast naar het werkelijke bebouwingspercentage ter plaatse van 70%. Dit is namelijk (ongeveer) het percentage van de werkelijke bebouwing binnen het bouwvlak. Op die manier wordt

de bestaande bebouwing niet in het overgangsrecht gebracht, maar wordt ook geen uitbreidingsmogelijkheid toegestaan.

2. De toelichting bij het bestemmingsplan "De Run 2008" (bijlage bij de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan) levert inderdaad verwarring op, nu het onderscheid tussen de twee bedrijven, te weten de kuikenbroederij aan de Heiberg 26a en de pluimveehouderij aan de Heiberg 28 en 31, niet duidelijk is verwoord. De kuikenbroederij is formeel volgens de wet een agrarisch bedrijf. Echter, dit bedrijf heeft in werkelijkheid meer weg van een regulier bedrijf. Ter plaatse worden eieren uitgebroed. Na het uitbroeden worden de kuikens direct afgevoerd. Er is dus feitelijk geen sprake van een pluimveehouderij. Om die reden heeft het bedrijf ingevolge het ontwerp-bestemmingsplan ook geen agrarische bedrijfsbestemming of een geurcontour. Het pluimveebedrijf houdt echter wel degelijk pluimvee. Dit is dus zowel formeel volgens de wet, als in de werkelijkheid een agrarisch bedrijf. Dit bedrijf heeft dan ook een geurcontour en de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch bedrijf'.

3. Uit het telefonisch overleg met reclamant blijkt dat het concrete verzoek van reclamant ziet op het planologisch mogelijk maken van een uitbreiding zodanig dat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor een luchtwasser én voor toekomstige ontwikkelingen op het gebied van milieuhygiëne (dus ruimer dan alleen een luchtwasser).

Echter, het door reclamant gestelde in verband met de milieuvergunning voor een luchtwasser is ons inziens niet correct. Op 27 september 2010 is aan pluimveebedrijf Van der Hulst een veranderingsvergunning verleend. Deze vergunning heeft betrekking op het wijzigen van het stalsysteem in de stallen 6 en 7. Deze stallen worden voorzien van het stalsysteem "grondhuisvesting met mestbeluchting van bovenaf". Er worden binnen het bedrijf dus geen luchtwassers geplaatst.

Pluimveebedrijf Van Hulst BV heeft nadien ook geen aanvraag ingediend waarin sprake is van het plaatsen van luchtwassers.

Met de veranderingsvergunning wordt voldaan aan het Besluit huisvesting (dit is ook de reden waarom de aanvraag is ingediend). Momenteel zijn er vanuit milieu geen regels die het plaatsen van luchtwasser noodzakelijk maakt. De gemeente ziet, gelet op de verleende vergunning, niet de noodzaak een uitbreidingsmogelijkheid in het kader van milieuhygiëne op te nemen.

Voor wat betreft de stelling van reclamant dat het bestemmingsplan een toereikende basis moet bieden voor voortzetting van de bedrijfsactiviteiten, met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, wordt verwezen naar het onder 1. gestelde over het bieden van planologische uitbreidingsmogelijkheden. De gemeente is van mening dat onvoldoende duidelijk is of de voortzetting van de bedrijfsactiviteiten wordt bedreigd door het ontwerp-bestemmingsplan. Het bedrijf dient naar de mening van de gemeente eerst de leegstaande stallen in gebruik te moeten nemen (ofwel ter plaatse van deze stallen nieuwe bebouwing te realiseren die afgestemd is op de behoefte van het bedrijf). Indien dit niet voldoende blijkt te zijn om de voortzetting van de bedrijfsactiviteiten te garanderen, kan het bedrijf zich tot de gemeente wenden met een (principe)verzoek met daarin de concrete uitbreidingsvraag.

