

Raadsbesluit

volgnummer : 06.111
datum raad : 14 februari 2006
agendapunt : -
onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Habraken"

De raad van de gemeente Veldhoven;

Overwegende,

dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Habraken" ter voldoening aan het bepaalde in artikel 23, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met ingang van 30 september 2005 gedurende zes weken in de informatieruimte van het gemeentehuis voor een ieder ter inzage gelegen, nadat van deze tervisielegging overeenkomstig het eerste lid van genoemd wetsartikel tevoren openbare kennisgeving was gedaan;

dat de volgende personen/instanties van de mogelijkheid gebruik hebben gemaakt om een zienswijze in te dienen:

1. Eindhoven Airport, drs. B. de Boer, Luchthavenweg 25, 5657 EA te Eindhoven, ingekomen op 2 november 2005 onder nummer 05.15126;
2. B.J. Bierings wonende aan de Oude Kerkstraat 99, 5507 PR te Veldhoven, ingekomen op 3 november 2005 onder nummer 05.15284;
3. Mevrouw P.E.M.C. Schippers-Smolders wonende aan de Scherpenering 16, 5507 PB te Veldhoven,
Mevrouw M.P.J.W. Kennis-Schippers wonende aan de Ir. Van Meelweg, 5512 NN te Vessem,
C.J.J.M. Schippers wonende aan de Toterfout 13, 5507 RD te Veldhoven,
H. Schippers wonende aan de Scherpenering 16, 5507 PB te Veldhoven,
Ingekomen op 4 november 2005 onder nummer 05.15407;
4. ZLTO de heer H.M.M. Breukers RT (namens de heer en mevrouw Van Oort wonende aan de Heikantsebaan 15) postbus 619, 5460 AP Veghel, ingekomen op 7 november 2005 onder nummer 05.15406;
5. Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek, mevrouw drs. E. Romeijn, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort, ingekomen op 7 november 2005 onder nummer 05.15424;
6. De heer en mevrouw Van de Mierden wonende aan de Scherpenering 6, 5507 PB te Veldhoven, mondelinge zienswijze waarvan schriftelijk verslag is gelegd op 10 november 2005 en ondertekend door belanghebbende;

7. Ing. C.J.M. Dankers (mede namens P.G.M. Dankers en G.P.M. van de Kerkhof) wonende aan de Scherpenering 102, 5657 AA te Eindhoven, ingekomen op 10 november 2005 onder nummer 05.15710;
8. Van Dun Advies BV , de heer C.A.G. van der Heijden (namens de heer H.A.L.M. Schippers wonende aan de Oude Kerkstraat 42) Dorpsstraat 54, 5113 TE Ulicoten, ingekomen op 11 november 2005 onder nummer 05.15711;
9. Wendy van Kemenade (mede namens Peter van Dooren) wonende aan de Heikantsebaan 6, 5507 PJ te Veldhoven, ingekomen op 11 november 2005 onder nummer 05.15712;
10. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Commando Dienstencentra, de heer mr. R.J. van Bokhoven, MPC 71 D, Postbus 412, 5000 AK Tilburg, ingekomen op 11 november 2005 onder nummer 05.15709.

gelet op de desbetreffende bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

B e s l u i t :

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 januari 2006, volgnummer 06.110

1. de onder sub 11 van het collegevoorstel volgnummer 06.110, onder kopje "zienswijzen" genoemde zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. voor zover niet gegrond op basis van argumenten opgenomen in het boven vermelde voorstel van burgemeester en wethouders nummer 06.110, de zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Habraken" op basis van de gegronde zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Veldhoven in zijn openbare vergadering van 14 februari 2006

mr. G.M.W.M. Wasser
griffier

drs. G.J.M. Cox
voorzitter

Datum raad	: 14 februari 2005	Datum commissie	: 23 januari 2006
Agendapunt	:	Datum B&W	: 3 januari 2006
Volgnummer	: 06.110	Programma begroting	:
Gewijzigd voorstel	:	Productnummer	:
Portefeuillehouder	: M.P.J.C. van Lisdonk-Jacobs		
E-mail steller	: Mirjam.scharenborg@veldhoven.nl		

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan "Habraken"

0. Beknopte samenvatting voorstel

1. Inleiding

In het "Regionaal Structuurplan" (RSP) en "Veldhoven op weg naar 2005, Structuurvisie 1995" is Habraken aangewezen als één van de toekomstige bedrijventerreinen.

Eerdere planvorming voor Habraken ging uit van een bedrijventerrein met kleinschalige bedrijven gecombineerd met (bedrijfs)wonen. De groene setting van het bedrijvenpark waarborgde een zorgvuldige overgang naar het buitengebied. In tegenstelling tot eerdere plan- en besluitvorming wordt nu de ontwikkeling van een arbeidsextensief, gemengd bedrijventerrein voorgestaan in verband met vernieuwde eisen ten aanzien van externe veiligheid, rond (regionale) vliegvelden/bases. De locatie is niet langer geschikt voor arbeidsintensieve bedrijvigheid. De regio kent echter ook een tekort aan het gemengde bedrijventerrein. Hierover zijn in regionaal verband afspraken gemaakt in het Bestuurlijk Overleg Randgemeenten (BOR).

2. Voorgeschiedenis

De gemeente Veldhoven is reeds in een eerder stadium gestart met de planvorming voor het bedrijventerrein Habraken.

- In september 1999 is het "Programma van uitgangspunten" opgesteld waarin de beleidsmatige, programmatische en ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van een hoogwaardig bedrijventerrein Habraken zijn beschreven.
- In november 2000 is het "Stedenbouwkundig plan Habraken" opgesteld op basis van het programma van uitgangspunten.
- In 2000 is mede op basis van bovenstaande producten de bestemmingsplanprocedure gestart.
- In februari 2001 is het plan ten behoeve van het vooroverleg verzonden aan Provinciale Planologisch Commissie (PPC). In maart 2001 is het plan ter visie gelegd ten behoeve van de inspraak (artikel 23, lid 1 van de Wet Ruimtelijke Ordening).
- Medio 2001 is het plan teruggetrokken omwille van gewijzigde inzichten met betrekking tot het aspect externe veiligheid in relatie tot de nabijgelegen Vliegbasis Eindhoven.
- Eind 2003 is besloten om een nieuw ontwerp-bestemmingsplan op te stellen op basis van de nieuwe programmatische uitgangspunten en het nieuwe stedenbouwkundige plan.

- In 2004 en 2005 zijn allerlei onderzoeken naar de externe veiligheid bij vliegvelden, archeologie en flora en Fauna uitgevoerd en heeft overleg met betrokkenen plaats gevonden.

3. Probleemstelling

De planopzet betreft in hoofdzaak een globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsverplichting (artikel 11 van de Wet Ruimtelijke Ordening). Op onderdelen – westen en noorden, zoals op de plankaart te zien is – is de uitwerking van het plan direct meegenomen en derhalve gedetailleerd bestemd.

De betreffende gronden zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1988" (vastgesteld d.d. 13-02-1990, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 25-09-1990, onherroepelijk geworden bij Koninklijk besluit van 11-03-1993).

In dit bestemmingsplan zijn de gronden overeenkomstig het huidige gebruik bestemd voor "agrarisch gebied", "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde", "Agrarisch randgebied" en "Bos" (een tweetal bospercelen).

4. Maatschappelijke effecten en meetindicatoren

Er is grote noodzaak om de planvorming voor het bedrijventerrein "Habraken" voort te zetten, ondanks de onzekerheden die het naderende definitieve externe veiligheidsbeleid met zich mee brengen. Het zwaarwegende belang om dat te doen ligt in het feit dat er een belangrijke sociaal-economische noodzaak bestaat en er beleidsmatig regionale afspraken zijn gemaakt om ook dit bedrijventerrein zo snel mogelijk te ontwikkelen.

5. Aanpak en oplossingen

Verwezen wordt naar de diverse onderzoeksrapportages die basis en onderbouwing vormen voor het bestemmingsplan.

6. Alternatieve mogelijkheden

Juist omdat er geen alternatieve mogelijkheden zijn dient ontwikkeling van dit bedrijventerrein zo spoedig mogelijk plaats te vinden.

7. Financiële gevolgen en risico's

Gezien het stadium waarin de planontwikkeling zich momenteel bevindt kan gesteld worden dat de exploitatieopzet realistisch is.

