

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en doelstelling.....	5
1.2	Plan van aanpak.....	6
1.3	Plangebied.....	7
1.4	Vigerende bestemmingsplannen.....	9
1.5	Leeswijzer.....	11
2	GEBIEDSPROFIEL BEDRIJVENTERREIN DE RUN.....	12
2.1	Ruimtelijke structuur.....	12
2.2	Functionele structuur.....	20
2.3	Ruimtelijke beleidskaders.....	22
3	BOUWSTENEN RUIMTELIJK BELEID	34
3.1	Milieucategorieën	34
3.2	Detailhandel en kantoren	38
3.3	Intensief ruimtegebruik	43
3.4	Duurzaamheid	46
3.5	Beeldkwaliteitsplan.....	48
3.6	Aandachtspunten in de beheersregeling.....	52
4	DE RUN 1000.....	55
4.1	Huidige structuur	55
4.2	Beeldkwaliteit	56
4.3	Ontwikkelingsaspecten	56
4.4	Beheersregeling	57
4.5	Aandachtspunten	57
5	DE RUN 2000.....	59
5.1	Huidige structuur	59
5.2	Beeldkwaliteit	60
5.3	Beheersregeling	60
5.4	Aandachtspunten	61
6	DE RUN 3000.....	62
6.1	Huidige structuur	62
6.2	Beeldkwaliteit	63
6.3	Beheersregeling	63
6.4	Aandachtspunten	63

7	DE RUN 4000.....	65
7.1	Huidige structuur	65
7.2	Beeldkwaliteit	66
7.3	Ontwikkelingsaspecten in regeling	66
7.4	Beheersregeling	69
7.5	Aandachtspunten	70
8	DE RUN 5000 EN GEMEENTEWERF	72
8.1	Huidige structuur	72
8.2	Beeldkwaliteit	74
8.3	Ontwikkelingsaspecten in regeling	74
8.4	Beheersregeling	74
8.5	Aandachtspunten	75
9	DE RUN 6300-7000	76
9.1	Huidige structuur	76
9.2	Beeldkwaliteit	77
9.3	Beheersregeling	77
9.4	Aandachtspunten	79
10	DE RUN 8000	80
10.1	Huidige structuur	80
10.2	Beeldkwaliteit	81
10.3	Ontwikkelingsaspecten in regeling	82
10.4	Beheersregeling	82
10.5	Aandachtspunten	82
11	OMGEVINGSASPECTEN	83
11.1	Archeologie.....	83
11.2	Cultuurhistorie	86
11.3	Milieukundige bodemkwaliteit.....	89
11.4	Kabels en leidingen	93
11.5	Natuur	94
11.6	Water	99
11.7	Verkeer en parkeren.....	116
11.8	Akoestiek.....	119
11.9	Externe veiligheid	120
11.10	Geurhinder.....	126
11.11	Luchtkwaliteit	128
11.12	IHCS	129
11.13	MER- (beoordelings)plicht.....	129

12	HAALBAARHEID	132
12.1	Maatschappelijke haalbaarheid.....	132
12.2	Financiële haalbaarheid	132
13	JURIDISCHE REGELING	133
13.1	Doelstelling en planopzet	133
13.2	Wijze van toetsen	135
13.3	Artikelsgewijze toelichting	136
13.4	Afwijkingen van de standaard	154

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het voorliggende bestemmingsplan biedt het juridisch-planologische kader voor het bedrijventerrein De Run aan de zuid- en oostzijde van Veldhoven. Het bestemmingsplan voorziet hoofdzakelijk in een regeling voor een reeds bestaand bedrijventerrein. Binnen het plangebied is een enkele (her)ontwikkelingslocatie gelegen, welke direct of middels een wijzigingsbevoegdheid in de regeling mogelijk wordt gemaakt – zie hoofdstuk 13 Juridische regeling.

De volgende aspecten vormen de aanleiding tot het besluit om het juridisch-planologische regime voor het plangebied te actualiseren:

- *Behoeftte aan een modern en flexibel ruimtelijk kader*
In een dynamische regio met beperkte ruimte voor uitbreidingen bestaat een sterke behoefte aan een actueel en flexibel bestemmingsplan voor bestaande bedrijventerreinen. Het bedrijventerrein De Run is een redelijk modern bedrijventerrein met nog enige ruimte voor verdichting en intensivering. Daarnaast is er op het bedrijventerrein nog netto ruimte beschikbaar voor de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein. Op deze wijze is invulling gegeven aan de ruimtelijke noodzaak tot intensief ruimtegebruik en duurzaamheid. Immers het intensiveren en verdichten van het bedrijventerrein én het inbouwen van een enige flexibiliteit verlengt de 'houdbaarheid' van het bedrijventerrein voor de bestaande bedrijven en biedt betere mogelijkheden voor hergebruik van leegkomende bedrijfspanden.
- *Uniforme planologische regeling is noodzakelijk*
Thans zijn diverse (gedateerde) bestemmings-, herzienings-, uitwerkingsplannen en artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) procedures binnen het plangebied van kracht. Tussen de vigerende planologische regelingen is door verschillende factoren onvoldoende onderlinge afstemming. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn niet altijd goed op elkaar afgestemd binnen de diverse vigerende bestemmingsplannen. Het gevolg is dan ook dat het lastig is om inzicht en overzicht te hebben en te houden over de diverse planologische regelingen. Dit geldt zowel voor de burgers als voor degenen die in hun dagelijks werk geconfronteerd worden (o.a. de plantoetsers) met de bestemmingsplannen. Derhalve is besloten om de lappendeken aan vigerende plannen te vervangen door één nieuw bestemmingsplan voor het gehele bedrijventerrein De Run met als basis de standaardregeling van de gemeente Veldhoven, zodat de toegankelijkheid en rechtszekerheid wordt vergroot.

- *Actualisering feitelijke situatie noodzakelijk*
De bestaande situatie is niet altijd in overeenstemming met het huidige kaartbeeld en of het toegestane gebruik conform de planologische regeling. Het één en ander nader op elkaar afstemmen is dan ook gewenst. Ongewenste ontwikkelingen, zoals b.v. illegale bouwwerken, gronden die onttrokken zijn aan het openbare domein, die in de loop der jaren hebben plaatsgevonden komen dan in beeld. Het actualiseren is dan ook noodzakelijk voor de naleving en handhaving nu en in de toekomst. Er wordt met een schone lei begonnen.
- *Nieuwe Wet ruimtelijke ordening*
Naast het bezwaar tegen het grote aantal plannen en hun onderlinge verschillen is ook de nieuwe Wet ruimtelijke ordening een argument voor aanpassing van de plannen. Een van de belangrijkste effecten van de nieuwe wet is het stellen van harde eisen aan het actueel zijn (en blijven) van een bestemmingsplan. In het wetsvoorstel is de verplichting opgenomen dat een bestemmingsplan na 10 jaar opnieuw (gewijzigd) dient te worden vastgesteld. Naast stimuleringsmaatregelen, zoals het verkorten van de procedure, omvat het wetsontwerp ook sancties met betrekking tot het overtreden van de 10 jaren- termijn; het niet voldoen aan de actualiseringsverplichting kan ertoe leiden dat er geen leges meer mogen worden geheven.

1.2 Plan van aanpak

Aan het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is een zorgvuldig traject vooraf gegaan. In de planopzet is rekening gehouden met de specifieke karakteristiek van de verschillende deelgebieden en waar mogelijke met de bestaande rechten uit de vigerende regeling. Het bieden van ruimte en (her)ontwikkelingsmogelijkheden – verantwoorde flexibiliteit – voor bestaande bedrijven vormt een speerpunt in het kader van zuinig ruimtegebruik. Daarnaast sluit het bestemmingsplan aan bij de uitgangspunten voor rechtszekerheid, uniformiteit en toegankelijkheid.

1.2.1 *Bouwstenen voor het bestemmingsplan*

In het bestemmingsplan zijn een groot aantal deelplannen op het ruimtelijke vlak samengevoegd tot een juridisch-planologisch kader. Ook ten aanzien van de omgevingsaspecten – zoals luchtkwaliteit, geurhinder, flora en fauna, bodem, archeologie e.d. – zijn diverse deelonderzoeken uitgevoerd, teneinde te bepalen of de omgeving tot een beperking van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van het plangebied leidt.

1.2.2 *Vertaling naar de standaard*

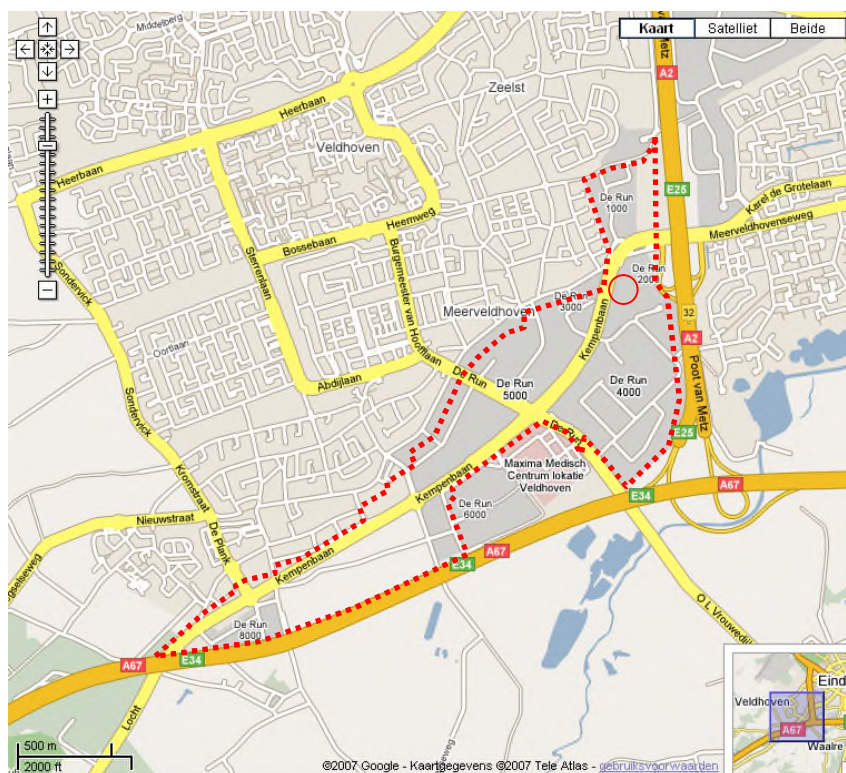
Binnen de gemeente Veldhoven is er voor de opzet van het juridische gedeelte van bestemmingsplannen – plankaart en voorschriften – voor de kern een standaard ontwikkeld. De ruimtelijke bouwstenen, de onderzoeksresultaten en een inventarisatie van de vigerende regelingen zijn vertaald naar het voorliggende bestemmingsplan binnen de marges van de standaardregeling. Het voorgaande uiteraard binnen de kaders die beleid en wetgeving stellen aan een bestemmingsplan.

1.2.3 *Beheer en ontwikkeling*

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een beheersmatig karakter. Het betreft een actualisatie van de juridisch-planologische regeling voor een bestaand bedrijventerrein. Gelijkschakeling van voorschriften voor gebruik en bebouwing, alsmede het bieden van horizontale en verticale ruimte voor intensiever ruimtegebruik en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit liggen hierin besloten. Mogelijke ontwikkelingen binnen het plangebied zijn deels besloten in de geactualiseerde planregels met de o.a. hierin opgenomen maatvoeringseisen. Daarnaast worden via wijzigingsbevoegdheid en een uitwerkingsplicht, door middel van de toepassing van artikel 11 WRO, op een paar locaties mogelijkheden gecreëerd een nadere invulling te geven aan op de plankaart hiertoe afgebakende gebieden. Voorbeelden hiervan zijn de mogelijke realisatie van een autoboulevard en de ontwikkeling van De Run 1000 nabij de A2

1.3 **Plangebied**

Het plangebied is als een schil gelegen aan de zuid- en oostzijde van Veldhoven, ter weerszijden van de Kempenbaan. Globaal tussen de Poot van Metz aan de oostzijde – aansluiting A2 – en de kruising van de Kempenbaan met de A67 in de zuidwestzijde. De oostelijke begrenzing vormt de A2, de zuidelijke begrenzing is de A67 en de westelijke en noordelijke begrenzing is gelegen op de scheiding tussen bedrijventerrein De Run en de zuidelijke woonwijken van Veldhoven. De kavels van het Máxima Medisch Centrum (De Run 4600) en ASML (gedeelte De Run 6000) gelegen binnen het beschreven plangebied, behoren niet tot het bestemmingsplangebied. Voor deze kavels zijn zeer recent afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld, welke zijn toegespitst op de betreffende functies van deze kavels. Een gedeelte van De Run 2000 is eveneens buiten het plan gelaten. Hier wordt een separaat plan ontwikkeld voor de bouweducatiegroep. De begrenzing van het plangebied is in bijgevoegde kaart globaal weergegeven.