4. Uit het telefonisch overleg met reclamant blijkt dat het concrete verzoek zich richt op het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van uitbreiding van het bedrijf. De omvang van de (te zijner tijd) gewenste uitbreiding is op dit moment nog niet concreet, maar verzocht wordt om een redelijke uitbreidingsmogelijkheid op te nemen door middel van (bijvoorbeeld) een wijzigingsbevoegdheid. De redenering van de gemeente onder punt 1 om niet (zonder meer) een uitbreiding, al dan niet via een wijzigingsbevoegdheid, op te nemen, geldt ook hier. Zoals uit het bovenstaande blijkt, is op dit moment nog niet duidelijk wat de concrete uitbreidingsbehoefte van het bedrijf is. Het is dus ook niet duidelijk of de twee bestaande, leegstaande stallen in de uitbreidingsbehoefte van het bedrijf kunnen

voorzien. Indien dit niet het geval is, is ook niet duidelijk op welke termijn de uitbreidingsbehoefte (voortkomend uit dierwelzijn, dan wel uit milieuhygiëne) een dergelijke omvang heeft dat de twee leegstaande stallen niet meer in deze behoefte kunnen voldoen. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt belang gehecht aan de openheid die ter plaatse aanwezig is en hier wil de gemeente niet zonder meer een verdichting toestaan, zeker niet nu nog niet zeker is wat de concrete uitbreidingsbehoefte van het bedrijf is. Vanuit milieutechnisch oogpunt wordt ook belang gehecht aan meerdere aspecten. Een aspect dat zowel milieutechnisch, als ruimtelijk van belang is, is de geurhinder. Indien een concreet verzoek wordt voorgelegd aan de gemeente, kan worden beoordeeld in hoeverre de geurnorm bij de diverse geurgevoelige objecten in de omgeving is opgevuld en in hoeverre andere technieken (zoals luchtwassers) ervoor kunnen zorgen dat uitbreiding mogelijk is zonder vergroting van de bestaande geurcontour. Bovendien kan dan worden beoordeeld of de concrete uitbreidingsbehoefte van het bedrijf zwaarder weegt dan het belang van de gemeente om ter plaatse de openheid in stand te houden.

2.2.3. Advies

1. Geadviseerd wordt het ontwerp-bestemmingsplan aan te passen naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze, in zoverre dat op het perceel ten zuiden van de Heiberg (Heiberg 28) het maximaal toegestane bebouwingspercentage wordt verruimd conform het percentage van de reeds aanwezige bebouwing in het bouwvlak van 70%. Het advies is om dit onderdeel gedeeltelijk gegrond te verklaren.
2. Reclamant stelt terecht dat de toelichting op het bestemmingsplan "De Run 2008", dat als bijlage bij de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan is gevoegd, niet geheel correct is. Geadviseerd wordt om in de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan, ter verduidelijking van de bijlage en om verwarring te voorkomen, het onderscheid tussen de twee bedrijven (kuikenbroederij en pluimveehouderij) te benoemen. Het advies is om dit onderdeel van de zienswijze gegrond te verklaren.
3. Geadviseerd wordt om het ontwerp-bestemmingsplan niet aan te passen naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze. Het advies is om dit onderdeel ongegrond te verklaren.
4. Geadviseerd wordt het ontwerp-bestemmingsplan niet aan te passen naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze. Het advies is om dit onderdeel ongegrond te verklaren.

2.3. Van Dun Advies BV, mevrouw K.L.F. van Groenestijn, Dorpsstraat 54, 5113 TE Ulicoten, namens de heer Destrooper (eigenaar Kuikenbroederij Van Hulst B.V., adres: Heiberg 26a, 5504 PB Veldhoven)

Brief ontvangen 6 oktober 2010, gedateerd 5 oktober 2010, met registratienummer 10.20286.