8. Juridische gevolgen en risico's

In het gewijzigd bestemmingsplan zijn de wijzigingen naar aanleiding van de gegronde zienswijze en ambtshalve wijzigingen verwerkt.

9. Overige aspecten aanpak en oplossingen

Wij verwijzen hiervoor naar het bestemmingsplan.

10. Bestuurlijke kaders

Wij verwijzen hiervoor naar het bestemmingsplan.

11. Overleg en inspraak

Inspraak

Het beleidsvoornemen tot bedoelde herziening heeft in eerste instantie op grond van het bepaalde van artikel 23, tweede lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, met ingang van 2 maart 2001 gedurende vier weken in de informatieruimte van het gemeentehuis voor een ieder ter inzage gelegen, nadat van deze ter visie legging overeenkomstig het eerste lid van genoemd wetsartikel tevoren openbare kennisgeving was gedaan.

Medio 2001 is dit plan door de gemeente teruggetrokken. Zie hiervoor het verloop van de planvorming onder punt 2.

Het voorontwerp van het onderhavige bestemmingsplan heeft op grond van de "Inspraakverordening 1995", met ingang van 2 juli 2004, gedurende twee weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Op 8 juli 2004 heeft er tevens een extra informatie-avond plaatsgevonden.

Van de gelegenheid om zijn/haar mening omtrent de stukken kenbaar te maken hebben de volgende personen/instanties gebruik gemaakt:

1. Hanic Holding BV , J.J.M. Bierings, wonende aan Hoogeind 5, 5507 PT te Veldhoven, ingekomen op 16 juli 2004 onder nummer 04.05082;
2. W.M. van der Mierden wonende aan de Oude Kerkstraat 90, 5507 PT te Veldhoven, ingekomen op 15 juli 2004 onder nummer 04.05069;
3. Defensie Interservice Commando MPC 71 D, Postbus 142, 5000 AK te Tilburg, ingekomen op 16 juli 2004 onder nummer 04.05139;
4. Th. Van der Mierden wonende aan de Scherpenering 6, 5507 PB te Veldhoven, ingekomen op 16 juli 2004 onder nummer 04.05157;
5. Wijkplatform Oerle nr. 1, Nieuwe Kerkstraat 24, 5507 LS te Veldhoven, ingevuld formulier tijdens inspraak-avond d.d. 8 juli 2004;
6. Wijkplatform Oerle nr. 2, Nieuwe Kerkstraat 24, 5507 LS te Veldhoven, ingekomen op 18 juli 2004 onder nummer 04.05153;
7. C. Dankers, P. Dankers, G van de Kerkhof, wonende aan respectievelijk Scherpenering 102 (4657 AA te Eindhoven), Paradijslaan 155 (5611 KM te Eindhoven), De Fransman 2 (5688 NG te Oirschot), ingekomen op 16 juli 2004 onder nummer 04.05152;
8. W. van Kemenade, wonende aan de Heikantsebaan 7, 5507 PJ te Veldhoven, ingekomen op 16 juli 2004 onder nummer 04.05151;
9. A. van der Heijden wonende aan de Heikantsebaan 5, 5507 PJ te Veldhoven, ingekomen op 16 juli 2004 onder nummer 04.05159;
10. Gebr. Schoonen, wonende aan de Vooraard 24, 5507 PN te Veldhoven, ingekomen op 14 juli 2004 onder nummer 04.04996;
11. Gebr. Van Doren wonende aan de Berkt 1 a, 5507 LK te Veldhoven, ingevuld formulier inspraakavond d.d. 8 juli 2004;

12. R. Kieviet wonende aan de Vesta 2, 5505 TJ te Veldhoven, ingevuld formulier inspraakavond d.d. 8 juli 2004;
13. ZLTO, namens familie Van Oort wonende aan de Heikantsebaan 15, 5507 PJ te Veldhoven, ingekomen op 13 juli 2004 onder nummer 04.04957;
14. Eindhoven Airport gelegen aan de luchthavenweg 25, 5657 EA te Eindhoven, ingekomen op 12 juli 2004 onder nummer 04.04950;
15. T.S.M. van der Velden wonende aan de Oude kerkstraat 88 a, 5507 PT te Veldhoven ingekomen op 11 juli 2004 onder nummer 04.04950;
16. W. de Jong wonende aan de Oude Kerkstraat 86, 5507 PT te Veldhoven, ingekomen op 11 juli 2004 onder nummer 04.04951;
17. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, Postbus 1600, 3800 BP te Amersfoort ingekomen op 7 juli 2004;
18. A.J.P.S. van Dooren wonende aan de Habraken 2, 5507 PH te Veldhoven, verzonden op 15 juli 2004 en ingekomen op 20 juli 2004 onder nummer 04.05218.

Voor de verwerking van deze inspraakreacties verwijzen wij u naar deel E van het bestemmingsplan "inspraakreacties ter inzage legging".

Vooroverleg

Het vooroverleg van het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de Provinciaal Planologische Commissie voor gemeentelijke plannen en behandeld in haar vergadering van 8 juni 2005. Het ontwerpplan is eveneens toegezonden aan andere daarvoor in aanmerking komende instanties.

Voor de resultaten van het vooroverleg verwijzen wij u naar de toelichting van het bestemmingplan.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft in het kader van artikel 23, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met ingang van 30 september 2005 tot en met 11 november 2005 voor een ieder ter visie gelegen, nadat van deze ter visielegging openbare kennisgeving was gedaan. Van de mogelijkheid om zijn/haar zienswijze over het plan kenbaar te maken hebben de volgende personen/instanties gebruik gemaakt:

11. Eindhoven Airport, drs. B. de Boer, Luchthavenweg 25, 5657 EA te Eindhoven, ingekomen op 2 november 2005 onder nummer 05.15126;
12. B.J. Bierings wonende aan de Oude Kerkstraat 99, 5507 PR te Veldhoven, ingekomen op 3 november 2005 onder nummer 05.15284;
13. Mevrouw P.E.M.C. Schippers-Smolders wonende aan de Scherpenering 16, 5507 PB te Veldhoven,
Mevrouw M.P.J.W. Kennis-Schippers wonende aan de Ir. Van Meelweg, 5512 NN te Vessem,
C.J.J.M. Schippers wonende aan de Toterfout 13, 5507 RD te Veldhoven,
H. Schippers wonende aan de Scherpenering 16, 5507 PB te Veldhoven,
Ingekomen op 4 november 2005 onder nummer 05.15407;

14. ZLTO de heer H.M.M. Breukers RT (namens de heer en mevrouw Van Oort wonende aan de Heikantsebaan 15) postbus 619, 5460 AP Veghel, ingekomen op 7 november 2005 onder nummer 05.15406;
15. Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek, mevrouw drs. E. Romeijn, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort, ingekomen op 7 november 2005 onder nummer 05.15424;
16. De heer en mevrouw Van de Mierden wonende aan de Scherpenering 6, 5507 PB te Veldhoven, mondelinge zienswijze waarvan schriftelijk verslag is gelegd op 10 november 2005 en ondertekend door belanghebbende;
17. Ing. C.J.M. Dankers (mede namens P.G.M. Dankers en G.P.M. van de Kerkhof) wonende aan de Scherpenering 102, 5657 AA te Eindhoven, ingekomen op 10 november 2005 onder nummer 05.15710;
18. Van Dun Advies BV , de heer C.A.G. van der Heijden (namens de heer H.A.L.M. Schippers wonende aan de Oude Kerkstraat 42) Dorpsstraat 54, 5113 TE Ulicoten, ingekomen op 11 november 2005 onder nummer 05.15711;
19. Wendy van Kemenade (mede namens Peter van Dooren) wonende aan de Heikantsebaan 6, 5507 PJ te Veldhoven, ingekomen op 11 november 2005 onder nummer 05.15712;
20. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Commando Dienstencentra, de heer mr. R.J. van Bokhoven, MPC 71 D, Postbus 412, 5000 AK Tilburg, ingekomen op 11 november 2005 onder nummer 05.15709.

Ontvankelijkheid zienswijzen:

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen/verzonden en voldoen overigens aan de gestelde ontvankelijkheidseisen.