Globale begrenzing bestemmingsplangebied (cirkel = locatie Bouw Educatie Centrum)

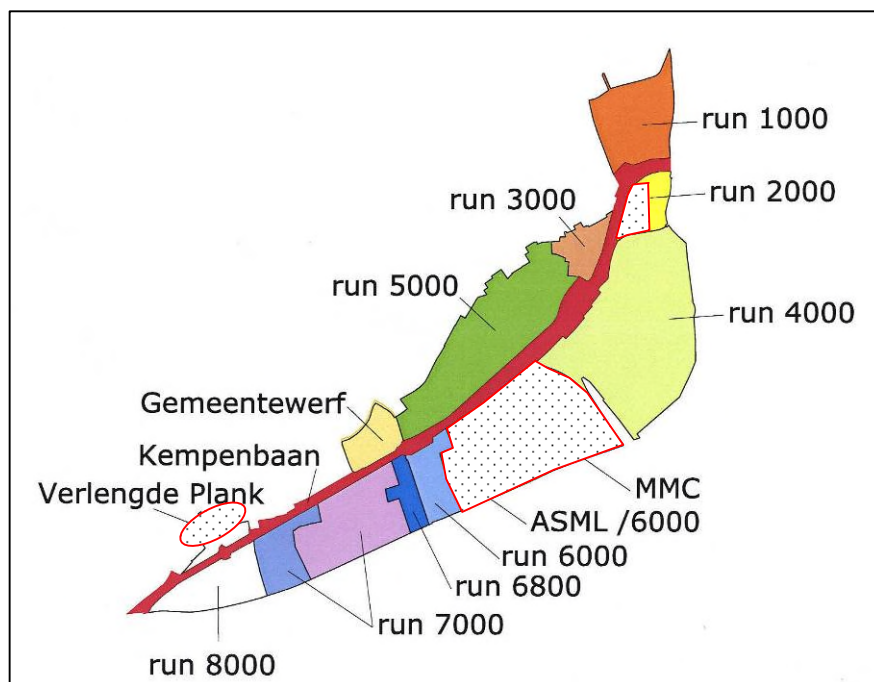
1.3.1 Deelgebieden bedrijventerrein De Run

Het bedrijventerrein De Run is een samengesteld bedrijventerrein bestaande uit een aantal deelterreinen die in de loop der decennia aan elkaar zijn gegroeid. Het voormalige agrarische gebied tussen de rijkswegen en oude provinciale weg aan de zuidzijde van Veldhoven is geleidelijk tot een omvangrijk werkgebied uitgegroeid. Op het terrein zijn enkele grote, regionale werkgevers neergestreken, welke een belangrijk aandeel in de regionale werkgelegenheid vormen. Zoals beschreven in het plan van aanpak – zie paragraaf 1.2 – heeft het bestemmingsplan betrekking op het gehele plangebied, echter in de planvorming is rekening gehouden met het specifieke karakter van de diverse deelgebieden, derhalve worden waar noodzakelijk bepaalde aspecten of regelingen toegespitst op één of meerdere deelgebieden. Het plangebied is dan ook onder te verdelen in de volgende deelgebieden – zie bijgevoegde kaart.

- De Run 1000 : ca. 15 ha.
- De Run 2000 : ca. 4,5 ha.
- De Run 3000 : ca. 5 ha.
- De Run 4000 (excl. MMC) : ca. 39 ha.
- De Run 5000 : ca. 32 ha.
- De Run 6000 (excl. ASML) : ca. 5 ha.
- De Run 6800 : ca. 4 ha.
- De Run 7000 : ca. 32 ha.

- De Run 8000 : ca. 14 ha.
- Verlengde Plank : ca. 1,5 ha.
- Gemeentewerf : ca. 3 ha.

De deelterreinen inclusief de bijbehorende infrastructuur – Kempenbaan ca. 20 ha. – hebben een gezamenlijke oppervlakte van ruim 175 ha.



Deelterreinen bedrijventerrein

De deelterreinen 'MMC' en 'ASML/6000' en delen van de verlengde Plank en van De Run 2000 (gestippeld) behoren niet tot het plangebied.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert een groot aantal bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen, gedeeltelijke planherzieningen en vrijstellingen. Onderstaand is een overzicht opgenomen van de vigerende bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen en herzieningsplannen, welke geheel of gedeeltelijk door het voorliggende bestemmingsplannen worden vervangen. Uit oogpunt van efficiency en overzichtelijkheid zijn de vrijstellingen niet in het overzicht opgenomen.

plannaam	vastgesteld	goedgekeurd
High Tech Park	10-03-1987	21-10-1987
High Tech Park herz. I	08-03-1994	29-06-1994
Kempenbaan Oost	29-08-1978	26-09-1979
Kempenbaan Oost herz. I	19-08-1980	16-12-1981
Kempenbaan Oost herz. II	08-12-1987	23-02-1988
Kempenbaan Oost herz. III (car-poolplaats)	10-05-1994	10-08-1994
Verkooppunten Motorbrandstoffen Kempenbaan	11-02-1992	11-05-1992

Verkooppunten voor Motorbrandstoffen Kempenbaan herz. III	29-10-2002	31-01-2003
Bestemmingsplan De Run 3100	29-10-2002	31-01-2003
Zuidelijke afronding industrieterrein	09-11-1970	05-01-1972
Zuidelijke afronding industrieterrein, herz. II	14-06-1994	06-09-1994
Zuidelijke afronding industrieterrein, herz. III	07-04-1994	12-06-1994
Zuidelijke afronding industrieterrein, deelplan II	09-08-1976	22-12-1976
Zuidelijke afronding industrieterrein, deelplan III	13-12-1976	11-5-1977
De Run 3100	09-09-1997	27-11-1997
Zuidzijde Dorpsstraat – provinciale weg	09-08-1976	14-09-1977
Bestemmingsplan industrieterrein 't Broek	08-11-1976	07-12-1977
Bestemmingsplan industrieterrein 't Broek herz. II	13-05-1980	28-10-1980
Bestemmingsplan industrieterrein 't Broek herz. IV	10-03-1992	02-06-1992
Bestemmingsplan industrieterrein 't Broek herz. VI	13-02-2001	18-05-2001
Bestemmingsplan industrieterrein 't Broek Oost	08-09-1992	23-12-1992
Bestemmingsplan industrieterrein 't Broek Oost herz. V	14-03-1995	11-10-1995
Kerkakkers herz. XXV / Kapelaansedijk, herz III	09-03-1999	20-05-1999
Kapelaansedijk	09-04-1991	21-11-1991
Bedrijfsterrein Runstraat 32	06-10-1992	28-01-1993
Uitbreidingsplan in hoofdzaak	23-04-1951	23-04-1952
Bestemmingsplan buitengebied 1973	14-04-1975	25-08-1976
Voltooiing Kempenbaan/De Run	09-09-1997	07-04-1998
Voltooiing Kempenbaan/De Run, wijziging I	27-03-2001	
Voltooiing Kempenbaan/De Run, wijziging II	30-11-2004	18-05-2005
Voltooiing Kempenbaan/De Run, wijziging III	06-12-2005	07-02-2006
Voltooiing Kempenbaan/De Run, wijziging IV	06-12-2005	07-02-2006
Voltooiing Kempenbaan correctieve herziening 1 en 2	13-02-2001	18-05-2001
Voltooiing Kempenbaan De Run Aanvulling I (De Meteor)	28-09-2004	22-02-2005
Veldhoven Dorp 2005	21-11-2006	19-06-2007
De Run 6800, kavel Pellen	18-12-2007	22-05-2008

Op basis van de huidige planologische inzichten heeft de doorvertaling van de vigerende bestemmingsplannen niet één op één kunnen plaatsvinden. Zowel het gemeentelijke beleid als het beleid van de hogere

overheden en nieuwe wetgeving op ruimtelijk en milieukundig vlak vragen voor delen van het plangebied om een meer specifieke planregeling dan voorheen.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan is als volgt samengesteld:

- In hoofdstuk 2 is het plangebied en de directe omgeving ruimtelijke en functioneel op hoofdlijnen beschreven, evenals een korte samenvatting van de relevante beleidskaders.
- In hoofdstuk 3 zijn de bouwstenen uit het ruimtelijke beleid beschreven, die bepalend zijn voor de opzet van de beheersregeling voor het plangebied.
- In hoofdstuk 4 t/m 10 komen de deelgebieden van het bedrijventerrein afzonderlijk aan bod. Per deelgebied zijn de huidige structuur en de aandachtspunten in de beheersregeling beschreven.
- In hoofdstuk 11 komen de omgevingsfactoren aan de orde, die van invloed kunnen zijn op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van het plangebied.
- In hoofdstuk 12 komt de uitvoerbaarheid van de ruimtelijke beheersregeling en de beoogde ontwikkelingen aan de orde, zowel de financiële als de maatschappelijke haalbaarheid zijn toegelicht.
- In hoofdstuk 13 is de opzet van de juridische regeling – voorschriften en plankaart - toegelicht. Hierin wordt nader ingegaan op de wijze waarop de standaardregeling van de gemeente Veldhoven de basis vormt voor de beheersregeling, maar ook een nadere toelichting op de gebruiks- en bebouwingsbepalingen per functie.

2 GEBIEDSPROFIEL BEDRIJVENTERREIN DE RUN

Het gebiedsprofiel geeft een beschrijving van de bestaande ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied op hoofdlijnen. Een ruimtelijke beschrijving per deelgebied is terug te vinden in het hoofdstuk van het betreffende deelgebied. Het hoofdstuk besluit met een aantal relevante passages voor het plangebied uit de vigerende ruimtelijke beleidskaders op landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijke niveau.

2.1 Ruimtelijke structuur

De onderstaande typering van de ruimtelijke structuur is gebaseerd op de beschrijvingen van het bedrijventerrein in het gemeentelijke *Beeldkwaliteitsplan De Run* en *Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan De Run 5000* van het bureau Enno Zuidema Stedenbouw.

Het gebied, dat in Veldhoven wordt aangemerkt als 'bedrijventerrein De Run', is sinds de jaren '60 geleidelijk gegroeid aan de zuidzijde van Veldhoven tussen de Provincialeweg en de rijkswegen A2 en A67. De deelgebieden van het bedrijventerrein zijn relatief autonoom van elkaar ontwikkeld, waardoor de ruimtelijke samenhang lange tijd ontbrak. Met name door de recente aanleg van het tweede deel van de Kempenbaan – tussen De Run 5300 en de ongelijkvloerse kruising met de A67 – heeft de ruimtelijke hoofdstructuur een sterke impuls gekregen. Het bedrijventerrein De Run aan weerszijden van de Kempenbaan kan zich sindsdien als één ruimtelijke eenheid presenteren, desondanks onderscheiden de deelgebieden zich nog altijd sterk van elkaar. Het grotendeels agrarische gebied op De Run 7000 met aan de noordzijde van de Kempenbaan een woonwijk achter een hoogopgaande geluidswal vormt een onderbreking op het langgerekte bedrijventerrein.

De complexen van het bedrijf ASML en het Máxima Medisch Centrum (MMC) en een deel van De Run 2000 (ontwikkeling Bouw Educatie Centrum) maken in ruimtelijke en functionele zin een belangrijk onderdeel uit van het bedrijventerrein De Run, maar behoren niet tot het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan – zie paragraaf 1.3.

2.1.1 Hoofdstructuur bedrijventerrein De Run

Het bedrijventerrein De Run is gelegen in de noordwestelijke oksel van de rijkswegen A2 en A67, in het zuidoosten van de kern Veldhoven. Het bedrijventerrein heeft één aansluiting op de A2 en geen rechtstreekse aansluiting op de A67.

De Kempenbaan vervult op het schaalniveau van de stad de functie van zuidelijke rondweg. De Kempenbaan vormt dus niet alleen voor het bedrijventerrein De Run de hoofdontsluitingsstructuur – waar de deelgebieden aan zijn opgehangen – maar is tevens de belangrijkste ontsluiting

voor het verkeer in het zuidelijke deel van Veldhoven en verbinding met de omliggende kernen en buitengebied.

Het plangebied is aan de noordzijde begrensd door de achterzijde van kavels aan het gemengde bebouwingslint van de Dorpstraat/ Provincialeweg en is nagenoeg volledig in gebruik als bedrijventerrein. Uitzondering hierop vormt het deelgebied De Run 7000, dat op enkele bedrijfskavels, een oud bebouwingslint en het sportcomplex De Heiberg na, grotendeels een agrarische invulling kent.

Het bedrijventerrein De Run kenmerkt zich door verscheidenheid. Dit uit zich op allerlei vlakken, in beeld, gevel, kleur, bedrijfstype, bedrijfsomvang, maar ook ouderdom. Daarnaast kent het terrein een verschil in spin-off, enkele bedrijven zijn inmiddels voor een tweede keer op de schop gegaan, terwijl er ook delen van het terrein nog braak liggen. Onderstaande beschrijving concentreert zich op de structurerende lijnen en elementen in en om het plangebied.

2.1.2 *Diversiteit van de deelgebieden*

De gefaseerde ontwikkeling van De Run is duidelijk op het bedrijventerrein waarneembaar. De deelgebieden De Run 4000 en 5000 zijn enigszins verouderde terreinen, dit komt onder andere sterk tot uiting in de bedrijfsbebouwing, het bedrijfskavel en de openbare ruimte. Het straatbeeld wordt voornamelijk bepaald door geparkeerde auto's – op eigen terrein is dikwijls te weinig plaats – en er is nauwelijks groen aanwezig. De terreinen van het Máxima Medisch Centrum en de meer recente bedrijventerrein van ASML en De Run 6600 en 6800 liggen er daarentegen ruim, geordend en florerend bij.