2.3.1. Inhoud zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat ter plaatse van het perceel, waar cliënt een kuikenbroederij exploiteert (Heiberg 26a), de aanduiding op de verbeelding bij het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen dat de maximale dakhelling 20° mag bedragen. Echter op de verbeelding is de aanduiding 'sba-bt13' opgenomen. Uit de regels van het ontwerp-bestemmingsplan volgt dat ter plaatse van de aanduiding 'sba-bt13' een maximale dakhelling van 5° is toegestaan. Gezien het feit dat de dakhelling van de daken van de bestaande bedrijfsgebouwen grotendeels 20° bedraagt, verzoekt reclamant ook in de regels een maximale dakhelling van 20° toe te staan.
2. Reclamant merkt voorts op dat in artikel 6.2.2 lid b van de regels is bepaald dat de afstand van gebouwen tot de bouwperceelsgrens minimaal 3 meter moet bedragen. Reclamant gaat ervan uit dat met de bouwperceelsgrens de grens van het bouwvlak wordt bedoeld. Deze minimale afstand van 3 meter wordt op diverse plaatsen niet gehaald in de bestaande situatie. Verzocht wordt om de eis met betrekking tot de

afstand tot de bouwperceelsgrens bij de vaststelling van het bestemmingsplan te laten vervallen.

3. Reclamant geeft aan dat alle bestaande bedrijfsgebouwen binnen het toegekende bouwvlak zijn gelegen. De bestaande uitrijhelling ten westen van het bedrijf (gebouw E op de bij de zienswijze gevoegde situatietekening) is buiten het bouwvlak gelegen. Reclamant gaat er van uit dat dergelijke voorzieningen binnen het bestemmingsplan mogen worden opgericht, hoewel reclamant van mening is dat dit onvoldoende blijkt uit artikel 6.2.3 van de regels. Om te voorkomen dat deze voorziening onder het overgangsrecht komt te vallen, wordt verzocht het bestemmingsplan hierop aan te passen.

4. Het bestemmingsvlak is grotendeels gelegen binnen de gebiedsaanduiding milieuzone-geurzone. Binnen deze geurzone is het niet toegestaan nieuwe geurgevoelige objecten op te richten. Gelet op de verleende milieubeschikking, waarin is bepaald dat het een inrichting betreft die behoort tot de categorie 1.1 en 8.1 van bijlage I van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, volgt, aldus appellant, dat de kuikenbroederij niet gezien kan worden als een geurgevoelig object. Verzocht wordt deze redenatie te bevestigen, zodat toekomstige uitbreidingsmogelijkheden voor de kuikenbroederij behouden blijven.

2.3.2. Reactie gemeente

1. Ingevolge het bestemmingsplan "De Run 2008" is ter plaatse een dakhelling van maximaal 5° toegestaan. Ten behoeve van een uitbreiding van de kuikenbroederij heeft het college op 23 februari 2010 het projectbesluit "Heiberg 26a (kuikenbroederij)" vastgesteld. In dit projectbesluit is bepaald dat ter plaatse een dakhelling van maximaal 20° is toegestaan. Reclamant stelt dus terecht dat ter plaatse een maximale dakhelling van 20° toegestaan dient te worden, ook volgens de regels van het bestemmingsplan.

2. Het uitgangspunt van reclamant dat met de bouwperceelsgrens de grens van het bouwvlak wordt bedoeld is niet correct. In artikel 1.31 van de regels van het ontwerp-bestemmingsplan is de bouwperceelsgrens gedefinieerd als 'een grens van een bouwperceel'. Een bouwperceel is, ingevolge artikel 1.30, 'een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten'. In artikel 1.17 wordt bebouwing gedefinieerd als 'een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde'. Een bouwvlak wordt in artikel 1.32 gedefinieerd als 'een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten'. Vervolgens is in artikel 6.2.2 aanhef en onder a bepaald dat voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend toegestaan zijn binnen het bouwvlak (met uitzondering van kelders en gebouwen van openbaar nut). De beperking tot het bouwvlak geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ingevolge artikel 6.2.3. Uit het bovenstaande volgt dat buiten het bouwvlak wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, voor zover dit past binnen de regels van het bestemmingsplan. Voor zover buiten het bouwvlak wel bouwwerken, geen gebouwen zijn toegestaan, behoort de grond waarop dat (ingevolge de regels) is toegestaan bij het bouwperceel.