1. Eindhoven Airport, Eindhoven

De zienswijze houdt samengevat het volgende in;

1. Het lijkt appellant verstandig en van goed ruimtelijk beleid getuigen, indien in afwachting van nieuwe wetgeving met het oog op de externe veiligheid rond regionale en kleine luchtvaartterreinen, het planologische beleid voor externe veiligheid rond het luchtvaartterrein Schiphol wordt gevolgd.
2. Appellant verzoekt de resultaten – ruimtelijke consequenties voor externe veiligheid – van de Milieueffectrapportage voor de aanwijzing- en zoneringsprocedure voor het luchtvaartterrein Eindhoven (aanvaard 02-09-2005 door de staatsecretarissen van Defensie, V&W en VROM) te betrekken bij het bestemmingsplan Habraken.
3. Appellant verklaart gereserveerd te staan ten opzichte van de ruimtelijke ontwikkelingen die het bestemmingsplan Habraken mogelijk maakt, met het oog op een perspectiefvolle continuering van het eigen bedrijf – Eindhoven Airport.

Reactie gemeente

1. De actuele luchtvaartwetgeving waarin overwegingen staan ten aanzien van externe veiligheid is vooral toegespitst op Schiphol (en met name over het aspect groepsrisico bestaat daarin een grote discussie/onduidelijkheid). De enige echte zekerheid voor de gemeente Veldhoven is, dat bij het uitwerken van een ruimtelijk beleid sprake moet zijn van 'een goede ruimtelijke onderbouwing' en dus een beschouwing van de externe veiligheid noodzakelijk is. De wijze van invulling is echter aan de gemeente Veldhoven. In dit verband merken wij op dat wij recent nog, zowel vanuit de provincie Noord-Brabant als van de VROM-Inspectie, positieve reacties hebben ontvangen omtrent de wijze waarop dit voor het plan Habraken is uitgewerkt. In het traject van totstandkoming van het bestemmingsplan Habraken zijn wij, in samenwerking met de provincie Noord-Brabant en het ministerie van VROM zorgvuldig omgegaan met het aspect externe veiligheid en de doorvertaling hiervan in het bestemmingsplan. De uitgevoerde onderzoeken ten aanzien van het aspect externe veiligheid hebben specifiek betrekking op het plangebied en zijn diepgaander en grondiger dan het meer algemene planologische beleid gebaseerd op het luchtvaartterrein Schiphol. De gehanteerde werkwijze wordt derhalve nog steeds de meest optimale geacht en getuigt van goede en zorgvuldige ruimtelijke ordening.

2. Het ministerie van Defensie heeft door het Nationaal Lucht- en Ruimtevaartlaboratorium (NLR) een berekening laten maken met een gecombineerd civiel en militair model. Deze gegevens zijn gepresenteerd in het rapport 'Resultaten Externe Veiligheidsberekeningen MER luchtvaartterrein Eindhoven'. Het rapport geeft alleen (en tot op zekere hoogte) duidelijkheid omtrent de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren en gaat niet in op het groepsrisico. Het rapport biedt geen basis om ons advies ten aanzien van het plan Habraken te verfijnen.

De plaatsgebonden risicocontour die de (bovengenoemde) MER laat zien komt sterk overeen met de indicatieve contour die eerder informeel door defensie is aangegeven. Voor het plan Habraken betekent dit dat deels meer kwetsbare objecten toegelaten zouden kunnen worden. Hierbij gelden twee belangrijke kanttekeningen:

- De berekeningsresultaten zijn op dermate kleine schaal gepresenteerd en, ondanks ons uitdrukkelijk verzoek, niet digitaal verkrijgbaar. De bandbreedte van de contour is dus groot, en de exacte ligging vaag.
- Door het toestaan van kwetsbare objecten kan spanning ontstaan met de benadering voor het groepsrisico. Toestaan van kwetsbare objecten betekent vaak dat er meer personencapaciteit wordt geboden. Vanuit de gekozen groepsrisico-aanpak is dit echter niet toegestaan zodat dit een 'loze verruiming' is. Het rapport biedt geen basis om op onderbouwde wijze tot een 'verruimde' invulling te komen. Het bovenstaande biedt ons geen reden voor bijstelling van het bestemmingsplan.

Op het moment van uitwerking zal de dan werkende regeling/berekening worden toegepast.

Feitelijk voegt de MER niets toe aan hetgeen bekend is. Indien de keuze gehandhaafd blijft om in het plangebied kwetsbare objecten uit te sluiten, is de exacte situering van de plaatsgebonden risicocontour niet relevant. Voor de motivering omtrent de toelating van beperkt kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} volstaat het huidige rapport. Wel kan worden geconstateerd dat het plangebied buiten de 10^{-5} -contour is gelegen.

De MER geeft daarnaast inzicht in het Totaal Risicogewicht (TRG) van het militaire en civiele luchtvaartverkeer op luchtvaartterrein Eindhoven. Het TRG is een maat om risico te bepalen. In het rapport is dit begrip nauwelijks uitgewerkt. Bij Schiphol wordt dit element mede als bouwsteen gebruikt voor (een van de) groepsrisico benaderingen. Concreet levert de omgang met dit begrip voor het plan Habraken geen meerwaarde op.

Tot slot wordt opgemerkt dat uit informatie van het ministerie van VROM valt af te leiden dat er voorlopig geen overeenstemming zal zijn tussen dit ministerie en het

ministerie van Defensie omtrent de omgang met het groepsrisico bij militaire vliegterreinen. Dit betekent dat wij, na afweging van alle belangen, onze eigen keuzes moeten maken.

3. Wij wijzen appellant op het feit dat grote delen van het bestemmingsplan Habraken nog 'nader uit te werken' zijn. Bij de uitwerking(en) kan een mogelijk actueler inzicht in de externe veiligheidssituatie worden meegenomen. De ruimtelijke ontwikkelingen die momenteel voorzien zijn in Habraken en de bedrijfsvoering van het luchtvaartterrein Eindhoven zijn voor wat betreft het aspect externe veiligheid nader onderzocht. Verwezen wordt naar de betreffende onderzoeksrapporten. Wij zijn van mening dat op een zorgvuldige wijze met de bedrijfsvoering van het luchtvaartterrein rekening is gehouden en de voorliggende ontwikkeling van Habraken niet leidt tot een beperking in de bedrijfsvoering voor appellant op basis van het aspect externe veiligheid.

Op grond van onze reactie op de zienswijze van appellant wordt voorgesteld de betreffende zienswijze ongegrond te verklaren.

2. B.J. Bierings, Veldhoven

De zienswijze houdt samengevat het volgende in;

1. Appellant geeft aan dat ten behoeve van het bestemmingsplan Habraken een milieu-effectrapportage (MER) ontbreekt.
2. Appellant verwacht een toename van de geluidsbelasting op zijn/haar woning aan de Oude Kerkstraat 99 als gevolg van verkeer van en naar het toekomstige bedrijventerrein Habraken. Appellant vreest voor een overschrijding van de wettelijke maximale gevelbelasting mede gezien de nabijheid en uitbreidingsplannen van het luchtvaartterrein Eindhoven.
3. Appellant verwacht een onaanvaardbare toename van de luchtverontreiniging in en om de woning als gevolg van verkeer van en naar het toekomstige bedrijventerrein Habraken. Appellant geeft daarbij aan dat als gevolg van de nabijheid van het luchtvaartterrein Eindhoven reeds een onaanvaardbare luchtkwaliteit in en om de woning bestaat.
4. Appellant is van mening dat zijn/haar woning gesaneerd dient te worden alvorens het bedrijventerrein Habraken wordt gerealiseerd.

Reactie gemeente

1. Wij verwijzen hiervoor naar de inleiding van paragraaf 3.7 de toelichting van bestemmingsplan Habraken. De voorgestane ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied kent geen MER-beoordelingsplicht daar de totale omvang van het plangebied minder dan 75 ha. is.
2. De ontsluitingsstructuur rond het bedrijventerrein Habraken is zodanig opgesteld dat het verkeer van en naar dit bedrijventerrein hoofdzakelijk zal worden afgewikkeld via de Oersebaan en de Meerhovendreef in de richting van de rijksweg, en niet via de Oude Kerkstraat richting Wintelre.
In het rapport 'Verkeersstructuur Meerhoven, eindrapportage' (d.d. 10 juni 1998) is onder meer onderzocht welke gevolgen de aanleg van Meerhoven en Habraken zullen hebben op de verkeersstructuur van Veldhoven.
Geconcludeerd werd toen dat er weliswaar een toename van de verkeersdruk in Oerle zou plaatsvinden, maar dat de toename van het aantal voertuigen een omleiding om

Oerle niet zou rechtvaardigen.