Het bedrijventerrein kent ook een sterke diversiteit aan bedrijfstypen. De Run 1000 kenmerkt zich door witte kantoorachtige bedrijfsgebouwen. Het beeld van De Run 8000 wordt grotendeels bepaald door de kleinschalige bedrijven met bedrijfswoningen. Op De Run 3000 zitten bedrijven, die gericht zijn op de perifere detailhandel (o.a. bouwmarkt, meubelzaken), terwijl op De Run 4000 en 5000 de meer reguliere bedrijven zijn gevestigd. De verschillende karakters van de terreinen zijn bepalend voor het ruimtelijke beeld. Tegelijkertijd zorgt deze diversiteit voor vestigingsmogelijkheden voor een breed scala aan bedrijfstypen, alsmede een stabiele basis voor de werkgelegenheid.

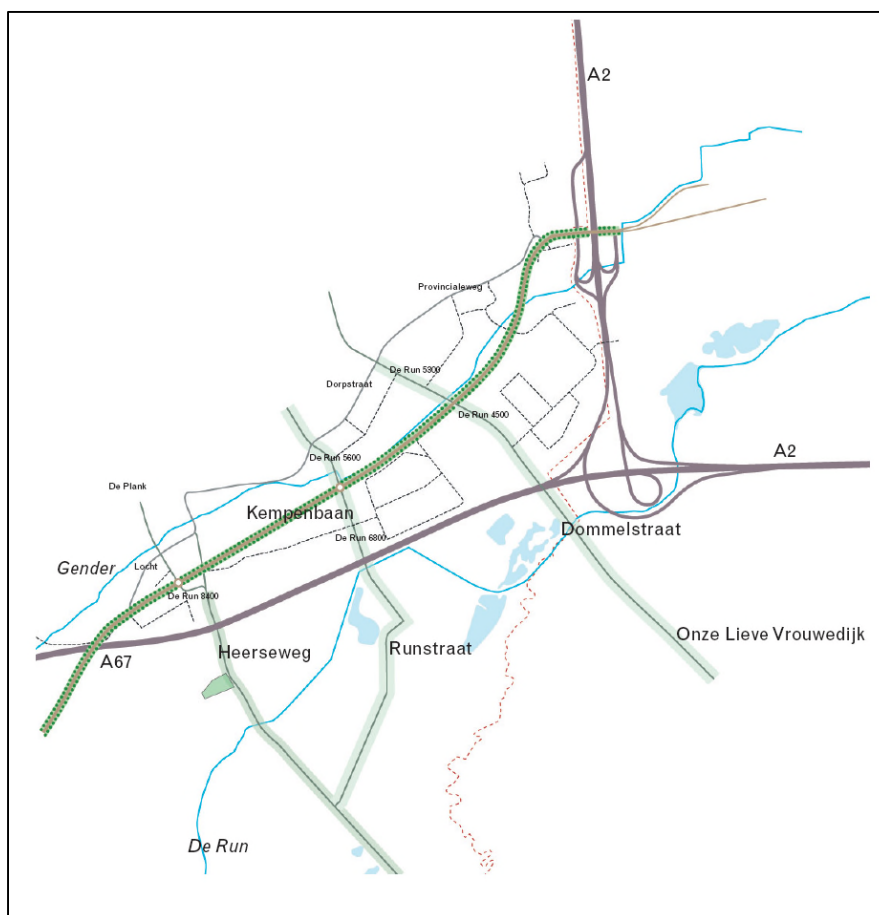
2.1.3 *Ontsluitingsstructuur*

Het bedrijventerrein is opgespannen tussen twee oostwest lijnen, te weten de Dorpstraat/Provincialeweg en de A2/A67. Hiertussen ligt de Kempenbaan, waarop de verschillende deelgebieden zijn aangesloten. Haaks op de Kempenbaan zijn de Run 5300/Run 4500/O.L. Vrouwedijk, De Run 5600/Run 6800 en De Plank/Run 8400/Heerseweg gelegen. Deze wegen vormen tezamen de onsluitingsstructuur van het bedrijventerrein. Onder-

staand zijn deze wegen nader beschreven als de 'lange lijnen' in het gebied.

In de huidige situatie vormt de kruising ter hoogte van De Run 1000 en Run 2000 met de Kempenbaan een knelpunt in de ontsluiting, waardoor een chaotische en verkeersonveilige situatie ontstaat. De aansluiting van De Run 2000 zal op termijn komen te vervallen.

Ten tijde van het schrijven van dit bestemmingsplan is de gemeente Veldhoven bezig met het ontwikkelen van een dynamisch verkeersmodel. Dit model kan gebruikt worden om meer inzicht te krijgen in de gevolgen voor de infrastructuur bij nieuwe ontwikkelingen in de toekomst. Hieruit zal onder andere moeten blijken in hoeverre de infrastructuur na aanpassing van de A2 uitgerust is voor extra verkeersbewegingen.



De ruimtelijke hoofdstructuur van het bedrijventerrein De Run.

Uit zowel het Verkeers Circulatie Plan (VCP) Veldhoven als uit het onderzoek naar de ontsluiting van De Run is gebleken dat de Kempenbaan de belangrijkste verkeersontsluiting van het bedrijventerrein is, maar dat de aansluiting op de Randweg Eindhoven het verkeer niet naar behoren kan verwerken. Dat lukt wel wanneer aan de westzijde van de gemeente de Kempenbaan een aansluiting krijgt op de Rijksweg A67.

De nieuwe aansluiting van de A67 aan de wetkant van Veldhoven, alsmede het aanbrengen van de parallelbanen langs de A67 in de richting van de nieuwe aansluiting zijn opgenomen in het uitvoeringsprogramma van het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) als onderdeel van het 'Brabantse Meerjarenprogramma Infrastructuur en Transport 2008-2012'. Een studie naar de exacte locatie van de aansluiting van Veldhoven op de A67 is ten tijde van het schrijven van dit bestemmingsplan nog niet beschikbaar.

2.1.4 Lange lijnen

Op en nabij het bedrijventerrein bevinden zich belangrijke ruimtelijke en structurerende elementen, die in het geval van nieuw vestiging van bedrijven en (her)ontwikkelingen, aanleiding vormen voor een zorgvuldige, ruimtelijke inpassing. Daarnaast zijn het structurerende elementen waar bedrijven zich aan kunnen presenteren. Het betreffen de lange lijnen in het werkgebied De Run, die moeten (gaan) zorgen voor samenhang en continuïteit, te weten:

- A2 en A67
- Kempenbaan
- Run 5300/Run 4500/Dommelstraat/O.L. Vrouwedijk
- Run 5600/Run 6800/Runstraat
- De Plank/Run 8400/Heerseweg

Onderstaand zijn de lange lijnen afzonderlijk getypeerd en zijn tevens de ruimtelijke ambities voor deze structurerende elementen weergegeven.

2.1.4.1 A2/A67

Veldhoven is gelegen in de oksel van de A2 en A67, waarbij de knooppunt De Hogt een belangrijk knooppunt in het landelijke snelwegennet is. De A2 en de A67 zijn bij uitstek, op het niveau van rijkswegen, belangrijke lijnen voor De Run om zich te kunnen profileren als werkgebied. Direct aan de snelwegen A2 en A67 liggen de terreinen De Run 1000, 2000, 4000, 6000, 8000 en in de toekomst De Run 7000. De Run 6000 is voornamelijk het enige terrein dat zich profileert aan de snelweg, deels door de toren van ASML (80 meter) en deels door het staccato van bedrijfsgebouwen, dat zich ook richt op de A67. Deze manier van presenteren biedt aanleiding om te kijken naar de mogelijkheden voor de aangrenzende bedrijven om zich op vergelijkbare wijze te richten op de weg.

In het document *Beeldkwaliteitsplan De Run* is specifiek beleid voor de zichtlocaties aan de snelweg geformuleerd. Onderstaand zijn deze ruimtelijke ambities voor de zichtlocaties aan de snelwegen weergegeven, die conform het document *Ontwikkelingsvisie A2-zone* de potenties van het gebied in beeld moeten brengen.

Presentatie van Veldhoven aan de snelweg

De gemeente Veldhoven ligt in de oksel van de A2 en A67. Het knooppunt De Hogt is een belangrijk knooppunt in het rijkswegennet. Direct aan de snelweg ligt het bedrijventerrein De Run. In die zin is De Run het uithangbord voor Veldhoven. In het huidige beeld is de bebouwing van De Run 6000 een goed voorbeeld wanneer het gaat over (re)presentatie van Veldhoven aan de snelweg. De toren van ASML is een icoon voor het betreffende bedrijf, maar ook een baken voor Veldhoven. De snelwegzone vraagt om een sterke sturing op beeldkwaliteit van de bebouwing en inrichting van de kavel. Andere deelgebieden aan de snelweg ontberen namelijk deze representativiteit.

Een continu beeld vanaf de snelweg

Met de reconstructie van de rondweg van Eindhoven wordt nagedacht en ontworpen aan de snelweg. In het voorliggende ontwerp van de snelweg is veel aandacht besteed aan de architectuur van de weg en de geluidsschermen. Bebouwing achter deze schermen, of, waar de schermen ontbreken, direct aan de snelweg is onderdeel van de beleving van de weg.

Het nadenken over samenhang in de bebouwing van De Run aan de snelweg is daarmee een toegevoegde waarde voor de snelwegbeleving. Voor het benutten van de ligging aan de snelweg en het creëren van een eenduidig beeld wordt aangestuurd op het realiseren van samenhang tussen de bebouwing in de verschillende deelgebieden.

Mogelijkheden voor bedrijven als uithangbord

De presentatie van bebouwing aan de snelweg is ook voor (bepaalde) ondernemers belangrijk. Hiermee kunnen zij zich tonen aan de passanten op de snelweg. Dit is alleen mogelijk wanneer rekening wordt gehouden met het ontwerp en de ligging van de snelweg. Op veel plaatsen is deze gelegen op een fors talud van circa 7 meter met op enkele plaatsen geluidsschermen tot circa 4 meter hoog. Hier dient gestuurd te worden op zichtbaarheid (bouwhoogte) en oriëntatie van bebouwing. Bovendien is het van belang om te selecteren in bedrijven, die de ambitie van de zichtlocaties onderschrijven en dit willen vertalen naar het ontwerp van de bebouwing.

Voor de bebouwing aan de snelweg dient gestreefd te worden naar een samenhangend beeld. Uitgangspunt is een repetitie van bouwvolumes die haaks op de snelweg staan – zoals De Run 6000, het complex van ASML. Het staccato dat hierdoor is ontstaan wordt het beeldmerk van bedrijventerrein De Run aan de snelwegen A2/A67. De bouwvolumes zijn dermate hoog dat deze zichtbaar zijn vanaf de snelweg, ook wanneer er een geluidsscherm langs de snelweg staat. Oriëntatie van de bebouwing is vanaf 8 meter hoogte ook op de snelweg gericht. Daaronder is de bebouwing ook georiënteerd op de directe omgeving van het bouwvolume en de bedrijvenstraat, waar het bedrijf op ontsloten wordt. De gebouwen

hebben een hoogwaardige uitstraling naar de snelweg. Daarvoor is het belangrijk dat zorgvuldige keuzes worden gemaakt wat betreft bouwvolume, materiaalgebruik, gevelindeling, programma achter de gevel en reclame.

Bedrijven aan de snelweg hebben zowel een gezicht naar de straat waaraan het bedrijf gevestigd is, als naar de snelweg. Deze dubbeloriëntatie wordt bereikt door één hoog bouwvolume óf door een samengesteld bouwvolume van een bedrijfshal met daarop een tweede volume. Het bovenste bouwvolume heeft dan een sterke relatie met de snelweg. Belangrijk aandachtspunt is de verhoogde ligging aan de snelweg. Een zichtrelatie wordt dus alleen bereikt wanneer het bouwvolume voldoende hoogte heeft.

De maximale bouwhoogte voor de zichtlocaties is 30 meter (bebouwingssaccent).

Om een dubbeloriëntatie te bereiken dient het bouwvolume te zijn opgebouwd uit één hoofdmateriaal. Dat wil zeggen dat alle gevels bestaan uit hetzelfde materiaal. Dit voorkomt dat er sprake is van achterkanten. Indien het bedrijf is opgebouwd uit twee gestapelde bouwvolumes is het mogelijk dat de bouwvolumes verschillen in materialisering. Wat betreft materiaalgebruik wordt verwezen naar de algemene voorschriften van beeldkwaliteit voor bebouwing. Aan de snelwegzijde dient gestreefd te worden naar een open gevel. Dat wil zeggen dat activiteiten achter de gevel enigszins zichtbaar zijn vanaf de snelweg.

Kantoor- en researchfuncties zijn indien mogelijk gesitueerd op de hoger gelegen verdiepingen. Het op een dergelijke manier indelen van het bedrijfspand ondersteunt de ambitie om de zichtrelatie met de snelweg te realiseren. Tenslotte zijn grote reclamezuilen, vlaggenmasten e.d. niet toegestaan. Reclame-uitingen zijn onderdeel van het ontwerp van de gevel.