De conclusie is dat er dus geen sprake is dat de afstand van de bestaande gebouwen tot de bouwperceelsgrens niet minimaal 3 meter is. Ook verder ziet de gemeente geen aanleiding om de eis met betrekking tot de minimale afstand tot de bouwperceelsgrens te laten vervallen.

3. Ingevolge artikel 17.1 van de regels is een hellingbaan, die beschouwd moet worden als een ondergeschikt bouwdeel dat tot het gebouw moet worden gerekend, toegestaan buiten het bouwvlak, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt. In het onderhavige geval bedraagt de overschrijding wel meer dan 1,5

meter en stelt reclamant terecht dat de uitrijhelling volgens het ontwerp-bestemmingsplan onder het overgangsrecht wordt gebracht. Gelet op de omstandigheid dat de uitrijhelling met bouwvergunning is gebouwd, wil de gemeente de uitrijhelling positief bestemmen. Hiertoe dient het bouwvlak verruimd te worden, in die zin dat de uitrijhelling binnen het bouwvlak valt. Ter plaatse van de uitrijhelling dient een specifieke bouwaanduiding opgenomen te worden, zodat geregeld is dat ter plaatse (enkel) een hellingbaan is toegestaan.

4. Hoewel de kuikenbroederij ingevolge het bestemmingsplan "De Run 2008" en het ontwerp-bestemmingsplan niet is bestemd als een agrarisch bedrijf, klopt het dat dit bedrijf formeel volgens de wet wel een agrarisch bedrijf is. De redenering van reclamant klopt dus. Hierbij wordt opgemerkt dat de gemeente de kuikenbroederij vanwege de aard van de werkzaamheden (die feitelijk meer overeenkomen met een regulier bedrijf) hebben bestemd als 'Bedrijventerrein', maar hierbij is wel de aanduiding kuikenbroederij opgenomen. Ter plaatse is dus een kuikenbroederij (planologisch-juridisch) toegestaan. Er is geen sprake van een geurgevoelig object. De redenering van reclamant wordt onderschreven.

2.3.3. Advies

1. Geadviseerd wordt om de regels van het ontwerp-bestemmingsplan zodanig aan te passen dat daarin ook is verankerd dat ter plaatse een dakhelling van 20° is toegestaan en zodoende dit onderdeel van de zienswijze gegrond te verklaren.
2. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan. Geadviseerd wordt om dit onderdeel ongegrond te verklaren.
3. Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan, in zoverre dat het bouwvlak zodanig verruimd dient te worden dat de bestaande uitrijhelling binnen het bouwvlak is gesitueerd en met een specifieke bouwaanduiding om ter plaatse (enkel) een hellingbaan toe te staan. Geadviseerd wordt om dit onderdeel gegrond te verklaren.
4. De redenering van reclamant wordt onderschreven. Hierin ligt echter geen aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan besloten. Geadviseerd wordt om de zienswijze op dit onderdeel gegrond te verklaren, maar dit leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.4. Groenen Onroerend Goed b.v., de heer A.H.C. Groenen, adres: De Run 3114, 5503 LH Veldhoven

Brief ontvangen op 6 oktober 2010, gedateerd 6 oktober 2010, met registratienummer 10.20394.

2.4.1. Inhoud zienswijze

Reclamant is eigenaar van het pand gelegen aan De Run 3109. Dit pand staat reeds geruime tijd leeg en reclamant stelt dat het niet mogelijk is gebleken om binnen de vigerende bestemmingsplanmogelijkheden geïnteresseerden te vinden voor het pand. Inmiddels heeft zich een geïnteresseerde aangemeld die in het pand een winkel in outdoor- en campingartikelen in de ruimste zin van het woord wil vestigen. Dit is niet mogelijk binnen de regels die hiervoor in het ontwerp-bestemmingsplan gesteld worden. Het verzoek is om het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, in die zin dat grootschalige detailhandel, die zich qua omvang en volume niet kan vestigen in reguliere winkelcentra, ter plaatse mogelijk is, althans in die zin dat een winkel in outdoor- en campingartikelen in de ruimste zin van het woord ter plaatse mogelijk is. Ter onderbouwing is een rapport 'Groenen – Bouw en onderhoud; De Run 3109 te Veldhoven; Planologische quickscan' opgesteld door Bureau Kragten bijgevoegd.