Momenteel wordt een verkeerscirculatieplan opgesteld voor de gehele gemeente. Eén van de knelpunten die hierbij wordt geconstateerd is dat in de kern van Oerle een leefbaarheidsprobleem is ontstaan als gevolg van de functie van de Oude Kerkstraat als ontsluitingsroute door deze kern. In het kader van het verkeerscirculatieplan wordt hiervoor een oplossing voorgesteld in de vorm van de aanleg van een Westelijke ontsluitingsroute. Naar verwachting zal deze echter geen effect hebben op de verkeersintensiteit ter hoogte van Oude Kerkstraat 99, omdat dit laatste weggedeelte ten westen is gelegen van de aansluiting van de Oersebaan en een mogelijke Westelijke ontsluitingsroute.

Tevens wordt er op gewezen dat de aanleg van de aansluiting van de Oersebaan op de Oude Kerkstraat ten zuid-oosten van Oude Kerkstraat 99 planologisch mogelijk is gemaakt in het onherroepelijke bestemmingsplan 'Noordelijke Ontsluitingsroute'. Dit heeft als zodanig geen betrekking op het voorliggende bestemmingsplan Habraken. Indien in de toekomst op grond van andere maatregelen of wijzigingen van bestemmingsplannen veranderingen zullen gaan voordoen die invloed hebben op de woonsituatie van Oude Kerkstraat 99, dan zullen de gevolgen daarvan in dat verband opnieuw moeten worden beoordeeld.

3. Met de wijziging van het Besluit Luchtkwaliteit in 2005 wordt de verkeersaantrekkende werking van een ruimtelijke ontwikkeling op de omliggende wegen meegenomen in het onderzoek naar de luchtkwaliteit. Verwezen wordt naar het geactualiseerde onderzoek met betrekking tot de luchtkwaliteit ten behoeve van Habraken, uitgevoerd medio 2005. In hoofdstuk 6.2 van de toelichting zijn de conclusies van dit onderzoek opgenomen, het verkeer van en naar het toekomstige bedrijventerrein leidt niet tot een overschrijding van de wettelijke normen voor luchtkwaliteit in de directe omgeving van het plangebied.

De gemeente geeft aan dat de huidige bijdrage van het luchtvaartterrein Eindhoven aan de luchtkwaliteit – evenals eventuele, andere bestaande bronnen in de omgeving – in het onderzoek naar de luchtkwaliteit ten behoeve van het plangebied Habraken als uitgangssituatie is meegenomen.

4. Wij zijn van mening dat er geen juridische noodzaak bestaat om de woning van appellant te saneren. Voor eventuele planschade verwijzen wij naar de procedure van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Op grond van onze reactie op de zienswijze van appellant wordt voorgesteld de betreffende zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Familie Schippers, Veldhoven/Vessem

De zienswijze houdt samengevat het volgende in;

Appellanten zijn eigenaar van de percelen – perceelnummers 612, 613, 616 en 617 sectie H – behorende tot Scherpenering 16 en geven aan het niet eens te zijn met de bestemmingswijziging van hun percelen naar 'bedrijventerrein nader uit te werken', die het bestemmingsplan Habraken voorstaat. Appellanten verzoeken het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat de huidige bestemming en gebruik gehandhaafd blijven.

Reactie gemeente

In hoofdstuk 4.3 van de toelichting wordt het zwaarwegende maatschappelijke belang van het ontwikkelen van bedrijventerreinen voor Veldhoven en de regio uiteengezet. Na een zorgvuldige overweging van de zeer beperkte mogelijkheden van Veldhoven voor het ontwikkelen van bedrijventerreinen is gekozen voor de betreffende gronden. Wij laten hierbij het algemeen maatschappelijke belang van het versterken van de economische structuur en werkgelegenheid prevaleren boven het particuliere belang van appellanten. Wij zullen, in het kader van de grondverwervingsprocedure, in contact treden met appellanten, ten behoeve van de aankoop van het betreffende onroerend goed (grond en opstallen).

Op grond van onze reactie op de zienswijze van appellant wordt voorgesteld de betreffende zienswijze ongegrond te verklaren.

4. ZLTO namens de familie van Oort, Veldhoven

De zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. Appellant geeft aan dat het handhaven van het pand van de familie Van Oort aan de Heikantsebaan 15 in strijd is met de voorschriften van het ontwerp-bestemmingsplan Habraken, die woningen op het bedrijventerrein verbiedt. De appellant is van mening dat de woning en het bijbehorende perceel aan de Heikantsebaan 15 deel uitmaakt van het plangebied voor het bedrijventerrein Habraken.
2. Appellant geeft in tweede instantie aan dat de woning en het bijbehorende perceel Heikantsebaan 15 in de directe nabijheid van het plangebied voor bedrijventerrein Habraken is gelegen (in tegenstelling tot het gestelde onder punt 1). Derhalve stelt appellant dat de leef- en woonsituatie van de familie Van Oort aanzienlijk verslechtert, omdat het perceel aan drie zijden zou worden ingebouwd – geïsoleerde ligging – en het zicht fors wordt belemmerd door bebouwing tot maximaal 16 meter.
3. Appellant begrijpt niet dat in het plangebied bedrijven in de milieucategorieën 3 en 4 worden toegestaan gezien de nadelen voor omliggende woningen, handhaving van de woning wordt onacceptabel geacht.
4. Appellant verwacht dat het bestemmingsplan leidt tot een waardevermindering van de woning en het perceel behorende tot Heikantsebaan 15.

Reactie gemeente

1. Wij merken op dat het gestelde in het eerste punt van de zienswijze incorrect is – Heikantsebaan 15 en het bijbehorende perceel is buiten het plangebied en dus buiten het bedrijventerrein gelegen – en tevens in tegenspraak is met het tweede punt van de zienswijze van appellant.
2. Het perceel van appellant grenst slechts aan één zijde (achterkant) volledig aan het plangebied, de westelijke zijde slechts gedeeltelijk en de overige zijden niet. De bedrijfspercelen en –bebouwing komen echter niet direct op de grens van het plangebied te staan maar worden hiervan gescheiden door een minimaal 15 meter brede groenstrook zoals aangegeven in de uitwerkingsregel 10.2.3 van de voorschriften. Tevens is in de toelichting van het bestemmingsplan in hoofdstuk 4.7.2 een visualisatie (dwarsprofiel) van de concept-inrichting van de groenzone

opgenomen, die een geleidelijke overgang tussen beide gebieden dient te bewerkstelligen. Om het visuele contrast tussen de bestaande woningen en de toekomstige bedrijfsbebouwing te beperken is de maximale bebouwingshoogte voor het gebied grenzend aan de afschermende groenstrook beperkt tot maximaal de afstand van de bebouwing tot de perceelsgrens van het bedrijf met de groenstrook – zie uitwerkingsregel 10.2.1 sub j (zie bestemmingsplan).

3. Aan de randen van het bedrijventerrein nabij woningen zijn maximaal bedrijven toegestaan in milieucategorie 2, zoals aangegeven op de milieukaart (horend bij het bestemmingsplan). In dit randgebied mogen zich dan ten hoogste bedrijven vestigen die binnen een straal van maximaal 30 meter overlast (geluid, geur, stof, gevaar, verkeer of visueel) kunnen veroorzaken. De indicatieve afstanden op basis van VNG-bedrijvenlijst worden meegenomen in de milieuvergunningsprocedure. De milieuzonering dient derhalve bij voorbaat te voorkomen dat, wettelijk gezien, overlast ontstaat voor bestaande woningen. Wij achten het derhalve niet noodzakelijk de woning te saneren.

4. Wij nemen de opmerking ter kennisgeving aan. Voor eventuele planschade verwijzen wij naar de procedure van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Op grond van onze reactie op de zienswijze van appellant wordt voorgesteld de betreffende zienswijzen ongegrond te verklaren.

5. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB), Amersfoort

De zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. Appellant adviseert de gemeente in de uitwerkingsregels onder 10.2.5 'Archeologie en cultuurhistorie' van de voorschriften in de bestemming 'bedrijventerrein nader uit te werken' een afwegingskader op te nemen, waaruit blijkt hoe de mogelijk aanwezige archeologische waarden worden gewaardeerd in relatie tot andere bestemmingen en functies.