2.1.4.2 Kempenbaan

De Kempenbaan is belangrijk voor de aansluiting van het bedrijventerrein De Run en Veldhoven-dorp op de snelweg A2 en Eindhoven. In de huidige situatie heeft de weg een aansluiting op de A2. Wellicht dat in de toekomst een tweede op de A67 wordt toegevoegd. Deze aansluiting zal ook noodzakelijk zijn wanneer De Run 7000 te zijner tijd tot ontwikkeling wordt gebracht. De Kempenbaan is een regionale weg tussen Eindhoven en de Kempen en is het resultaat van een wegomlegging van de oude verbinding door het dorp Veldhoven. Op deze manier is een uitvalsroute gevormd vanuit de stad naar het landelijk gebied. De Run ligt aan weerszijden van deze verbinding. Kenmerkend voor deze route op grote schaal (Karel de Grotelaan – Kempenbaan – De Locht – Steensel – Eersel), is het landschappelijke karakter met daaraan een aantal complexen zoals dorpen (waaronder ook de oude dorpskern van Veldhoven), bosgebieden, een golfterrein en voorzieningen.

Het huidige laanprofiel van de Kempenbaan ondersteunt het beeld van een landschappelijke uitvalsweg. Dit beeld is echter niet over de gehele lengte continu. Het karakteristieke laanprofiel dient te worden hersteld, daar waar deze beschadigd is of ontbreekt. De werk- en woongebieden aan de Kempenbaan vertonen een wisselend beeld. Dit bestaat veelal uit achterkantsituaties voorzien van hekwerken, een aardewal die tevens fungeert als geluidswering en representatieve zijdes van bedrijven. Uitgangspunt is dat het wisselende beeld gehandhaafd blijft, maar op een goede manier wordt ingepast in het beeld aan de Kempenbaan. Zo geldt voor achterkantsituaties, dat wordt gestreefd naar een groene aankleding van de terreinen. Hekwerken worden gecombineerd met beukenhagen van circa 2 meter hoogte. Voor de bedrijven die zijn gelegen aan de Gender wordt ter plaatse van de erfgrens een bomenscherm van berken voorgesteld. Een aardewal wordt ingepast indien het vanuit de nieuwe woonfunctie als geluidswal nodig is. Daarnaast wordt zo veel mogelijk gestreefd om representatieve zijden van bedrijven op de Kempenbaan te oriënteren. Dit betekent dat parallelwegen aan de Kempenbaan voorwaarde zijn en dat deze een groen karakter hebben (groene zijberm met bomen), vergelijkbaar met het bestaande beeld van het ASML-terrein.

Ter hoogte van De Run 5000 stroomt de Gender, een oude waterloop, mee met de Kempenbaan. Deze beek kan worden ingezet om het aanwezige groen, grenzend aan de Kempenbaan, van een kwaliteitsimpuls te voorzien. Dit draagt bij aan de ambitie om het landschappelijke karakter van de Kempenbaan op De Run te versterken. Het gebied doet op deze manier mee in de afwisseling tussen landschap en complexen. Daarnaast vormt de Gender de grens tussen De Run 2000 en De Run 4000. Dit biedt kansen om bij nieuwe ontwikkelingen op deze terreinen de Gender ruimtelijk in te passen en ruimer te dimensioneren.

2.1.4.3 Run 5300/Run 4500/Dommelstraat/O.L. Vrouwedijk

Deze lijn, die wordt gevormd door de Run 5300, Run 4500, de Dommelstraat en de O.L. Vrouwedijk, is de belangrijkste zuidelijke entree naar het centrum van Veldhoven. Het is daarmee dé plek waar bedrijven zich kunnen presenteren en manifesteren. Het gaat erom om aan deze weg een groen en tegelijkertijd stedelijk karakter te realiseren. Dit stedelijke karakter kan op De Run 5000 worden bereikt door brede trottoirs met direct daaraan de bebouwing (tot 20 meter). De gevels hebben een representatieve uitstraling en zijn uitermate geschikt voor bijzondere functies, zoals de showroom, het kantoor of het bedrijfsrestaurant. Door de brede trottoirs ontstaat een ruimte die aantrekkelijk is voor (winkelende) voetgangers en daarmee kan de levendigheid van de Burgemeester van Hoofflaan doorgetrokken worden naar de Run 5300. In het geval van een autoboulevard – zie paragraaf 7.3 – zou dit zelfs nog verder doorgetrokken kunnen worden in de richting van De Run 4000. Ter hoogte van de inrit naar het ziekenhuis stijgt de weg richting het viaduct over de A67.

Het profiel vershiet van kleur en krijgt een landschappelijk beeld met brede groene zijbermen voorzien van laanbeplanting. De bebouwing komt op grotere afstand van de weg te liggen. De weg biedt echter wel mogelijkheden voor het situeren van representatieve zijden van de bedrijven. Zowel ruimtelijk als verkeerskundig is het niet wenselijk de kavels direct vanaf deze weg te ontsluiten. De kavels zullen daarom vanaf de zijkant of in het geval van parallelwegen aan de achterzijde worden ontsloten.

2.1.4.4 Run 5600/Run 6800/Runstraat

De lijn die wordt gevormd door de Run 5600, Run 6800 en de Runstraat, dient voornamelijk als de entree vanuit het buitengebied naar het historische centrum van Veldhoven. De weg heeft een landschappelijk karakter en beeld en dit wordt na de kruising met de Kempenbaan, dus in het stedelijke weefsel, voortgezet. De lijn kent een ruim en groen profiel met aan weerszijden zijbermen, fietspaden en trottoirs. Dit profiel heeft bovendien mogelijkheden om het groene karakter te versterken door de aanplant van bomen. De bedrijven liggen met de gevellijn op enige afstand van de weg en hebben daarbij een groene inrichting van het voorterrein. Dit levert in het totaalbeeld van de weg een rustig straatbeeld op. Gelet op het rustige en groene karakter van de lijn is het belangrijk om het huidige beeld te versterken danwel te handhaven. Ruimtelijke accenten zijn beperkt toegestaan ter hoogte van de Kempenbaan. Richting Veldhoven-dorp wordt het groene beeld doorgezet en versterkt door de bebouwing in een groene setting te plaatsen. Inritten vanaf de weg worden zoveel mogelijk beperkt en gebundeld.

2.1.4.5 De Plank/Run 8400/Heerseweg

De lijn – bestaande uit De Plank, de Run 8400 en Heerseweg – dient net als de voorgaande lijn als entree vanuit het buitengebied. Aanpassingen in de wegenstructuur, onder andere de aanleg van de Kempenbaan, hebben er toe geleid dat deze lijn niet meer als continu doorlopende straat kan worden gebruikt. Van oorsprong was het een woonlint dat geleidelijk overging in de dorpsstructuur van Veldhoven. Alleen voor fietsers en voetgangers is deze route nog te gebruiken; zij kunnen de Kempenbaan oversteken op een oversteekplaats voor fietsers en voetgangers. Het beeld van de route voor het autoverkeer wordt bepaald door een diversiteit aan functies. Tussen de Kempenbaan en de A67 zijn het voornamelijk woningen op grote kavels (lintbebouwing), enkele kleine bedrijven, sportcomplex de Heiberg en enkele achterkanten van de bedrijven op De Run 8000. De weg maakt vervolgens een bocht en sluit aan middels een rotonde op de Kempenbaan en vindt zijn vervolg in De Plank. Opvallend is dat aan deze weg niet direct adressen zijn gelegen, de woningen worden onder andere ontsloten via een parallelweg.

Kortom het is geen belangrijke en duidelijk vormgegeven toegangsroute naar Veldhoven, wel dient voorkomen te worden dat verrommeling aan

functies en gebruik de overhand neemt. Om in de toekomst eenduidigheid in deze lijn aan te brengen is het belangrijk dat wordt gezocht naar een harmonie in gebruik en korrelgrootte van de bebouwing.

2.2 Functionele structuur

Het plangebied betreft voor het overgrote deel een reeds bestaande situatie met een rijk scala aan functies voor een bedrijventerrein. Hetgeen inherent is aan de geleidelijke groei van het werkgebied en het karakter van een overgangsgebied tussen stad en land. In hoofdzaak zijn in het plangebied bedrijven gelegen, aansluitend op het huidige en gewenste profiel van het bedrijventerrein.

2.2.1 Modern gemengd bedrijventerrein De Run

De deelgebieden van het bedrijventerrein De Run als een geheel beschouwd is te typeren als een modern gemengd bedrijventerrein. Een modern gemengd bedrijventerrein biedt huisvesting aan bedrijvigheid in industrie, bouw, handel, logistiek. Hierbij is ook ruimte voor stuwende bedrijvigheid – zoals ASML. Stuwende bedrijven zijn belangrijk voor een evenwichtige economische structuur en voor economische groei. Stuwende bedrijven halen een belangrijk deel van hun omzet buiten de regio en betekenen dus extra werkgelegenheid voor de stad. Daarnaast brengt dit extra verzorgende bedrijvigheid en werkgelegenheid met zich mee.

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

De deelgebieden van het bedrijventerrein verschillen onderling wel sterk van signatuur, hetgeen nader is toegelicht in de beschrijving per deelgebied in de hoofdstukken 4 tot en met 10.

2.2.2 (Perifere) detailhandelsvestigingen

Aan Veldhoven is ook de ontwikkeling van perifere detailhandel (in volumieuze goederen) op bedrijventerrein niet voorbij gegaan. Op het bedrijventerrein zijn een aantal perifere detailhandelsvestigingen (pdv) gelegen. Tot de perifere detailhandelsvestigingen behoren de volgende branches: auto's, boten, caravans en tenten, aanhangwagens, landbouwmachines en –werktuigen, detailhandel in brand- en explosiege-

vaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen, bouwmarkten, keukens, badkamers en sanitair, en de gehele woninginrichting, waaronder meubels.

De grote pdv concentreren zich op De Run 3000 in de vorm van een omvangrijke bouwmarkt en enkele woonwinkels. In de zuidwesthoek van De Run 4000, aansluitend op de Run 4500 is een tuincentrum gelegen. Daarnaast zijn er op De Run een groot aantal verspreid gelegen kleine en middelgrote autohandelaren gevestigd, waar slechts ondergeschikt sprake is van werkzaamheden als in een garagebedrijf. Derhalve dienen deze eveneens als pdv te worden aangemerkt.

2.2.3 *Zelfstandige kantoren*

De zelfstandige kantoren of kantoorachtige bedrijven/bebouwing zijn voornamelijk geconcentreerd op De Run 1000. Verspreid in het plangebied zijn eveneens een aantal zelfstandige kantoren gelegen, al dan niet in kleine concentraties.

2.2.4 *Verspreide functies*

In een gebied dat geleidelijk is getransformeerd van een stedelijk uitloopgebied naar een bedrijventerrein, hebben uiteraard functies uit voorgaande periode de tand des tijds doorstaan. Ook zijn er functies op het bedrijventerrein terecht gekomen, die in huidige situatie minder geschikt zijn voor een ligging op het bedrijventerrein. Daarnaast is binnen het plangebied het deelgebied De Run 7000 gelegen, dat enkele aan de randen als bedrijventerrein in gebruik is. In dit deelgebied zijn dan ook nog diverse functies gelegen passend in een stedelijk uitloopgebied.

2.2.4.1 *Wonen*

In het plangebied zijn nog een tweetal concentraties van burgerwoningen gelegen. De eerste concentratie is gelegen op de Run 2000 nabij de aansluiting op de A2. Deze woningen lagen voorheen aan de oude Provincialeweg en worden nu ontsloten op de Kempenbaan via een ventweg. Een aantal woningen in dit bebouwingslint is reeds verbouwd tot een klein bedrijf of doet dienst als bedrijfswoning. Aan de Heerseweg – aan de westzijde van De Run 7000 – is een bebouwingslint gelegen aan een oude uitvalsweg richting het buitengebied. Op De Run 5000 en 7000 zijn nog een aantal verspreide gelegen burgerwoningen als restant uit het verleden.

Zoals het een ouder bedrijventerreinen betaamd, zijn op De Run ook verschillende bedrijfswoningen gelegen. Het ruimtelijke beleid uit het verleden koppelde de toelating van bedrijven aan de mogelijkheid voor de ondernemer om hier een bedrijfswoning bij te bouwen. In recentere ruimtelijk beleid zijn de woon- en werkfunctie strikter van elkaar gescheiden uit milieukundig oogpunt. Bedrijven worden namelijk in hun bedrijfsvoering beperkt door de woningen.

Vooraf op De Run 4000 is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een bedrijfswoning te bouwen, het aantal is echter beperkt gebleven. Ook in het deelgebied De Run 8000 zijn diverse bedrijfswoningen gebouwd, hetgeen echter inherent is aan het ruimtelijk concept voor het gebied. De Run 8000 is een woonwerkgebied voor kleinschalige bedrijvigheid met een beperkte milieuhinder.

2.2.4.2 Maatschappelijke en culturele voorzieningen

In het gebied De Run 7000 is een groot sportcomplex gelegen. Het complex bestaat uit een sporthal met drie zalen en groot aantal tennisvelden in de open lucht. In het deelgebied De Run 1000 is een omvangrijke instelling voor de geestelijke gezondheid gevestigd en op De Run 3000 – nabij de aansluiting op de Provincialeweg – is een commerciële dansschool annex zalenverhuur gelegen.

2.2.4.3 Agrarisch gebied

Op de Run 7000 resteert binnen de bebouwde kom nog een klein gebied in agrarisch gebruik. Aan weerszijden van de Heiberg zijn percelen als weiland in gebruik – extensieve, agrarische productiegrond. In het gebied is nog één agrarische bedrijf gevestigd – een kuikenbroederij – die met een kavel van ruim 7,5 ha. een groot deel van het gebied omvat. In de huidige situatie zijn de agrarische activiteiten nagenoeg volledig overgeheveld naar een nieuw pand aan de zuidzijde van de Heiberg, waar het productieproces meer weg heeft van een regulier bedrijf dan van een agrarisch bedrijf.