2.4.2. Reactie gemeente

Ter plaatse is ingevolge het ontwerp-bestemmingsplan detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. De definitie van dergelijke detailhandel is opgenomen in artikel 1.42 van de regels van het ontwerp-bestemmingsplan. Het begrip zegt al dat het moet gaan om volumineuze goederen, goederen van een zodanige omvang en met een zodanig ruimtegebruik dat ze niet inpasbaar zijn in een winkelgebied. Hierbij mogen wel in ondergeschikte mate daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen worden aangeboden. In dit geval gaat het om een winkel in outdoor- en campingartikelen in de ruimste zin van het woord. Hier worden wel tenten (volumineuze goederen) verkocht, maar in grote mate worden hier niet-volumineuze goederen verkocht. Er is dus sprake van brancheverruiming.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant heeft de gemeente een advies opgevraagd bij Droogh Trommelen en Partners. In het uitgebrachte advies worden verschillende mogelijkheden bekeken in samenhang met het detailhandelbeleid van de gemeente. De conclusie van het advies is om niet mee te werken aan het verzoek voor brancheverruiming van reclamant. De redenen hiervoor zijn, samengevat, dat de gewenste brancheverruiming geen toegevoegde waarde heeft voor het City Centrum (waar het primaat van het detailhandelbeleid ligt) en dat dit niet bijdraagt aan de gewenste voorzieningenstructuur in de gemeente.

Echter, ondanks het bovenstaande wordt het belang van reclamant zo groot geacht dat voorgesteld wordt mee te werken aan zijn verzoek en zijn zienswijze gegrond te verklaren. Het pand staat reeds geruime tijd leeg en in die tijd is het onmogelijk gebleken een huurder te vinden die voldoet aan de voorwaarden van het bestemmingsplan. Hoewel de outdoor- en campingwinkel, naast tenten, ook in grote mate niet-volumineuze goederen zal verkopen, die niet camping gerelateerd zijn, zoals wintersportartikelen, is het gelet op de omvang van de winkel niet waarschijnlijk dat deze winkel zich in het City Centrum zou kunnen vestigen.

2.4.3. Advies

Geadviseerd wordt om mee te werken aan het in de zienswijze verwoorde verzoek van reclamant door het ter plaatse toestaan van de winkel in outdoor- en campingartikelen. Het advies is om de zienswijze gegrond te verklaren.

2.5. De heer J.M.M. Heeren, adres: De Run 8402, 5504 EP Veldhoven

Mondelinge zienswijze d.d. 6 oktober 2010, vastgelegd in een schriftelijk verslag met registratienummer 10.20389.

2.5.1. Inhoud zienswijze

1. Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "De Run 2008" is de mogelijkheid tot het realiseren van een bedrijfswoning ingetekend op een onjuiste locatie, te weten de bestaande bedrijfshal ter plaatse van De Run 8301.

2. Reclamant heeft bedenkingen tegen de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen eis van een minimale afstand van bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrens van 3 meter. Reclamant is van mening hierdoor te veel in zijn bouwmogelijkheden te worden beperkt. Voor wat betreft de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens biedt het ontwerp-bestemmingsplan een ontheffingsmogelijkheid. Er wordt geen ontheffingsmogelijkheid geboden voor het bouwen op een kortere afstand van de achterperceelsgrens. Reclamant verzoekt om aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan op dit punt.