2. Appellant adviseert de gemeente in de uitwerkingsregels een voorwaarde op te nemen, die een goedgekeurd archeologisch onderzoeksrapport vereist alvorens het uitwerkingsplan kan worden vastgesteld en het bouwverbod wordt opgeheven.

Reactie gemeente

1. Wij nemen het advies van appellant over. In de voorschriften van het bestemmingsplan wordt het onderdeel a. van artikel 10.2.5. als volgt gewijzigd: "In de nadere uitwerking worden regels gesteld ten aanzien van de bescherming van de archeologische waarden binnen het plangebied. Daartoe zal in ieder geval worden voorzien in een aanlegvergunningstelsel voor de archeologisch waardevolle terreinen. De archeologische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast. Daartoe wordt advies ingewonnen bij de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek." Op deze wijze wordt middels de uitwerkingsregels een afweging vereist, waar in samenwerking met de ROB een actueel en specifiek kader kan worden opgesteld. Het Programma Van Eisen voor het vervolgonderzoek wordt, naar verwachting, in januari 2006 vastgesteld.

2. Wij nemen het advies van appellant over. In de voorschriften van het bestemmingsplan wordt een nieuw onderdeel b ingevoegd bij artikel 10.2.5 (het huidige onderdeel b. wordt onderdeel c.) met de volgende strekking: "Het

uitwerkingsplan mag niet eerder worden vastgesteld, dan nadat een goedgekeurd archeologisch onderzoeksrapport voor de betreffende gronden kan worden overlegd.”.

Wij stellen u voor om de zienswijzen 1 en 2 gegrond te verklaren en het plan overeenkomstig de zienswijzen aan te passen.

6. Familie Van de Mierden, Veldhoven

De zienswijze houdt samengevat het volgende in:

Appellanten zijn eigenaar van het perceel met het nummer 593 sectie H gelegen binnen het plangebied Habraken en verzoeken dit perceel te ruilen tegen het perceel met het nummer 632 sectie H, in eigendom van de gemeente en gelegen buiten het plangebied Habraken.

Reactie gemeente

Het verzoek zal in het kader van grondverwervingsprocedure worden behandeld. Te zijner tijd zal met appellant contact door de betreffende gemeentelijke afdeling worden opgenomen.

Op grond van onze reactie op de zienswijze van appellant wordt voorgesteld de betreffende zienswijze ongegrond te verklaren.

7. C.J.M. Dankers, Veldhoven

De zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. Appellant vindt de beargumenteerde sociaal-economische noodzaak voor “een traditioneel gemengd bedrijventerrein” op Habraken op zijn minst twijfelachtig. Appellant geeft aan dat de behoefte aan een hoogwaardig bedrijventerrein uit eerdere plannen voor het plangebied niet zomaar kan worden ingeruild voor een behoefte aan traditioneel gemengd bedrijventerrein.
2. Appellant geeft aan met het voorliggende bestemmingsplan Habraken naar zijn inzien het niveau van het bedrijventerrein niet meer kan worden teruggebracht naar het hoogwaardige karakter – dat in eerste instantie was voorzien voor de locatie – indien het aspect externe veiligheid gunstig uitpakt voor Habraken.
3. Appellant geeft aan dat de aard en omvang van de groenzone in de zuidwesthoek van het plangebied – m.u.v. het groen ten behoeve van de visuele afscherming – conflicteert met de algemene beleidsvisie om bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen te streven naar efficiënt en minimaal ruimtegebruik.

Reactie gemeente:

1. De sociaal-economische noodzaak voor de ontwikkeling van traditioneel gemengde bedrijventerreinen in de regio Zuidoost Brabant en in het bijzonder de stedelijke regio Eindhoven-Helmond staat niet ter discussie, zoals wordt onderschreven in de diverse beleidstukken en recente onderzoeken van de provincie Noord-Brabant, Kamer van Koophandel en het regionale orgaan SRE. Wij verwijzen in deze dan ook naar het betreffende hoofdstuk 4.3 in de toelichting bij het bestemmingsplan. Wij benadrukken dat de behoefte aan bedrijventerreinen bepaald wordt op regionaal niveau en als zodanig afhankelijk van een groot aantal factoren verdeeld wordt over de

verschillende gemeenten in de regio. In de regio is zowel behoefte aan hoogwaardige bedrijventerreinen als aan traditioneel gemengde bedrijventerreinen. Op de locatie Habraken was in het verleden een hoogwaardig bedrijventerrein voorzien, echter als gevolg van de problematiek rond de externe veiligheid lijkt het steeds meer een onhaalbaar streven. Daar de algemene behoefte aan bedrijventerreinen in de regio en in het bijzonder het type gemengd bedrijventerrein groot is, heeft de gemeente besloten vooralsnog in te zetten op dit type bedrijventerrein voor de locatie. Dit type bedrijventerrein is beter te combineren met het aspect externe veiligheid.

2. Wij bestrijden de conclusie van appellant dat een hoogwaardiger niveau – zoals in eerste instantie voorzien – middels het voorliggende bestemmingsplan niet meer kan worden gerealiseerd. Door een groot deel van het bestemmingsplan als 'nader uit te werken' te bestemmen en de toegestane bedrijvigheid in dit gebied af te laten hangen van o.a. definitief risicomodel met betrekking tot externe veiligheid, wordt de mogelijkheid opengelaten om het ambitieniveau voor dit gebied weer terug te brengen op een nog hoogwaardiger niveau.

3. Het inzetten op zuinig ruimtegebruik geeft ons geen vrijbrief om geen ruimte te bieden aan de opvang van hemelwater binnen het plangebied in het kader van een duurzaam watersysteem. Derhalve zal een gedeelte van het plangebied ingezet moeten worden voor groen, dat in hoofdzaak tot doel heeft water op te vangen. De voorkeur gaat daarbij naar een locatie gunstig gelegen ten opzichte van het bestaande watersysteem om de kosten voor onnodige en gevoelige civieltechnische werken te beperken. Daarnaast heeft een concentratie – in zoverre mogelijk – van deze groene ruimte de voorkeur met het oog op beperking van de onderhoudskosten.

Op grond van onze reactie op de zienswijze van appellant wordt voorgesteld de betreffende zienswijze ongegrond te verklaren.

8. Van Dun Advies bv namens H.A.L.M. Schippers, Veldhoven

De zienswijze houdt samengevat het volgende in:

Appellant – C.A.G. van der Heijden werkzaam bij Van Dun Advies bv namens dhr. H.A.L.M. Schippers, wonende aan de Oude Kerkstraat 42 – geeft zijn zienswijze op een negental punten. De zienswijzen hebben met name betrekking op het uitgewerkte deel West, ten westen van de Scherpenering. De bedrijfsactiviteiten van dhr. Schippers elders in de gemeente Veldhoven worden naar dit deel van het toekomstige bedrijventerrein verplaatst. In de zienswijze is een korte beschrijving van de achtergrond van de bedrijfsverplaatsing en een nauwkeurige omschrijving van de bedrijfsactiviteiten van dhr. Schippers opgenomen. In hoofdlijnen bestaande bedrijfsactiviteiten uit zeven hoofdactiviteiten – zoals omschreven in de intentieverklaring met de gemeente Veldhoven, provincie Noord-Brabant en het Ministerie van VROM – en betreffen:

- tankstation/garage/(vracht)autowasserij;
- oliehandel;
- bouw- en sloopactiviteiten;
- mest- en composteeractiviteiten;
- recycling;
- tankcleaning-activiteiten;
- containerverhuur.