De percelen ten zuiden van het bebouwingslint aan De Run 2000 zijn ondanks hun bedrijfsbestemming ook gedeeltelijk in gebruik als agrarisch gebied – weilanden.

2.3 Ruimtelijke beleidskaders

In onderstaande paragraaf zijn relevante passages uit de vigerende ruimtelijke beleidskaders van diverse overheden samengevat weergegeven. Voor het bijbehorende kaartmateriaal en de volledige teksten en achtergronden wordt verwezen naar de betreffende beleidsnota's.

2.3.1 *Nota Ruimte; ruimte voor ontwikkeling*

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven.

In dit kader heeft Nederland net zoals de andere landen van de Europese Unie erop ingezet te komen tot een hoog productieve en concurrerende kenniseconomie (Lissabon-doelstelling). Met name de stap van fundamentele kennisontwikkeling naar toepassing in concrete procesinnovaties

('research en development' - R&D) is hierbij van essentieel belang. Bedrijven en instellingen gericht op dergelijke innovatieve ontwikkelingen bevinden zich in Nederland met name langs de 'kennisas' A2. Het rijk vindt het van belang dat de regio's waar zich activiteiten op het gebied van kennis en kenniseconomie concentreren, hun internationale betekenis kunnen behouden en versterken.

Binnen Nederland wordt het grootste deel van de R&D-activiteiten in de regio Eindhoven/Zuidoost-Brabant gegenereerd. De regio heeft een spilfunctie binnen de toptechnologieregio Zuidoost-Nederland en is onderdeel van de kennisdriehoek Eindhoven-Leuven-Aken. De regio Eindhoven/Zuidoost-Brabant is in dit verband van bijzonder belang. Deze regio wordt gekenmerkt door stuwende industriële bedrijvigheid en is sterk kennisintensief en innovatief en gericht op hoogtechnologische producten. Mede door een veelvoud aan private investeringen is hier een belangrijk netwerk van onderzoeks- en kennisinstellingen, industrie en kennisintensieve bedrijven ontstaan. Dit heeft er toe geleid dat de regio Eindhoven/Zuidoost-Brabant de derde plaats op de ranglijst van innovatieve Europese topregio's inneemt. Voor Nederland is de regio dan ook van groot belang voor de innovatie en kennisontwikkeling van de industrieel gerichte economie en de uitwaaiering daarvan naar andere (kennis)regio's.

In de Nota Ruimte wordt de regio Eindhoven/Zuidoost-Brabant op grond van de internationaal vooraanstaande en toonaangevende positie op het gebied van onderzoek en ontwikkeling aangeduid als Brainport en opgenomen in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Het is voor Nederland van belang om de kennis- en innovatiekracht van Brainport te behouden en te versterken. Het locatiebeleid in de Nota Ruimte en het beleid ten aanzien van centrumvorming in nationale stedelijke netwerken ondersteunt in ruimtelijke zin de ontwikkeling van Brainport en andere kennis- en innovatieclusters.

De economische groei en de internationale concurrentiepositie van Nederland staan onder druk. De aantrekkelijkheid van de Nederlandse economie voor internationaal opererende bedrijven hangt onder andere af van de mate waarin ze toegang kunnen krijgen tot internationale (transport) netwerken en van de mate waarin deze bedrijven gebruik kunnen maken van agglomeratievoordelen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om een groot en gevarieerd aanbod van arbeid en van andere productiefactoren, de aanwezigheid van andere bedrijvigheid en de aanwezigheid van (hoogwaardige) kennis. Stuwende bedrijven hebben in het algemeen een voorkeur voor vestiging in grootstedelijke gebieden.

Internationaal opererende bedrijven vestigen zich bij voorkeur in en in de invloedssfeer van mainports, nationale stedelijke netwerken en de daar grotendeels binnen gelegen economische kerngebieden. Door met name hier voldoende ruimte voor stuwende bedrijvigheid te creëren, kunnen bedrijven profiteren van de agglomeratievoordelen. Daarnaast is de ver-

dere ontwikkeling van innovatie, kenniseconomie en kennisnetwerken van belang en in het bijzonder de ontwikkeling van de Brainport Eindhoven/Zuidoost-Brabant.

Het bedrijventerrein De Run neemt een prominente plaats in binnen de Brainport en herbergt met ASML een belangrijk stuwend bedrijf in de regio. De gemeente Veldhoven zet met de verschillende ruimtelijke plannen voor De Run dan ook in op een functionele en ruimtelijke versterking van het werkgebied, passend bij nationale ambities voor de verdere ontwikkeling van het kennis- en innovatiecluster Brainport.

2.3.2 *Brabant in balans, streekplan Noord-Brabant 2002*

Het provinciale beleid is vastgelegd in het "Streekplan Noord-Brabant 2002 - Brabant in Balans". Het hoofdoel van het provinciaal ruimtelijk beleid is een bijdrage te leveren aan de balans tussen het economische, het ecologische en het sociaal-culturele kapitaal van Brabant. Dit komt neer op een zorgvuldiger gebruik van de ruimte. De provincie hanteert hierbij vijf leidende principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Zuinig ruimtegebruik is één van de belangrijkste beleidslijnen van het Streekplan. Hiermee wil de provincie de groei en spreiding van het stedelijke ruimtebeslag afremmen en tegelijkertijd stimuleren dat nieuwe ontwikkelingen op een geconcentreerde manier vorm krijgen. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van onder meer wonen en werken moeten de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte zo goed mogelijk worden benut. Sleutelwoorden zijn inbreiden, herstructureren, intensiveren en meervoudig ruimtegebruik. Voor het bedrijventerrein De Run is met name het principe van zuinig ruimtegebruik en een verdere concentratie van verstedelijking van toepassing – zie ook paragraaf 3.3. Met het bedrijventerrein Habraken in ontwikkeling heeft Veldhoven een overlooplocatie voor bedrijven in een zwaardere milieucategorie of ruimtevragende bedrijvigheid. Het gebruik en de invulling van het bedrijventerrein De Run kan hiermee functioneel en ruimtelijk worden geoptimaliseerd, hetgeen recht doet aan het provinciaal ruimtelijk beleid.

De provincie wil de gebruiksmogelijkheden van de infrastructuur intensiveren om in de groeiende mobiliteitsbehoefte te kunnen voorzien en tegelijkertijd Brabant bereikbaar en leefbaar te houden. Dit wil zij bereiken door bijvoorbeeld innovatieve technieken te benutten en ruimte te bieden voor oplossingen boven, onder of naast bestaande infrastructuur. Om deze mogelijkheden ook in de toekomst te hebben, wordt een terughou-

dend bouwbeleid in acht genomen in zones langs belangrijke hoofdinfrastructuur. Deze zone wordt ook wel 'vrijwaringszone' ingevolge het rijksbeleid of 'overlegzone' ingevolge het provinciaal beleid genoemd. In overleg tussen de beheerder van de infrastructuur en de betrokken gemeente(n) moet deze zone nader worden uitgewerkt. Het bepalen van de omvang van het niet of beperkt te bebouwen gebied binnen deze overlegzone en van de aard en omvang van de eventueel toelaatbare bebouwing dient zorgvuldig te gebeuren. In de planvorming aan de randen van De Run op de grens met de snelwegen A2 en A67 is voor een zorgvuldige afstemming met de vernieuwing van de randweg Eindhoven zorg gedragen.

Het streekplan besteedt extra aandacht aan duurzame inrichting van bedrijventerreinen. Duurzaamheid betekent in dit verband dat zuinig met ruimte wordt omgegaan, dat de inrichting bijdraagt aan milieudoelstellingen en dat het aanzien van het terrein (beeldkwaliteit) aandacht krijgt- zie paragraaf 3.4.

Nadere beleidsmatige eisen aan de ontwikkeling van bedrijventerreinen zijn verwoord in de Handleiding voor ruimtelijke plannen; *Beleidsbrief bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen*, vastgesteld op 7 juli 2004. De belangrijkste uitgangspunten zijn in de volgende paragraaf en in de paragrafen 3.1 en 3.2 opgenomen.

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

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

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

algemene inrichtingsaspecten	<p><i>Toetsende criteria:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • hanteren van een minimale kavelgrootte (>1.000 m²); • hanteren van minimale bouwhoogtes; • hanteren van minimale bebouwingspercentages (50%); • niet toestaan bedrijfswoningen; • niet toestaan zelfstandige kantooractiviteiten; • niet toestaan voorzieningen (incl. detailhandel) voorzover niet gerelateerd aan het bedrijventerrein. <p><i>Adviserende criteria:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • parkeerplaatsen op het eigen terrein of collectieve
-------------------------------------	--

	parkeervoorzieningen; <ul style="list-style-type: none"> • kantooractiviteiten inpandig; • toepassen van milieuzonering op bedrijventerreinen; • mogelijkheden bezien eerste terugkooprecht van gemeente; • opstellen beeldkwaliteitsplan.
aanvullende, specifieke criteria in stedelijke regio's	<i>Toetsende criteria:</i> <ul style="list-style-type: none"> • niet toestaan bedrijven met milieucategorie 1 en 2;

Het bedrijventerrein De Run is grotendeels een bestaand bedrijventerrein met bestaande (woon)bebouwing en inrichting, waar mogelijk en handhaafbaar zijn de criteria verwerkt in de juridisch-planologische regeling. Echter, op basis van het oude bestemmingsplan is het mogelijk nieuwe bedrijfswoningen te realiseren. Voor de kleinschalige herontwikkelingsgebieden op het bedrijventerrein zijn verder de provinciale criteria – zowel toetsend als adviserend – als uitgangspunt in de planvorming gehanteerd. Voor de bestaande bedrijven is het accent in de regeling gelegd bij het 'zuinig ruimtegebruik' en een 'duurzame ontwikkeling'.

Beleid voor detailhandel, 29 juli 2004

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

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

Op welke wijze het beleid ten aanzien van (perifere) detailhandel in de juridisch-planologische regeling van het voorliggende bestemmingsplan is verwerkt, is nader toegelicht in subparagraaf 3.2.

2.3.4 Regionaal Structuurplan, regio Eindhoven / Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

In het *Regionaal Structuurplan regio Eindhoven / Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant* (hierna: uitwerkingsplan) wordt een aantal regionale ambities geformuleerd. Met betrekking tot het onderhavige bestemmingsplan is van belang dat Zuidoost-Brabant haar positie als economisch kerngebied en Brainport wil behouden en uitbouwen. Het vasthou-

den van deze positie vergt een aantal noodzakelijke acties, waaronder het faciliteren en ruimte bieden aan hoogwaardige economische ontwikkelingen binnen het stedelijke gebied, door voldoende en gevarieerde vestigingsmogelijkheden te bieden en de bereikbaarheid te verbeteren. Als specifieke kans voor de regio Eindhoven wordt genoemd de verdere uitbouw van kennisnetwerken en innovatieve hoogtechnologische bedrijvigheid. Onvoldoende beschikbaar bedrijventerrein vormt een bedreiging voor de economische groei in de regio.

Op de plankaarten behorende bij het uitwerkingsplan is het plangebied aangemerkt als stedelijk gebied bestemd voor beheer en intensivering. Dit zijn die delen in het stedelijke gebied, waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijke gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Daarnaast is er gericht op de infrastructuur een aanduiding voor het plangebied opgenomen als te ontwikkelen stedelijk knooppunt. Dit zijn knooppunten van vervoerssystemen. Naast de ontwikkeling van de A2 en de A67 als ontwikkelingsas, wat betekent dat er bij de ontwikkeling van de wegen sprake is van een directe doorwerking in het locatiebeleid, is het terrein van ASML en Maxima Medisch Centrum aangeduid als ontwikkelpunt. Dit betekent dat een aansluiting op de nabijgelegen wegen potentie heeft voor het locatiebeleid direct bij dat punt. Daarnaast worden er stedelijke voorzieningen en een ontsluiting door Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) geambieerd.

De ambitie van de gemeente om het bedrijventerrein De Run te optimaliseren voor intensief ruimtegebruik én het versterken van de ruimtelijke kwaliteit dragen bij aan de regionale doelstellingen.

2.3.5 *Beleidsdocument intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen*

Zorgvuldig en intensief ruimtegebruik speelt een belangrijke rol als bouwsteen van het ruimtelijke beleid voor bedrijventerrein De Run, conform de majeure doelstellingen in het streekplan. De Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) heeft het *Beleidsdocument intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen* op 24 februari 2005 vastgesteld, om deze als gemeentelijke beleidsregels te hanteren bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Het document bevat generieke en facultatieve beleidsregels om intensief ruimtegebruik te stimuleren, die zich richten op het planologische regime en op het uitgifte- en selectiebeleid. In het voorliggende bestemmingsplan zijn met name de beleidsregels voor het planologische regime van belang, daar het plan een overwegend actualiserend karakter heeft. Met betrekking tot de inrichting van het planologische regime van bestemmingsplannen is een checklist ontworpen met intensiveringsopties.