2.5.2. Reactie gemeente

1. Gezien de zienswijzen die reclamant had ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan "De Run 2008", de bijbehorende situatietekening en de reactie van

de gemeenteraad hierop, dient inderdaad de conclusie te worden getrokken dat de bedrijfswoning op een onjuiste locatie is ingetekend op de verbeelding behorende bij het vastgestelde bestemmingsplan. Dit is overgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Op de bij de onderhavige zienswijze gevoegde situatietekening is aangegeven dat reclamant de bedrijfswoning op 'perceel 2' wenst te realiseren. Uit een luchtfoto van 2009 blijkt dat de ontsluiting van dit perceel reeds is gerealiseerd. Dit dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan te worden aangepast.

Voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "De Run 2008" gold ter plaatse het bestemmingsplan "Voltooiing Kempenbaan De Run". Ingevolge dat bestemmingsplan bestond ter plaatse inderdaad de mogelijkheid om een bedrijfspand met één bedrijfswoning te realiseren. In de regels van dat plan was bepaald dat maximaal één bedrijfswoning per bedrijf is toegestaan. Om te voorkomen dat op 'perceel 2' enkel een bedrijfswoning wordt gerealiseerd en er dus geen koppeling is met een bedrijf waarbij nog geen bedrijfswoning is opgericht, zal in artikel 6.1.2 onder b van de regels van het ontwerp-bestemmingsplan worden bepaald dat maximaal één bedrijfswoning per bedrijf mag worden opgericht.

Tot slot is van belang dat de provincie gedeeltelijk goedkeuring heeft onthouden aan het bestemmingsplan "De Run 2008". Eén van de onderdelen waaraan goedkeuring is onthouden is het toestaan van bouwpercelen kleiner dan 1.000 m² ter plaatse van De Run 8000. In artikel 6.1.2 sub a onder 2 van de regels van het ontwerp-bestemmingsplan is daarom bepaald dat de oppervlakte van de bouwpercelen niet geringer mag zijn dan 1.000 m². Het betreffende perceel van reclamant bedraagt echter 837 m². Gelet op de in het verleden verworven rechten van reclamant in combinatie met de onjuiste verwerking van de gegrond verklaarde zienswijze in het kader van het bestemmingsplan "De Run 2008" wordt voorgesteld voor dit geval een uitzondering op te nemen in de regels van het bestemmingsplan.

2. Voor wat betreft de eis van de minimale afstand tot de bouwperceelgrens van 3 meter en de ontheffingsmogelijkheid hiervan voor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt opgemerkt dat het ontwerp-bestemmingsplan op deze punten niet afwijkt van het bestemmingsplan "De Run 2008". De planologische mogelijkheden van reclamant zijn door de herziening dus niet beperkt.

In het voor inwerkingtreding van het bestemmingsplan "De Run 2008" ter plaatse geldende bestemmingsplan "Voltooiing Kempenbaan De Run" was bepaald dat de afstand van gebouwen tot ten minste één zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter diende te bedragen. In het bestemmingsplan "De Run 2008" is bepaald dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens minimaal 3 meter dient te bedragen. Dit geldt dus voor alle perceelsgrenzen, zowel de zijdelingse als de achterste bouwperceelgrens. Daarbij is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor een kortere afstand aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens, alsmede in de achterste bouwperceelgrens. De reden hiervoor is op de eerste plaats dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt gestreefd wordt naar openheid. Indien geen eisen gesteld worden aan de afstand tot de perceelsgrenzen kunnen alle gebouwen aan elkaar gebouwd worden. Dit past niet in de gewenste beeldkwaliteit op het bedrijventerrein De Run. Door het hanteren van de afstand tot de perceelsgrenzen wordt bewerkstelligd dat de gebouwen eenduidig op een kavel staan en los van elkaar staan. Bovendien is de regeling in deze vorm opgenomen vanwege de brandveiligheid. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 30 mei 2006 de beleidsregels vastgesteld met betrekking tot Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid. Eén van de onderwerpen die in deze beleidsregels is geregeld, is de bereikbaarheid op perceelsniveau. Ieder perceel moet bereikbaar en toegankelijk zijn voor de brandweer. In de beleidsregels is bepaald dat dit in ieder bestemmingsplan dient te worden geregeld en gewaarborgd. Door de eisen met betrekking tot de afstand van de perceelsgrenzen vast te leggen in het bestemmingsplan wordt hieraan uitvoering gegeven. Daarbij is als voorwaarde bij de