Een vergelijking van de juridisch-planologische regeling in het bestemmingsplan Habraken en de benodigde juridisch-planologische ruimte komt appellant tot de volgende zienswijzen:

1. Appellant geeft aan dat een deel van de voorgenomen bedrijfsactiviteiten strikt formeel genomen in de milieucategorieën 4 en 5 vallen, zoals vermeld in de staat van bedrijfsactiviteiten. Het betreft het breken van puin, het verwerken van mest en verschroten van gereinigde tanks. In het deelgebied West is voor een groot deel slechts maximaal milieucategorie 3 toegestaan. Deze beperking belemmert de plannen van dhr. Schippers volgens appellant, doordat deze niet of slecht via vrijstelling mogelijk zijn. Appellant geeft aan dat het beperken van de mogelijkheden van het deelgebied West in strijd is met de inhoud van de intentieverklaring en dat de VNG-publicatie – waar de staat van bedrijfsactiviteiten op gebaseerd is – achterhaald is door de stand der techniek en milieuwetgeving. Appellant verzoekt in het deelgebied West bedrijven in de milieucategorie 4 en 5 toe te staan.
2. Appellant verzoekt de grens van het bouwvlak in het deelgebied West ter hoogte van de bestemming 'groenvoorzieningen' gelijk te laten vallen met de bestemmingsgrens van 'bedrijfsdoeleinden' om te voorkomen dat de terreinafscheiding 10 meter 'naar binnen' moet worden gerealiseerd.
3. Appellant geeft aan dat de maximale verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.) van 50 m² voor de verkoop van aan motorbrandstoffen gerelateerde detailhandel te beperkt is, zoals opgenomen in artikel 3.2 onder lid e van de voorschriften. De indiener geeft aan dat 100 m² tegenwoordig gebruikelijk is voor een shop bij een tankstation. Daarnaast vindt appellant de omschrijving 'verkoop van aan motorbrandstoffen gerelateerde detailhandel' onduidelijk.
4. Appellant geeft aan dat het maximale vloeroppervlak van kantoren in artikel 3.2 onder lid e van de voorschriften te beperkt is. Volgens appellant reguleert lid f van hetzelfde voorschrift de maximale vloeroppervlak van kantoren reeds voldoende.
5. In artikel 3.2 onder lid e van de voorschriften wordt de verkoop van LPG uitgesloten op basis van veiligheidsoverwegingen. Appellant geeft aan dat deze uitsluiting niet noodzakelijk is, daar de dichtstbijzijnde woonbebouwing op meer dan 130 meter is gelegen en de ruimtelijke scheiding dient meer dan 110 meter te zijn.
6. Appellant geeft aan dat de maximale stapelhoogte van 3 meter – artikel 3.2 onder i van de voorschriften – te beperkt is en verzoekt deze te verhogen tot tenminste 10 meter.
7. Appellant geeft aan dat artikel 3.2 onder lid d van de voorschriften te beperkt is, daar slechts ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten is toegestaan. De verhuur van containers en de verkoop van zand, grind en dergelijke aan particulieren zouden dan niet mogelijk zijn.
8. Appellant geeft aan dat de maximale hoogte voor terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouw zijnde voor de hoofdvoorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn, onvoldoende is in verband met strenge beveiligingseisen is een terreinafscheiding van tenminste 3 m. rondom het gehele terrein in veel gevallen noodzakelijk.
9. Appellant geeft aan dat een maximale hoogte voor de luifel boven de afleverzuilen zoals bedoeld in artikel 3.2 onder lid e van de voorschriften ontbreekt in artikel 3.3.3 van de voorschriften, waar de maximale bouwhoogte van 'bouwwerken, geen gebouw zijnde' wordt geregeld. Appellant doet een voorstel voor maximaal 8 meter.

Reactie gemeente:

1. Wij achten de "staat van bedrijfsactiviteiten" voldoende actueel, de afstanden in deze lijst zijn opgenomen om overlast voor omwonenden te voorkomen.
Indien tijdens de procedure voor de milieuvergunning blijkt dat de voorgenomen bedrijfsactiviteiten in afwijking van de staat van bedrijfsactiviteiten in een lagere milieucategorie vallen als gevolg van nieuwe technieken, wetgeving of omvang van de activiteiten, kan een vrijstelling worden verleend zoals opgenomen in artikel 3.4.2 van de voorschriften.
2. Wij gaan er van uit dat het dat het hier een misverstand betreft. De 'bouwwerken, geen gebouw zijnde' zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan in tegenstelling tot gebouwen. De terreinafscheiding kan derhalve op de bestemmingsgrens worden gerealiseerd – zoals door appellant gewenst – zonder dat het bouwvlak aangepast hoeft te worden.
3. Wij gaan er van uit dat het ook hier om een misverstand gaat. In artikel 3.2 onder lid e van de voorschriften is het maximale v.v.o. bij het tankstation 100 m², hetgeen reeds voldoet aan het verzoek appellant.
De 'verkoop van aan motorbrandstoffen gerelateerde detailhandel' houdt in dat b.v. dranken, zoetwaren, voorverpakte broodjes, snacks en tabak-waren kunnen worden verkocht.
4. Wij zijn – conform de zienswijze van appellant – van mening dat artikel 3.2 onder lid f het maximale vloeroppervlak van kantoorgedeelten voldoende reguleert en schrappen derhalve de maximale maat zoals opgenomen in artikel 3.2 onder lid e.
5. Wij sluiten de verkoop van LPG niet uit op basis van de afstand van het toekomstige vulpunt ten opzichte van (bestaande) kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten – zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) –. Wij sluiten de verkoop van LPG echter op grond van de gekozen methodiek met betrekking tot de externe veiligheid uit. Verwezen wordt naar het bepaalde in de toelichting inzake het genoemde besluit. Op grond van het voorgaande worden derhalve risicovolle inrichtingen op het bedrijventerrein Habraken uitgesloten, zie artikel 3.2 onder lid b van de voorschriften.
6. Bij nader inzien realiseren wij ons, dat een maximale stapelhoogte van 3 meter – hoofdzakelijk uit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit zou kunnen leiden tot een te grote beperking in een doelmatige bedrijfsvoering. Op grond van het bovenstaande en op grond van de argumenten van appellant zijn wij van mening dat, onder voorwaarden, een hogere stapelhoogte toegestaan zou kunnen worden. Daartoe moet een vrijstellingsprocedure worden gevolgd. Echter de gevraagde stapelhoogte van 10 meter is niet acceptabel omdat vanwege stedenbouwkundige en welstandstechnische redenen een dergelijke hoogte onacceptabel is. Een hoogte van maximaal 6 meter is wel via vrijstelling te verdedigen omdat die hoogte wegvalt tegen de geaccepteerde bebouwingshoogte. Overigens zullen ook als voorwaarden aan de vrijstelling worden gekoppeld dat de opslag alleen mag plaatsvinden binnen het bouwvlak gelegen achter de voorgevelrooilijn en voor zover dat noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.
7. De verhuur van containers behoort niet tot detailhandel zoals bedoeld in de voorschriften. In de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' wordt detailhandel uitgesloten daar deze niet past binnen de doeleindenomschrijving van de bestemming én beleidsmatig en in het kader van de externe veiligheid als niet gewenst wordt beschouwd op het bedrijventerrein. Een uitzondering wordt gemaakt voor 'aan verkoop van aan motorbrandstoffen gerelateerde detailhandel' en 'ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten'. De verkoop aan

particulieren van zand, grind en dergelijke niet ter plaatse vervaardigt of bewerkt én ongeschikt kan derhalve niet worden toegestaan. Wel wijzen wij op de vrijstellingsprocedure van artikel 3.4.3. van de voorschriften.

8. In artikel 3.4.9 van de voorschriften is reeds een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om ook voor hoofdvoorgevelrooilijn een terreinafscheiding met een maximale hoogte 2,5 meter onder voorwaarden te realiseren. De gemeente acht het verschil tussen een maximale hoogte van 0,5 meter niet van belang voor de beoogde beveiliging. Middels een terreinafscheiding van 2,5 meter kan de ongewenste betreding van het terrein afdoende worden voorkomen. Indien met een terreinafscheiding van 2,5 meter de veiligheid niet voldoende kan worden gewaarborgd, adviseert de gemeente andere beveiligingsmaatregelen in te zetten zoals videobewaking.

9. Wij erkennen het ontbreken van een maximale hoogte in artikel 3.3.3 voor de luifel zoals bedoeld in artikel 3.2 onder lid e van de voorschriften. Wij achten een maximale hoogte van 6 meter afdoende en sluiten hiermee aan bij de standaardhoogte voor luifels bij tankstation zoals deze wordt toegepast bij tankstations langs snelwegen.

Gezien het bovenstaande wordt voorgesteld om de zienswijze op een drietal punten gegrond te verklaren ;

- de maximale vloeroppervlakte voor kantoorgedeelten wordt onder artikel 3.2 onder e geschrapt.
- De stapelhoogte wordt verhoogd van maximaal 3 meter naar maximaal 6 meter (artikel 3.2 onder i).
- Aan artikel 3.3.3 wordt een maximale hoogte voor luifels van 6 meter toegevoegd.

en voor de overige punten ongegrond te verklaren.