In de checklist zijn generieke beleidsregels opgenomen – waarvan in principe niet wordt afgeweken – en facultatieve beleidsregels – waarvan de gemeente kan afwijken. In het voorliggende bestemmingsplan wordt aan alle generieke en facultatieve regels invulling gegeven. Van de beleidsregel ‘het hanteren van een minimaal bebouwingspercentage van 50%’ wordt voor enkele bouwvlakken of bouwvlakdelen afgeweken uit oogpunt van doelmatigheid of om andere ruimtelijke knelpunten te voorkomen. Indien bijvoorbeeld in het deelgebied De Run 1000 – hoogwaardige bedrijvigheid in een groene setting met een forse parkeervraag – een minimaal bebouwingspercentage 50% is vereist, zal dit leiden tot een parkeerproblematiek. Ook voor de bouwvlakken van de tankstations aan de Kempenbaan is een afwijkend percentage opgenomen, teneinde ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen.

2.3.6 A2-Zone

De regio Zuidoost-Brabant staat met Brainport voor een grote opgave. Om de positie als Brainport inhoud te geven en aan de westkant structureel planologisch verankeren heeft het SRE in dit kader een planvormingstraject ingezet onder de noemer *A2-zone*. In juli 2006 heeft dit na een inventarisatie en analyse fase geresulteerd in een *Ontwikkelingsvisie A2-zone* en is in medio 2007 uitgewerkt in een ontwikkelingsplan onder de naam *De geniale Brainportlocatie*.

De plannen bieden de regio een ontwikkelingskader om te groeien naar een economisch vitale toptechnologische regio. Aangegeven is waar de kansen en opgaven liggen om te voldoen aan de ambitie van de regio om de A2-Zone om te bouwen tot het visitekaartje van Brainport Eindhoven/Zuidoost-Brabant.

2.3.6.1 Ontwikkelingsvisie A2-Zone en De geniale Brainportlocatie.

In de *Ontwikkelingsvisie A2-Zone* is op een integrale wijze de gewenste ontwikkelingsrichting bepaald van alle gebieden, die gezien vanaf de A2 het beeld en de verschijningsvorm van de regio Eindhoven bepalen. De landschappelijke kenmerken en de karakteristieken van de inmiddels verstedelijkte gebieden bepalen voor een groot deel de voorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen. De kwaliteit en de verschijningsvorm van de gebouwde omgeving in de gebieden waar nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien langs de A2, zullen uitdrukking geven aan die nieuwe ambitie.

In de visie zijn vier ontwikkellocaties benoemd en in de uitwerking *De geniale Brainportlocatie* is daar nog een herontwikkelingslocatie aan toegevoegd. De Run is onderdeel van laatstgenoemde herontwikkelingslocatie *Avenue De Hurk/De Run*.

2.3.6.2 Avenue De Hurk/De Run

In de A2-zone bevinden zich diverse bestaande deels verouderde gemengde bedrijventerreinen. Vooral de bedrijventerreinen De Hurk

(gemeente Eindhoven) en De Run (gemeente Veldhoven) nemen een prominente plaats in langs de A2. Dit deel van de A2 – de Poot van Metz – is het meest verstedelijkt. De A2 is hier een ‘avenue’ waarlangs de maakindustrie zichzelf presenteert. De uitstraling van de bebouwing en openbare ruimte in de directe omgeving van de A2 is op diverse plaatsen pover te noemen. Het belang van de zichtbare aanwezigheid van de kennisintensieve maakindustrie voor Brainport is echter groot. De gemeente Eindhoven en Veldhoven hebben de revitalisering van De Hurk en De Run afzonderlijk opgepakt. De gemeente Eindhoven is actief met de fasegewijze uitvoering van projecten, zoals uitgewerkt in het Masterplan De Hurk (gemeente Eindhoven 2006). De gemeente Veldhoven heeft een planvormingstraject ingezet op diverse vlakken uitgezet en afgerond voor het bedrijventerrein De Run. Het in 1999 opgesteld revitaliseringplan TOP RUN (gemeente Veldhoven) wordt geactualiseerd. Voor het bedrijventerrein is een toekomstvisie en beeldkwaliteitsplan in een afrondende fase. Het voorliggende bestemmingsplan beoogt de ruimtelijke ambities in deze plannen indien mogelijk juridisch-planologisch vast te leggen. De maatregelen richten zich vooral op het verbeteren van de wegen-, groen- en waterstructuur, een betere presentatie van bedrijven, heldere entrees en oriëntatiepunten op het bedrijventerrein en een efficiënt gebruik van beschikbare ruimte.

In de A2-Zone wil de gemeente Veldhoven zich prominenter profileren. De ruimte rond de vernieuwde aansluiting van Veldhoven-Zuid op De Run 1000 en 2000 biedt daarvoor ruime stedenbouwkundige mogelijkheden. De inzet is het tot stand brengen van een volwaardige entree tot het bedrijventerrein. De locatie verwerft extra allure wanneer bedrijven met een architectonisch hoogwaardige uitstraling worden geselecteerd. Het gaat om beeldbepalende gebouwen met een voldoende hoogte, zichtbaar vanaf de A2 – zie paragraaf 4.2 en 5.2.

Voor De Run 4000 is het van belang de uitstraling van het gebied naar de A2 te verbeteren. In de toekomstvisie is een voorstel gedaan hoe daar invulling aan te geven.

De uitstraling van De Run 6000 met Máxima Medisch Centrum en ASML richting de A67 is goed. Het gaat hier om kwalitatief hoogwaardige bebouwing in een groene setting. De hoogbouw van ASML vormt een landmark voor de omgeving. Een verdere versterking zal plaatsvinden door uitbreiding van ASML met enkele kantoorgebouwen langs de A67.

2.3.7 Totaalontwikkelingsplan bedrijventerrein De Run (T.O.P. Run)

De bevordering van een gunstig investeringsklimaat, verdere groei van de werkgelegenheid en realiseren van toekomstwaarde van De Run voor bedrijfsleven en gemeente zijn belangrijke doelstellingen die zijn opgenomen in het *Totaalontwikkelingsplan bedrijventerrein De Run* – vastgesteld op 9 maart 1999. In het ontwikkelingsplan wordt speciaal aandacht aan ASML besteed, als zijnde een van de grootste werkgevers en opererend op de mondiale markt van elektronica. De toekomstvisie van De

Run biedt een kader dat beoogt een bijdrage te leveren aan vergroting van de particuliere investeringen en daarmee versterking van de werkgelegenheid op het bedrijventerrein.

Het doelmatig benutten van de beschikbare ruimte is belangrijk voor het efficiënt en effectief uitvoeren van de activiteiten van de bedrijven. Onderscheid op kavelniveau moet gemaakt worden tussen:

- ruimte direct gerelateerd aan de bedrijfsactiviteit;
- ruimte faciliterend voor de bedrijfsactiviteit;
- ruimte vooral bedoeld voor ondersteuning van de presentatie en uitstraling van het bedrijventerrein.

Intensivering van het ruimtegebruik kan ook plaatsvinden door meer gestapeld te bouwen. De gemeente poogt middels voorliggend bestemmingsplan, hiervoor de juiste randvoorwaarden te scheppen.

2.3.8 *Stadsvisie 'Het beste van Veldhoven!'*

Op 27 september 2005 heeft de raad besloten om de *Stadsvisie, Het beste van Veldhoven* te hanteren als startdocument voor de op te stellen agenda voor de komende bestuursperiode van de raad. Via uitwerkingsplannen kunnen de verschillende thema's daarna verder worden geconcretiseerd. Voortbouwend op het goede fundament worden in deze stadsvisie richtingen voor de toekomst uitgezet. Het betreffen in dit stadium dus nog geen concrete uitwerkingen. Het proces staat niet stil en ook na de vaststelling door de raad zal het gemeentebestuur in gesprek blijven met belangstellenden om tot een verdere inkleuring te komen van ons toekomstbeeld.

In het hoofdstuk toekomstvisie wordt kort aandacht besteed aan het thema 'mens en werkgelegenheid'. De werkgelegenheid wordt gekenmerkt door pluriformiteit. ASML met alle high-tech industrie eromheen en Máxima Medisch Centrum vormen een solide basis. De zorgsector is eveneens verder uitgegroeid tot een belangrijke speler. Er is een bewuste koppeling tot stand gebracht tussen high-tech en (medische) zorg. Met de high-tech en dienstverlening als stevige basis wordt ruimte gecreëerd voor starters om te experimenteren in Veldhoven. Kleinschalige en innovatieve vormen van werkgelegenheid krijgen de kans zich verder te ontwikkelen in Veldhoven.

Veldhoven gaat in de visie uit van een gemêleerde toekomstige bevolking. Dit betekent ook een verbreding van de werkgelegenheid. De huidige high-tech en dienstverlenende sectoren blijven behouden en worden verder verweven. Maatregelen zijn nodig om aanvullende, laagdrempelige werkgelegenheid te creëren. Het voert te ver in deze visie om aan te geven welk aanvullende typen werkgelegenheid passend zijn bij Veldhoven.

Het voorgenomen Economisch beleidsplan – zie subparagraaf 2.3.9 – geeft invulling aan deze vraag, waarbij het scheppen van een aantrekkelijk vestigingsklimaat de centrale gedachte is.

Het toekomstbeeld nodigt uit om te werken aan differentiatie in werkgelegenheid. Ook de voorgestane ontwikkelingsrichting ten aanzien van wonen en voorzieningen zullen hieraan een bijdrage leveren. In de woonomgeving zal veel meer aandacht besteed worden aan nieuwe combinaties van wonen en werken. En een toename van de vraag naar zorg zal leiden tot meer werkgelegenheid in de dienstverlenende sector. De Brainport Eindhoven ontwikkelt zich verder. Veldhoven speelt met het huidige bedrijvigheid (met name ASML) hierin ook een rol. De effecten hiervan zullen in de hele regio voelbaar zijn. Voor Veldhoven is het van belang op dit punt een volwaardige partner in de regio te blijven. De gemeente kan met deze heldere keuze samen met het bedrijfsleven een actiever beleid gaan voeren om bedrijven te stimuleren enerzijds meer samen te werken (high-tech en zorg) en anderzijds meer diversiteit in de werkgelegenheid te krijgen om tegemoet te komen aan de behoefte van inwoners van Veldhoven. Het creëren van broedplaatsen voor startende ondernemers hoort daar ook bij. Als het gaat om werkgelegenheid is een pro-actieve houding van de gemeente gewenst.

Met het voorliggende bestemmingsplan heeft de gemeente Veldhoven weer een actueel en transparant ruimtelijk kader om de gewenste bedrijvigheid te kunnen accommoderen en faciliteren.

2.3.9 *Nota Economisch Beleid Veldhoven*

De Nota Economisch Beleid Veldhoven – vastgesteld in februari 2007 – geeft een uitvoeringsgerichte visie op de economische ontwikkeling van de gemeente voor de lange termijn. In de visie wordt de economie gezien als een belangrijke drager van de stedelijke ontwikkeling. De lokale economie is de drager van de andere pijlers van de stad, de huisvestingsfunctie en de verzorgingsfunctie, die daardoor kunnen worden betaald. Vooral bedrijven die hun producten buiten de regio afzetten – stuwende bedrijven – zijn hierbij van belang. De economie laat zich niet direct sturen door gemeentelijk beleid, maar de gemeente kan er wel zorg voor dragen dat de juiste randvoorwaarden worden gecreëerd, waaronder bedrijven kunnen functioneren. Een actueel ruimtelijk toetsingskader – zoals het voorliggende bestemmingsplan – vormt één van de randvoorwaarden. Een duurzame economische ontwikkeling is voor Veldhoven daarbij een belangrijke basisvoorwaarde. Duurzaamheid heeft hierbij niet alleen betrekking op ecologische waarden, maar zeker ook op sociale, culturele en economische waarden.

Deze strategische visie leidt tot de volgende strategische doelstellingen:

- een verbreding van de economische structuur, meer profileren Veldhoven, samen met de regio, als een belangrijke vestigingsplaats voor (medisch)technologische bedrijven;
- in het verlengde van het voorafgaande zet de gemeente primair in op het stimuleren van starters, spin-offs van gevestigde bedrijven en het aan de gemeente binden van de gevestigde bedrijven door accountmanagement;
- voldoende ruimte bieden voor bedrijvigheid op formele werklocaties (bedrijventerreinen, kantorenlocaties), maar ook verspreid op kleinschalige locaties in de stad;
- een evenwichtige detailhandelsstructuur voor de gehele stad, met extra aandacht voor het City Centrum (verbetering verblijfsklimaat);
- afstemming van verschillende acties die op het gebied van scholing en arbeidsmarkt genomen worden door diverse (semi-) overheidsorganisaties.

In de nota is elke doelstelling in een aantal concreet uit te voeren acties uitgewerkt. In totaal zijn er 15 actiepunten voor de periode 2006 – 2010 geformuleerd. De beoogde acties kunnen niet actief worden vertaald naar het voorliggende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan levert wel een bijdrage aan het totaalpakket van een goed vestigingsklimaat.

2.3.10 *Masterplan De Run Veldhoven*

Het georganiseerde bedrijfsleven van De Run – het Veldhovens Industrieel Contact (VIC) en de Stichting Terrein Organisatie De Run (STOR) heeft samen met de gemeente Veldhoven het *Masterplan bedrijventerrein De Run* opgesteld. De Brabantse Ontwikkelings Maatschappij (BOM) heeft de rol van procesmanager vervuld.