ontheffingsmogelijkheid opgenomen dat de commandant van de plaatselijke brandweer gehoord dient te worden, zodat zeker is dat de brandveiligheid niet in het geding is.

Gelet op de genoemde overwegingen wordt geconcludeerd dat het belang van de gemeente om deze eisen op te nemen zwaarder weegt dan het belang van reclamant om niet beperkt te worden in zijn bouwmogelijkheden.

2.5.3. Advies

1. Geadviseerd wordt om de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de bedrijfswoning op de juiste locatie wordt gesitueerd en hierbij artikel 6.1.2 onder b van de regels van het ontwerp-bestemmingsplan zodanig aan te passen dat maximaal één bedrijfswoning per bedrijf opgericht mag worden. Tot slot dient in artikel 6.1.2 sub a onder 2 de volgende tekst toegevoegd te worden: "In afwijking van het in dit artikel bepaalde bedraagt de oppervlakte van het bouwperceel gelegen tussen De Run 8202 en Heerseweg 52/54 837 m². Het advies is om de zienswijze op dit onderdeel gegrond te verklaren.

2. Geadviseerd wordt om de regels met betrekking tot de minimale afstand tot de perceelsgrenzen niet aan te passen. Het advies is om de zienswijze op dit onderdeel ongegrond te verklaren.

3. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve worden een aantal wijzigingen aangedragen ter verbetering/aanvulling van het ontwerp-bestemmingsplan. Voorgesteld wordt deze wijzigingen te verwerken in het bestemmingsplan. Het gaat om de volgende wijzigingen:

1. Overlap plangebied met bestemmingsplan "Meerveldhoven, herziening provincialeweg 52-54"

De voorbereiding van het ontwerp-bestemmingsplan "De Run 2008, herziening I, 2010" is (gedeeltelijk) gelijktijdig verlopen met de voorbereiding van het op 30 september 2010 vastgestelde bestemmingsplan "Meerveldhoven, herziening provincialeweg 52-54". Een klein deel van het plangebied van dit laatste bestemmingsplan overlapt het plangebied van bestemmingsplan "De Run 2008". Nu in de onderhavige herziening van het bestemmingsplan "De Run 2008" is aangesloten bij het plangebied uit dat bestemmingsplan, bestaat deze overlap dus ook tussen het ontwerp-bestemmingsplan "De Run 2008, herziening I, 2010" en het bestemmingsplan "Meerveldhoven, herziening provincialeweg 52-54". Omdat het bestemmingsplan "De Run 2008, herziening I, 2010" later vastgesteld zal worden, betekent dit dat dit bestemmingsplan ter plaatse zal gelden. Dit is echter niet de bedoeling, dus dit betekent dat de plangrens op de verbeelding van het bestemmingsplan "De Run 2008, herziening I, 2010" zodanig moet worden aangepast dat er geen sprake meer is van overlap met het plangebied van het bestemmingsplan "Meerveldhoven, herziening provincialeweg 52-54".

2. De tabel behorende bij artikel 6.2.2 klopt niet.

De indeling van de tabel behorende bij artikel 6.2.2 klopt niet. Inhoudelijk staan wel de juiste cijfers opgenomen in de tabel, maar de lijnen kloppen niet, waardoor verwarring ontstaat. De belijning van de tabel dient gecorrigeerd te worden.