9. W. van Kemenade (mede namens Peter van Dooren) , Veldhoven

De zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. Appellant verwacht dat de toekomstige inrichting en activiteiten in het plangebied zullen leiden tot overlast. De indienstverwacht geluids-, stank- en verkeersoverlast en mogelijke andersoortige overlast als gevolg van de geplande bedrijfsactiviteiten. Appellant acht dit onacceptabel en verwacht een aantasting van het woongenot.
2. Appellant maakt zich zorgen over de grote bouwmassa en – hoogte, die de landschappelijke waarden van de omgeving negatief zullen beïnvloeden.

Reactie gemeente:

1. Aan de randen van het bedrijventerrein nabij woningen zijn maximaal bedrijven toegestaan in milieucategorie 2, zoals aangegeven op de milieukaart (horend bij het bestemmingsplan) voor het nog uit te werken deel. In dit randgebied mogen zich dan ten hoogste bedrijven vestigen die binnen een straal van maximaal 30 meter overlast (geluid, geur, stof, gevaar, verkeer of visueel) kunnen veroorzaken. De indicatieve afstanden op basis van VNG-bedrijvenlijst worden meegenomen in de milieuvergunningsprocedure. De milieuzonering dient derhalve bij voorbaat te voorkomen dat, wettelijk gezien, overlast ontstaat voor de bestaande woningen. Wij verwachten geen onacceptabele overlast voor de woning van appellant. De opmerking ten aanzien van de aantasting van het woongenot nemen wij ter kennisgeving aan en verwijzen voor eventuele planschade naar artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke

Ordering.

2. De bedrijfspercelen en –bebouwing komen nabij de woningen niet direct op de grens van het plangebied te staan maar worden hiervan gescheiden door een minimaal 15 meter brede groenstrook zoals aangegeven in de uitwerkingsregel 10.2.3 van de voorschriften. Tevens is in de toelichting van het bestemmingsplan in hoofdstuk 4.7.2 een visualisatie (dwarsprofiel) van de concept-inrichting van de groenzone opgenomen, die een geleidelijke overgang tussen beide gebieden dient te bewerkstelligen. Om het visuele contrast tussen de bestaande woningen en de toekomstige bedrijfsbebouwing te beperken is de maximale bebouwingshoogte voor het gebied grenzend aan de afschermende groenstrook, beperkt tot maximaal de afstand van de bebouwing tot de perceelsgrens van het bedrijf met de groenstrook – zie uitwerkingsregel 10.2.1 sub j. Voor de overige randen van het bedrijventerrein met het buitengebied is eveneens een groenstrook voorzien om een geleidelijke overgang te bewerkstelligen – zie o.a. stedenbouwkundige schets in paragraaf 4.5 van de toelichting en de bestemming “groenvoorzieningen” op de plankaart.

Op grond van onze reactie op de zienswijze van appellant wordt voorgesteld de betreffende zienswijze ongegrond te verklaren.

10. Ministerie van Defensie, DGW&T, Tilburg

De zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. Appellant wijst ons op het Instrument Landing System (ILS) van de vliegbasis Eindhoven die een landing in verminderde weersomstandigheden mogelijk maakt. Om te voorkomen dat de werking van het ILS wordt verstoord is het noodzakelijk om binnen een bepaald gebied, alvorens een object op te richten, een toetsing te laten plaatsvinden. Deze toetsing is er niet op gericht bouwwerken hoger dan genoemde hoogten in de ILS-kaart tegen te gaan, maar te toetsen of de werking van het systeem wordt verstoord. De dienst adviseert de maximale bouwhoogte op te nemen in de voorschriften conform de hoogte op de ILS-kaart. Middels een gekoppelde vrijstelling zou B&W een hogere bouwhoogte toe kunnen staan, mits de werking van het ILS niet in onaanvaardbare mate wordt beïnvloed. Hiertoe dient de gemeente schriftelijke advies in te winnen bij de beheerder van het ILS – DGW&T, Directe Zuid.

2. Appellant geeft aan dat de verstrekte informatie ten aanzien van de funnel bij de Vliegbasis Eindhoven op enige punten verkeerd geïnterpreteerd is en verzoekt tot aanpassing:

- a. Het plangebied is zowel in de funnel als het Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS) gelegen. De genoemde maximale bouwhoogte van 45 meter komt voort uit de IHCS en niet van de funnel, zoals vermeld in paragraaf 3.7.5 van de toelichting. Daar deze echter wel van belang is stelt de dienst voor de benaming van artikel 8 van de voorschriften te wijzigen in “funnel en IHCS” en de toelichting te wijzigen.
- b. De maatvoering bij de hoogtelijnen waren in absolute hoogten en niet zoals op de kaart gerelateerd aan NAP. De dienst stelt een kaart beschikbaar met hoogtelijnen uitgedrukt in NAP gerelateerd aan de ligging van de drempel van de start- en landingsbaan op 22.4 m. + NAP. De dienst verzoekt de nieuwe hoogtelijnen op de plankaart op te nemen en de toelichting aan te passen.
- c. De funnel heeft een kleine verschuiving ondergaan en de dienst verzoekt de scheidingslijn voor de maximale bouwhoogte in het deelgebied West opnieuw te construeren, zodat de maximale bouwhoogte niet conflicteert met de maximale bouwhoogte opgelegd door de funnel.

3. Appellant geeft aan dat het gebruik van de term 'externe veiligheid' in paragraaf 3.7.4 Explosievenopslag van de toelichting kan leiden tot verwarring met hetgeen bedoeld in hoofdstuk 4 van de toelichting en stelt voor dit te wijzigen.

Reactie gemeente:

1. Wij hebben in de toelichting van het bestemmingsplan – hoofdstuk 3.7.5. – een kaart toegevoegd met de ligging van het gebied van het ILS, waarop tevens het plangebied is weergegeven. Uit deze kaart blijkt dat het hele gebied binnen de invloed van het ILS is gelegen. Het voorstel van de dienst leidt dan tot een maximale bouwhoogte van 0 meter maaiveld voor het noordwestelijke gedeelte en maximaal 5 meter voor het zuidoostelijke deel. Wij achten het voorstel om de maximale bouwhoogte met vrijstelling te kunnen verhogen niet doelmatig in de plansystematiek. Wij zien wel het belang in van een goed functioneren van het ILS. Wij stellen daarom voor om bij iedere aanvraag voor een bouwvergunning in het plangebied appellant te informeren en advies uit te laten brengen. Appellant kan bij ons informatie inwinnen over bouwvorderingen binnen het plangebied.

2.

- a. Wij kunnen ons vinden in de zienswijze van appellant. Artikel 8 van de voorschriften en paragraaf 3.7.5 van de toelichting wordt aangepast conform de zienswijze.
- b. Wij kunnen ons vinden in de zienswijze van appellant. De plankaart en paragraaf 3.7.5 van de toelichting worden aangepast conform de zienswijze.
- c. Wij kunnen ons vinden in de zienswijze van appellant. De scheidingslijn voor de maximale bouwhoogte op de plankaart wordt aangepast conform de zienswijze.

3. Wij erkennen de mogelijke verwarring van termen. Het woord 'externe' in paragraaf 3.7.4 van de toelichting wordt geschrapt conform de zienswijze.

Op grond van onze reactie op de zienswijze van appellant wordt voorgesteld de betreffende zienswijzen genoemd onder de punten 1 tot en met 3 gegrond te verklaren.

Wijzigingen ten opzichte van ontwerp naar aanleiding van de ingediende zienswijzen:

Onderstaand worden de wijzigingen in het bestemmingsplan Habraken ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerp-bestemmingsplan kort en overzichtelijk samengevat.