In het document – 21 augustus 2007 – is het gezamenlijk ambitieniveau neergelegd ten aanzien van het terugdringen van het proces van veroudering van het bedrijventerrein De Run. In het plan wordt dit proces onder de noemer van ‘herstructurering’ gebracht. Het doel van het masterplan is om van het bedrijventerrein De Run een modern en dynamisch bedrijventerrein te maken passend binnen de Brainport Zuidoost-Brabant. Hier toe dient het aantal arbeidsplaatsen tenminste behouden te blijven en bij voorkeur toe te nemen om de lokale, regionale en landelijke economie een belangrijke impuls te geven.

In het document is de huidige problematiek verwoord in een probleemschets voor het publieke en het private gebied. De nadruk voor de korte termijn ligt bij het oplossen van de ontsluitingsproblemen, zowel in het plangebied als de aansluiting op het landelijke wegennet.

Op basis van de probleemschets is een herstructureringsstrategie opgesteld voor het bedrijventerrein. De ambities en visies van het bedrijfsleven en de gemeente zijn samengevoegd tot één gezamenlijk ambitieniveau. Op basis van dit ambitieniveau zijn de beoogde resultaten be-

schreven, uitgesplitst naar deelprojecten voor 'revitalisering en herprofilering', 'transformatie en ontwikkeling' en 'parkmanagement'. Tot slot zijn enkele flankerende herstructureringsactiviteiten beschreven.

De 'revitalisering en herprofilering' hebben met name betrekking op de oudere deel van het bedrijventerrein – De Run 4000 en 5000 en omliggende infrastructuur. Daarnaast dienen de verkeersproblemen op De Run 1000 en 8000 te worden aangepakt en de beek De Gender te worden opgewaarderd.

De uitgangspunten voor de herstructureringsstrategie zijn voor zover deze betrekking hebben op de juridisch-planologische regeling, zoveel mogelijk verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan of het gemeentelijke beeldkwaliteitsplan, dat mede ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan – zie paragraaf 3.5. Indien de beoogde planvorming nog onvoldoende is uitgewerkt voor een verwerking in de juridisch-planologische regeling, wordt hier in de toelichting per deelgebied reeds aandacht aan besteed.

Het bestemmingsplan vormt in het Masterplan tevens een afzonderlijk aandachtspunt in het kader van flankerende herstructureringsactiviteiten. De voorliggende herziening van een veelvoud aan vigerende bestemmingsplannen wordt als wenselijk beschouwd voor harmonie in voorschriften, een overzichtelijk en inzichtelijk plan en rechtsgelijkheid tussen de deelgebieden.

3 BOUWSTENEN RUIMTELIJK BELEID

Het voorliggende bestemmingsplan betreft in hoofdzaak een actualisatie van de juridisch-planologische regeling op basis van de standaard voor bestemmingsplannen in het stedelijke gebied van Veldhoven. Enerzijds betreft de actualisatie een gelijkschakeling van voorschriften voor gebruik en bebouwing waar mogelijk én het verweven van rechten en plichten die volgen uit nieuwe wet- en regelgeving. Anderzijds ligt de aandacht bij het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en het verbeteren van de mogelijkheden om de ruimte op het bedrijventerrein intensief te gebruiken, in zoverre het bestemmingsplan hiervoor een kader biedt.

In onderhavig hoofdstuk zijn de belangrijkste bouwstenen van het ruimtelijke beleid voor het bedrijventerrein nader toegelicht. Het accent in het ruimtelijke beleid ligt als volgt:

- de toegestane milieulast van de bedrijven mede in het kader van een duurzame ontwikkeling;
- de wijze waarop wordt omgegaan met (perifere) detailhandel en zelfstandige kantoren;
- de vertaling van de wens en/of eis tot intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen naar het bestemmingsplan;
- de duurzame ontwikkeling van het bedrijventerrein;
- de hoofdlijnen van het beeldkwaliteitsplan;
- de overige functies op het bedrijventerrein.

In de hoofdstukken voor de deelgebieden zijn de gebiedsspecifieke aandachtspunten nader toegelicht. Denk hierbij aan gebiedsspecifieke beeldkwaliteitseisen of aandachtspunten in de beheersregeling.

3.1 Milieucategorieën

In de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' wordt in beginsel de reguliere bedrijvigheid en detailhandel als gebruiksvorm mogelijk gemaakt, conform de standaard van de gemeente Veldhoven. In de nadere detaillering is de milieulast van het specifieke bedrijf bepalend voor de vestigings- en ontplooiingsmogelijkheden van een bedrijf. De vestiging van detailhandel is verder ingeperkt tot detailhandel in tot ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde producten en detailhandel in volumineuze goederen. Waarvan de laatste categorie enkel is toegestaan op de daarvoor aangeduide locaties. Kantoren zijn alleen toegestaan als zelfstandig onderdeel van een ter plaatse aanwezig bedrijf, met uitzondering van de specifieke aangeduide locaties overeenkomstig de regeling voor perifere detailhandel.

3.1.1 Staat van bedrijfsactiviteiten

De milieugevoelige functies in de nabijheid van het bedrijventerrein leggen beperkingen op aan de activiteiten die bedrijven kunnen ondernemen

en indirect aan de vestigingsmogelijkheden om milieuhinder te voorkomen. Om een balans te vinden tussen de ontplooiingsmogelijkheden van bestaande bedrijven en een aangenaam leef- en woonklimaat in het aangrenzende gebied van het bedrijventerrein is aan de voorschriften een Staat van bedrijfsactiviteiten' gekoppeld. De 'Staat van bedrijfsactiviteiten' is gebaseerd op bedrijvenlijst, zoals opgenomen 'Herziening VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering' gepubliceerd op 6 juli 2007. In de standaard van de gemeente Veldhoven wordt uitgegaan van uitgave nr. 9 'Bedrijven en Milieuzonering', De wijzigingen tussen beide uitgaven zijn op hoofdlijnen:

- het nieuwe uitgangspunt is gemotiveerd toepassen. Het is aan de gemeente om te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een specifiek gebied toelaatbaar acht;
- er zijn richtafstanden opgenomen voor een ander omgevingstype dan een rustige woonwijk, namelijk richtafstanden ten opzichte van omgevingstype 'gemengd gebied'. De richtafstanden voor een rustige woonwijk mogen dan met één afstandcategorie worden verlaagd;
- er is een categorie-indeling opgenomen voor kleinschalige bedrijvigheid met een geringe milieubelasting, die past binnen gebieden met functiemenging;
- de richtafstandenlijst is geactualiseerd en in plaats van een milieucategorie met meerdere grootste afstanden worden deze ter verduidelijking met een extra cijfer aangeduid. Milieucategorie 3 (50 m.) is nu 3.1;
- er zijn twee voorbeelden opgenomen van een Staat van Bedrijfsactiviteiten: een voor bedrijventerreinen en een voor gebieden met functiemenging. Het is nadrukkelijk de bedoeling dat een gemeente de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor een bestemmingsplan op maat maakt voor het plangebied en dit motiveert.

Zonering op basis van de VNG-methode gebeurt aan de hand van een categorie-indeling. Bedrijven zijn op basis van hun activiteit(en) in categorieën ingedeeld, waarbij de categorie is gekoppeld aan een afstand die aangehouden dient te worden tot milieugevoelige functies. Bepalend voor de categorisering is het meest hinderlijke milieuaspect bij de bedrijfsactiviteit(en) – geluid, gevaar, geur, visueel, verkeer en stof – hetgeen resulteert in de zogenaamde 'grootste afstand'. De grootste afstand is de afstand die tot de dichtstbijzijnde milieugevoelige bebouwing in beginsel, in acht moet worden genomen om milieuhinder te voorkomen. Ter nuancering; uit specifiek milieuonderzoek in het kader van het milieuvergunningstraject kan blijken dat de grootste afstand voor het betreffende bedrijf kleiner is dan op basis van de VNG-lijst is aangegeven, bijvoorbeeld door de omvang en/of aard van de activiteiten en/of technische vooruitgang.

3.1.2 *Bedrijventerrein met een beperkte milieulast*

Het ruimtelijke beleid van de gemeente Veldhoven beoogt voor het bedrijventerrein een relatief beperkte milieulast, maximaal milieucategorie 3

met de grootste afstanden 50 of 100 meter, dus de milieucategorieën 3.1 en 3.2. Het gemengde functionele karakter van het bedrijventerrein, de gewenste hoogwaardige ruimtelijke uitstraling en de nabijheid van milieugevoelige functies aan de noord en noordwestrand van het plangebied liggen ten grondslag aan deze beleidskeuze. Met de realisatie van het bedrijventerrein Habraken aan de noordwestzijde van Veldhoven beschikt de gemeente over voldoende ruimte om bedrijven met een zwaardere milieulast te accommoderen.

De nieuwe VNG-publicatie houdt nadrukkelijk rekening met het gemengde karakter, zoals dat aan de noordelijke rand en aan de Heerseweg aan de orde, is door te stellen dat hiervoor één afstandscategorie lager dan tot een rustige woonwijk kan worden aangehouden. Hetgeen neerkomt op een maximale afstand van 50 meter behorend bij milieucategorie 3.1 of 30 meter behorend bij milieucategorie 2, welke op basis van provinciaal beleid goed kan worden ingepast met de woonfunctie. In het milieuvergunningetraject dient bij de nieuwvestiging of uitbreiding van bedrijven met deze afstanden rekening te worden gehouden. De nieuwe lijst biedt goede mogelijkheden voor maatwerk.

Op het bedrijventerrein zijn dus in beginsel alleen bedrijven toegestaan t/m milieucategorie 3. De bestaande bedrijven in de milieucategorie 4 op De Run zijn op plankaart aangeduid met een lettercodering, hetgeen specifiek deze vorm van bedrijvigheid op het perceel toestaat. Andere vormen van bedrijvigheid in milieucategorie 4 zijn hier niet toegestaan, om eventuele milieuhinder in de toekomst te voorkomen. Wel is een vrijstellingmogelijkheid opgenomen om eventueel bedrijvigheid in milieucategorie daar waar mogelijk te kunnen vestigen.

Het provinciaal beleid legt een verdere beperkingen aan de vestigingsmogelijkheden van bedrijven op, zoals beschreven in de 'Beleidsbrief Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen' en het SRE in het 'Beleidsdocument intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen' een intensiever gebruik van ruimte na, door in stedelijk gebied op bedrijventerreinen geen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toe te staan – zie subparagraaf 2.3.3. Het beleid van de provincie en de regio is erop gericht dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 goed in te passen zijn in gemengde stedelijke gebieden en/of woonwijken. Hetgeen betekent dat in het voorliggende bestemmingsplan bij recht alleen bedrijven in de milieucategorie 3 zijn toegestaan.

De doeleindenomschrijving en de nadere detaillering van de doeleinden geven aan welk type bedrijvigheid is toegestaan, hiertoe behoren onder meer de bedrijven zoals genoemd in bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten. De oorspronkelijke VNG-lijst is uitgebreider, voor het Bestemmingsplan De Run is op de volgende wijze een selectie samengesteld.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten:

- sluit bedrijven – agrarische bedrijven, detailhandel, havengerelateerde bedrijven, dienstverlening te water, onderwijsinstellingen, zelfstandige kantoren, gezondheidsinstellingen, recreatiebedrijven, horecabedrijven, maatschappelijke instellingen alsmede turf-/delfstoffen-/waterwinningbedrijven e.d. – uit die naar aard en ligging van het bedrijventerrein niet geschikt zijn;
- sluit bedrijven uit die een geluidszonering hebben;
- sluit bedrijven uit die op het aspect visuele hinder een 3 scoren;
- sluit bedrijven uit die in milieucategorie 5 of 6 vallen, de bedrijven in de milieucategorie 1, 2 en 4 zijn wel in de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen – zie onderstaande nadere uitleg.

Op deze wijze geeft de gemeente een eigen invulling aan de lijst zoals opgenomen in de VNG-publicatie.

3.1.3 Milieucategorieën 1 en 2

Het bedrijventerrein De Run is grotendeels een bestaand bedrijventerrein met een groot aantal bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, welke de gemeente Veldhoven uit economische en ruimtelijke motieven niet zonder meer onder het overgangsrecht kan en wil plaatsen. De bedrijven in deze milieucategorieën hebben een aanduiding op plankaart gekregen, 'cat 1' voor bedrijven in de milieucategorie 1 en 'cat 2' voor bedrijven in milieucategorie 2. In tegenstelling tot de bedrijven in milieucategorie 4 zijn de aanduidingen niet specifiek gericht op het huidige bedrijf, maar zijn ook andere bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Voornoemd omwille van economische en financiële motieven én de positieve bijdrage aan een verlichting van de milieulast voor milieugevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied.

Op De Run 4312 is een bedrijfsverzamelgebouw aanwezig. In dit specifieke geval zijn eveneens de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Omdat het bedrijfsverzamelgebouw een belangrijke bijdrage levert aan een duurzaam en intensief ruimtegebruik op een bedrijventerrein is besloten een uitzondering te maken voor dit bedrijfsverzamelgebouw en daarin milieucategorieën 1 en 2 toe te staan. Op overige locaties is dit niet mogelijk.

Op het bedrijventerrein De Run bevinden zich bedrijven die volgens de lijst onder categorie 1 en 2 vallen, maar die door hun omvang (>1.000 m²) passender zijn op een bedrijventerrein dan in een woonomgeving.