3. Opnemen definitie 'plaatsgebonden risicocontour (PR-contour)'

In de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan "De Run 2008, herziening I, 2010" is in paragraaf 3.4 aangegeven dat de definities van een plaatsgebonden risicocontour (PR-contour) en een geluidszoneringsplichtige inrichting zijn opgenomen in het plan. Echter, deze definities zijn niet opgenomen in artikel 1 van de regels. Voor wat betreft het begrip 'geluidszoneringsplichtige inrichting' wordt opgemerkt dat dit begrip ook nergens in het plan gebruikt wordt en het dus ook niet zinvol is hier een definitie voor

op te nemen in het plan. Het begrip 'plaatsgebonden risicocontour (PR-contour)' maakt deel uit van de definitie van een 'risicovolle inrichting' en het is zinvol dit begrip nader te definiëren.

Naar aanleiding van het bovenstaande dient de definitie van 'plaatsgebonden risicocontour (PR-contour)' opgenomen te worden in artikel 1 van de regels.

Daarnaast dient de toelichting aangepast te worden in die zin dat in paragraaf 3.4 de verwijzing naar het opnemen van de definitie (en de definitie zelf) van 'geluidszoneringsplichtige inrichting' verwijderd wordt.

4. Verwijderen verwijzing Verordening kinderopvang Veldhoven 1996

In de artikelsgewijze toelichting wordt bij artikel 11 (p.30) verwezen naar de Verordening kinderopvang Veldhoven 1996. Deze verordening is echter in 2006 ingetrokken gelet op de inwerkingtreding van de Wet kinderopvang in 2005. De verwijzing naar de verordening dient dus verwijderd te worden.

5. Wijzigen artikel 1.42 'Detailhandel in volumineuze goederen'

In sub b van dit artikel wordt de volgende opsomming gegeven van volumineuze goederen: 'zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans en tenten, aanhangwagens, landbouwwerktuigen (...)'. Door de wijze van opsomming kan verwarring ontstaan over detailhandel in caravans of detailhandel in tenten, omdat niet duidelijk is of deze los van elkaar gelezen moeten worden of dat er sprake moet zijn van een combinatie. Om discussie op dit punt te voorkomen dient het woord 'en' tussen caravans en tenten te worden gewijzigd in een komma.

6. Aanpassen artikel 6.3.1 sub e 'Toestaan van overstekken buiten het bouwvlak'

In sub e van genoemd artikel is bepaald dat ter plaatse van het perceel De Run 5430 een luifel ten behoeve van het aanwezige brandstofverkooppunt mag worden gehandhaafd/gerealiseerd. Dit is conform het bepaalde in het bestemmingsplan "De Run 2008". Echter, ter plaatse van het perceel De Run 5430 is geen brandstofverkooppunt aanwezig. Bedoeld is het tankstation (Gulf) aan de noordzijde van de Kempenbaan. Dit moet in het genoemde artikel gewijzigd worden, zodat naar het juiste perceel wordt verwezen.

7. Aanpassen n.a.v. de Wabo

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 worden de aanlegvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning. In een bestemmingsplan onder de Wabo wordt niet meer gesproken van bijvoorbeeld ontheffingsregels, maar van 'afwijkingregels'. Er wordt niet meer gesproken over een aanlegvergunning maar over een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. Het ontwerp-bestemmingsplan zal aan deze nieuwe terminologie worden aangepast. Ook procedureregels zoals opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan, welke in de Wabo worden geregeld, zullen niet meer worden opgenomen.

8. Milieucategorie Dikker Veldhoven aanpassen

Het bedrijf Dikker is gevestigd aan De Run 4364. Ter plaatse is, ingevolge de regels van het ontwerp-bestemmingsplan, een bedrijf toegestaan voor zover dit behoort tot milieucategorie 3 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten. Echter, het bedrijf behoort tot milieucategorie 4. Er zijn geen bezwaren om het bedrijf ook als zodanig te bestemmen. Het ontwerp-bestemmingsplan zal hierop worden aangepast door het ter plaatse opnemen van functieaanduiding op de verbeelding (b=4).