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen worden de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:

- Op basis van het advies van de ROB wordt in de voorschriften van het bestemmingsplan het onderdeel a. van artikel 10.2.5. als volgt gewijzigd: "In de nadere uitwerking worden regels gesteld ten aanzien van de bescherming van de archeologische waarden binnen het plangebied. Daartoe zal in ieder geval worden voorzien in een aanlegvergunningsstelsel voor de archeologisch waardevolle terreinen. De archeologische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast. Daartoe wordt advies ingewonnen bij de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek." Op deze wijze wordt middels de uitwerkingsregels een afweging vereist, waar in samenwerking met de ROB een actueel en specifiek kader kan worden opgesteld.
- Op basis van het advies van de ROB wordt in de voorschriften van het bestemmingsplan een nieuw onderdeel b ingevoegd bij artikel 10.2.5 (het huidige onderdeel b. wordt onderdeel c.) met de volgende strekking: "Het uitwerkingsplan

mag niet eerder worden vastgesteld, dan nadat een goedgekeurd archeologisch onderzoeksrapport voor de betreffende gronden kan worden overlegd.”.

- Het artikel 3.2 onder lid f reguleert het maximale vloeroppervlak van kantoorgedeelten voldoende, derhalve wordt de maximale maat zoals opgenomen in artikel 3.2 onder lid e geschrapt.
- In de voorschriften wordt in artikel 3.4 een vrijstellingsmogelijkheid (3.4.11) opgenomen die onder voorwaarden een hogere stapelhoogte tot maximaal 6 meter toestaat. De voorwaarden voor de vrijstelling geven aan dat de opslag binnen het bouwvlak moet plaats vinden en achter de voorgevelrooilijn moet zijn gesitueerd.
- De ontbrekende maximale hoogte van 6 meter in artikel 3.3.3 voor de luifel zoals bedoeld in artikel 3.2 onder lid e van de voorschriften wordt opgenomen.
- De gemeente heeft aan de toelichting van het bestemmingsplan – hoofdstuk 3.7.5. – een kaart toegevoegd met de ligging van het gebied van het ILS en waar op tevens het plangebied is weergegeven. Uit deze kaart blijkt dat het hele gebied binnen de invloed van het ILS is gelegen. Het voorstel van de dienst leidt dan tot een maximale bouwhoogte van maximaal 0 meter maaiveld voor het noordwestelijke gedeelte en maximaal 5 meter voor het zuidoostelijke deel. De gemeente acht het voorstel om de maximale bouwhoogte met vrijstelling door te voeren niet doelmatig in de plansystematiek, maar ziet wel het belang in van een goed functioneren van het ILS. De gemeente stelt voor om bij iedere aanvraag voor een bouwvergunning in het plangebied appellant te informeren en advies uit te laten brengen. Appellant kan bij ons informatie inwinnen over bouwvorderingen binnen het plangebied.
- De gemeente geeft aan het verzoek van DGW&T toe en zal artikel 8 van de voorschriften en paragraaf 3.7.5 van de toelichting aanpassen. De benaming van artikel 8 van de voorschriften wordt gewijzigd in “funnel en IHCS” en in de toelichting wordt de achtergrond nader verklaard.
- De gemeente geeft aan het verzoek van DWG&T toe en zal de plankaart en paragraaf 3.7.5 van de toelichting aanpassen. De nieuwe kaart met aan NAP gerelateerde hoogtelijnen van de funnel worden aan de plankaart toegevoegd, alsmede wordt de uitleg in de toelichting gewijzigd.
- De gemeente geeft aan het verzoek van DWG&T toe en zal de scheidingslijn in deelgebied West voor de maximale bouwhoogte op de plankaart aanpassen daar de funnel een kleine verschuiving heeft ondergaan, zodat de maximale bouwhoogte niet conflicteert met de maximale bouwhoogte opgelegd door de funnel.
- De gemeente erkent de mogelijke verwarring van termen en zal het woord ‘externe’ in paragraaf 3.7.4 van de toelichting schrappen conform het advies van DGW&T.

Ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van nieuwe gegevens wordt ambtshalve de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan Habraken voorgesteld:

- Paragraaf 4.4 van de toelichting. In het kader van het beschikbaar komen van het rapport *'Resultaten Externe Veiligheidsberekeningen MER luchtvaartterrein'* van 30-09-2005 – waar in de zienswijze van Eindhoven Airport naar wordt verwezen – heeft de gemeente haar uitgangspunten, conclusies en aanpak zoals verwoord in het rapport *'Externe Veiligheid Industrieterrein Habraken'* van mei 2005 – rapportnummer 2172-151868 – nog eens tegen het licht laten houden door Oranjewoud. In een memo van Oranjewoud van 22-11-2005 wordt geconcludeerd dat het rapport niet tot vernieuwde inzichten leidt, danwel tot een andere werkwijze voor het voorliggende bestemmingsplan Habraken. De inleiding van paragraaf 4.4. van de toelichting wordt geactualiseerd naar aanleiding van de memo van 22-11-2005.

- Aan de doeleindenomschrijvingen van artikel 4 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' en artikel 5 'Groenvoorzieningen' is toegevoegd dat de gronden tevens bestemd zijn voor "voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer".
- Aan artikel 1 'Begripsbepalingen' van de voorschriften is de definitie voor "lawaaisport" zoals bedoeld in de gebruiksbepaling van artikel 6.6.1 'Bos en natuur, tevens archeologisch waardevol terrein'.
- Op de plankaart is een aanduiding '*detailhandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen*' opgenomen, evenals een overeenkomstige uitbreiding van de doeleindenomschrijving van artikel 3 'Bedrijfsdoeleinden'. In de voorschriften wordt geregeld dat ter plaatse van de aanduiding de betreffende detailhandel is toegestaan met een maximale vloeroppervlakte (w.v.o.) van 50 m². Het betreft het westelijke deel van het deelgebied Noord. De betreffende detailhandel maakt onderdeel uit van een gasvulstation. Het betreft een bedrijfsverplaatsing in verband met de voorgenomen verbreding van de A2. In het kader van deze bedrijfsverplaatsing heeft Oranjewoud samen met het ingenieurs/adviesbureau SAVE een onderzoek uitgevoerd betreffende de toetsing van de locatie aan externe veiligheidscriteria – rapportnummer 051255-U43. In het rapport wordt geconcludeerd dat de locatie op Habraken voldoet aan de externe veiligheidsnormen. Voor de volledige teksten wordt verwezen naar het eerder genoemde rapport.

12. Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal er een persbericht verschijnen in de Ahrenberger. Tevens wordt er een publicatie in de Ahrenberger en de Staatscourant geplaatst waarin vermeld staat dat het vastgestelde plan gedurende een periode voor 6 weken ter inzage zal worden gelegd als vastgesteld plan.

13. Vervolprocedure

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan voor goedkeuring worden opgestuurd naar Gedeputeerde Staten. Het plan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd als vastgesteld plan.

Degene die tijdig zijn zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt omtrent het ontwerp-bestemmingsplan, alsmede een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze tijdig aan de gemeenteraad kenbaar te maken, kan binnen genoemde termijn van terinzagelegging schriftelijk bedenkingen inbrengen tegen het bestemmingsplan bij Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch.

Dezelfde mogelijkheid heeft iedereen, die bedenkingen heeft tegen wijzigingen, welke bij de vaststelling van het plan ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht.

14. Ter inzage gelegde stukken

- Exemplaar bestemmingsplan "Habraken";
- Ingediende zienswijzen;
- Quick-scan: Inschatting natuurwaarden in het kader van de Flora- en Faunawet (Bureau Waardenburg B.V.);
- Herstelplan landhabitat Knoflookpad, habraken (Bureau Waardenburg B.V.);
- Rapportage luchtkwaliteit 2005 + de aanvulling (SRE);
- PPC-advies d.d. 21 juni 2005;
- Nota Externe Veiligheid Industrierterrein Habraken van mei 2005 (Oranjewoud) ;

15. Reactie van het college van B & W naar aanleiding van de commissiebehandeling

De commissiebehandeling heeft het college geen aanleiding gegeven om het voorstel en ontwerp-besluit aan te passen.

16. Voorstel

Op grond van het bovenstaande stellen wij u voor om:

1. de onder sub 11 onder kopje “zienswijzen” genoemde zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
4. voor zover niet gegrond op basis van de argumenten opgenomen in het boven vermelde voorstel van burgemeester en wethouders nummer 06.110 de zienswijzen ongegrond te verklaren;
5. het bestemmingsplan “Habroken” op basis van de gegronde zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen gewijzigd vast te stellen.

Een ontwerp-besluit gaat ter vaststelling hierbij.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

drs. K.J.P.A. Boonen
secretaris

drs. G.J.M. Cox
burgemeester