Eén van de doelstellingen van de gemeente is om op De Run ruimte te bieden aan high-tech bedrijvigheid. In het verlengde daarvan vormen toeleveranciers, afnemers, onderzoek, productie en faciliterende bedrijven tezamen één geheel. Gelet op de schaal waarop dergelijke bedrijvigheid op De Run plaatsvindt is het zeer goed denkbaar dat tussen deze bedrijven, bedrijven zitten die sec gelet op hun aard tot categorie 2 beho-

ren, maar deze gezien hun omvang gelijk gesteld kunnen worden als een bedrijf in categorie 3. Echter, ook minder omvangrijke bedrijven kunnen noodzakelijk zijn voor het bedienen van de high-tech sector op De Run. Deze complementaire bedrijfjes vallen in categorie 1 en 2 en worden uitsluitend toegestaan in De Run 8000 en De Run 5400. Deze zones liggen tegen de woonomgeving aan. In het verleden is een deel van dat gebied aangewezen als woonwerkgebied. Het gebied is ook als zodanig gerealiseerd. Nieuwvestiging van categorie 1 en 2 bedrijven is buiten de voornoemde zones en uitzonderingsgevallen niet mogelijk, noch wenselijk.

Ten slotte is met betrekking tot de feitelijke situatie een inventarisatie uitgevoerd. Aan de hand van deze inventarisatie zijn de bedrijven die behoren tot categorie 1 en 2 als zodanig apart aangeduid in het bestemmingsplan.

3.1.4 *Flexibiliteit in de beheersregeling*

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

- Indien een bedrijf niet om één van bovengenoemde redenen uit de lijst is verwijderd én het bedrijf naar aard en milieuhinder vergelijkbaar is met de bedrijven in de Staat van bedrijfsactiviteiten kan het bedrijf onder voorwaarden via vrijstelling worden toegestaan, zie voorschriften lid 9.4.1.
- Indien een bedrijf in één zwaardere of lichtere categorie valt ofwel met een bedrijf in deze categorie vergelijkbaar is kan het bedrijf onder voorwaarden via vrijstelling worden toegestaan, zie voorschriften lid 9.4.2.
- Indien een bedrijf in milieucategorie 2 valt, maar qua ruimtelijke impact vergelijkbaar is met de toegestane bedrijven kan het bedrijf onder voorwaarden via vrijstelling worden toegestaan. Onder ruimtelijke impact worden onder andere de verkeersaantrekkende werking, het ruimtebeslag en het aantal arbeidsplaatsen verstaan, zie voorschriften lid 9.4.1.

De afwegingsprocedure – of het bedrijf naar aard, milieuhinder of ruimtelijke impact vergelijkbaar is – zal plaatsvinden bij de aanvraag voor een vergunning in het kader van de Wet Milieubeheer. De voorschriften en plankaart zijn zodanig geredigeerd, dat er voor nabijgelegen milieugevoelige functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt verkregen.

3.2 **Detailhandel en kantoren**

In de beschrijving van de functionele structuur van het plangebied – zie paragraaf 2.2 – is reeds gebleken dat op het bedrijventerrein naast reguliere bedrijven ook diverse andere functies voorkomen. Met name detailhandel in de vorm van perifere detailhandel en zelfstandige kantoren zijn

ook vertegenwoordigd op het bedrijventerrein. De vestiging van deze functies op een bedrijventerrein wordt op basis van provinciaal en regionaal ruimtelijk beleid niet gewenst geacht. Detailhandel wordt in hoofdzaak voorbehouden aan winkelconcentratiegebieden en zelfstandige kantoren aan multimodaal ontsloten knooppunten.

3.2.1 (Perifere) detailhandel

3.2.1.1 Ruimtelijk beleid (perifere) detailhandel

Het ruimtelijke beleid voor detailhandel is zowel provinciaal als regionaal gericht op het versterken van de bestaande detailhandelsstructuur. De huidige detailhandelsstructuur vormt een fijnmazig netwerk van winkelconcentratiegebieden binnen het stedelijke gebied van centrum- tot buurniveau. Op bedrijventerreinen is derhalve in beginsel geen detailhandel gewenst.

In het ruimtelijk beleid wordt echter één uitzondering gemaakt ten aanzien van een specifieke vorm van detailhandel, de perifere detailhandel. De detailhandel in deze specifieke branches stelt zodanig bijzondere vestigingseisen in verband met aard en omvang van de goederen, dat deze zich niet verenigen met de ruimtelijke kenmerken van de winkelconcentraties. De hoofdactiviteit van de detailhandelsvereniging dient zich in één van de onderstaande branches te bevinden:

- auto's en aanhangwagens;
- boten;
- caravans en tenten;
- grove bouwmaterialen;
- landbouwmachines en –werktuigen;
- keukens, badkamers en sanitair;
- bouwmarkten;
- woninginrichting, waaronder meubelen.

Voor detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen geldt dat ze niet geplaatst kunnen worden in winkelconcentratiegebieden. Dergelijke detailhandel dient zich te vestigen op een daartoe aangewezen locatie.

Tuincentra worden aangemerkt als een bijzondere vorm van detailhandel en dient specifiek bestemd te worden. Voor de vestiging van een tuincentrum geldt dat, gelet op het specifieke karakter en de grootschaligheid, dat vestiging op een bedrijventerrein uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik ongewenst is. Een kernrandzone verdient als vestigingslocatie de voorkeur.

3.2.1.2 Detailhandelsstructuurvisie

De gemeente Veldhoven heeft door het bureau *Droogh, Trommelen, Broekhuis* een detailhandelsstructuurvisie op laten stellen. Hierin is onder

meer het voorgestelde, gemeentelijke beleid ten aanzien van volumineuze detailhandel uitgeschreven.

Uit een gemeentebrede analyse blijkt het aanbod voor volumineuze artikelen passend is voor het verzorgingsgebied. Het aanbod is goed verspreid over de gemeente en voldoende van omvang en differentiatie. Naast het aanbod in de gemeente hebben de terreinen De Hurk en Ekkersrijt in de gemeente Eindhoven een functie voor de inwoners van Veldhoven. Specifiek voor de te onderscheiden branches is het volgende voorgesteld:

- *Bouwmarkten*
Het aanbod voor de bouwmarkten is voldoende van omvang, een wijziging van de structuur is niet nodig.
- *Tuincentra*
Het aanbod van tuincentra is uitgebreid en goed gespreid over de wijken, een wijziging van de structuur is niet nodig.
- *Woninginrichting*
Grootschalige uitbreiding van het aanbod in de woninginrichting is in Veldhoven ongewenst. Meubelboulevard Ekkersrijt is op korte afstand van Veldhoven gelegen met een clustering van aanbod in woninginrichting en een heeft een bovenregionale functie. Mogelijkheden voor Veldhoven beperken zicht tot een meer kleinschalig aanbod op bedrijventerrein De Run, aansluitend op het hier aanwezige aanbod op De Run 3000.
- *ABC-branches*
Volumineuze artikelen zoals auto's, boten, caravans en tenten, grove bouwmaterialen passen niet in winkelgebieden en kan beter plaatsvinden op bedrijventerreinen. Een clustering wordt alleen voor auto's nagestreefd. De gemeente heeft hiertoe een specifieke beleidsnotitie geschreven— zie subparagraaf 7.3.1.

3.2.1.3 Detailhandel op bedrijventerrein De Run

In de standaardregeling van Veldhoven bestaat geen specifieke bestemming voor detailhandel, danwel perifere detailhandel. Beide functies zijn onder meer in de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' ondergebracht. Hetgeen gezien de aard van het plangebied en de beleidsmatige wens om detailhandel op bedrijventerrein te voorkomen, goed aansluit bij het ruimtelijke beleid. Indien bestaande (perifere) detailhandelvestiging besluit te verplaatsen is zonder meer een vestiging van een bedrijf mogelijk.

Conform het ruimtelijke beleid is in beginsel middels de voorschriften detailhandel uitgesloten, behoudens ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten én de verkoop van aan motorbrandstof gerelateerde detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'tankstation'. Het betreft hier de zogenaamde 'pompshops' als onderdeel van een verkooppunt motorbrandstoffen, die geen invloed hebben op het

behoud van de bestaande verzorgingstructuur. De maximale oppervlakte van de pompshop is in de voorschriften gemaximeerd op 200 m².

Daarnaast vormt de bestaande situatie aanleiding om hierop twee uitzonderingen te maken.

- In het deelgebied De Run 5000 is een kringloopcentrum gevestigd, waarvoor specifiek detailhandel ten behoeve van het kringloopcentrum met een gemaximaliseerde oppervlakte is toegestaan. Op de plankaart is een aanduiding 'kringloopcentrum' opgenomen, welke in combinatie met de voorschriften in *Bijlage 1: Tabel bouwvoorschriften voor bedrijfsdoeleinden* deze specifieke vorm van detailhandel mogelijk maakt en tevens de bruto vloeroppervlakte maximeert.
- Aan de rand van het bedrijventerrein De Run 4000 is een tuincentrum gevestigd, deze specifieke vorm van detailhandel is middels een aanduiding 'tuincentrum' gekoppeld aan de voorschriften, op deze locatie toegestaan. Het betreffende bouwvlak biedt nagenoeg geen ruimte voor uitbreiding van de bestaande bebouwing. Gezien de ligging aan de rand van het bedrijventerrein en tevens de kernrand in combinatie met een goede verkeersontsluiting en intensief gebruik van de kavel is het betreffende tuincentrum positief bestemd. Nieuwe tuincentra zijn in het plangebied niet toegestaan, conform het beleid van provincie en gemeente.

Op het bedrijventerrein zijn tevens diverse perifere detailhandelsvestigingen gelegen. Conform het ruimtelijke beleid zijn deze vormen van detailhandel toegestaan op bedrijventerreinen.

Overeenkomstig detailhandel kent ook de perifere detailhandel geen afzonderlijke bestemming binnen de standaard van Veldhoven, daartoe is ook deze vorm van detailhandel onder de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' ondergebracht. Ten einde het aantal en de omvang van de perifere detailhandelsvestigingen op het bedrijventerrein beheersbaar te houden, zijn deze vestigingen op de plankaart aangeduid als 'perifere detailhandelsvestiging' en middels de voorschriften alleen voorbehouden op de aangeduide locaties. In de voorschriften is tevens de bestaande omvang gefixeerd, enkel via een vrijstelling is een uitbreiding van de bestaande bebouwing mogelijk. De detailhandelsvestigingen zijn niet verder gespecificeerd naar branche, teneinde enige flexibiliteit te behouden voor de bestaande bebouwing.

Aanvullend zijn ten aanzien van de perifere detailhandelsvestigingen de volgende aandachtspunten te benoemen:

- Het merendeel van de detailhandelsvestigingen betreffen kleine bedrijven in de particuliere autohandel, waar geen of slechts ondergeschikte reparatie of onderhoudswerkzaamheden plaatsvinden. Daarmee vallen deze bedrijven onder de definitie van perifere detailhandelsvestigingen.
- In de vigerende regeling is de bouwmarkt op De Run 3000 gemaximeerd op 6.000 m², hetgeen beleidsmatig gecontinueerd dient te

worden – zie paragraaf 3.2.1.2. Derhalve is in de voorschriften ter plaatse van de aanduiding ‘detailhandel bouwmarkt’ specifiek detailhandel in de vorm van een bouwmarkt toegestaan met een maximale omvang van 6.000 m², conform vigerende regeling.

- De gemeente Veldhoven heeft in het plangebied de ontwikkeling van een autoboulevard beoogd, welke middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt – zie paragraaf 7.3.

Kortom, in De Run 3000 is het grootste aanbod aan perifere detailhandelslocaties gevestigd. Daarnaast is de verkoop van auto's toegestaan op de daarvoor aangewezen autoboulevard. Perifere detailhandel is op De Run uitsluitend op de twee voornoemde locaties toegestaan. De gemeente Veldhoven heeft op deze wijze een duidelijke en beheersbare invulling gegeven aan het ruimtelijke beleid van de provincie en regio ten aanzien van detailhandel, zonder een ondoelmatige, financiële voortvloeijsels en/of negatieve werkgelegenheidseffecten te veroorzaken.

3.2.2 *Zelfstandige kantoren*

3.2.2.1 Ruimtelijk beleid zelfstandige kantoren

De uitgeefbare ruimte op bedrijventerreinen dient in het algemeen beschikbaar te zijn voor bedrijfsactiviteiten die vanwege hun milieuhinder, omvang en/of verkeersaantrekkende werking niet in een (gemengde) woonomgeving passen. Uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik dient oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen te worden voorkomen. Zelfstandige kantooractiviteiten worden op basis van provinciaal beleid goed inpasbaar in een woonmilieu of gemengd milieu geacht. De vestiging op een bedrijventerrein past niet binnen het beleid voor zuinig ruimtegebruik.

In het algemeen dienen zelfstandige kantoorvestigingen te passen bij de aard, schaal en functie van de kern en moet leiden tot een versterking van de ruimtelijke structuur. Voor de stedelijke regio's gelden de volgende ruimtelijke criteria:

- alleen in de stedelijke regio's wordt ruimte geboden aan kantoorvestigingen, die een groot publiek trekken met de daarbij behorende verkeersbewegingen;
- grootschalige en arbeids- en bezoekersintensieve voorzieningen en kantoorvestigingen horen thuis op goed ontsloten plekken. Deze zijn vooral te vinden in de stedelijke centra of aan de stadsranden, op multimodaal ontsloten knooppunten. Van belang zijn een goede bereikbaarheid voor bezoekers, een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten en een verkeersveilige verkeersafwikkeling;
- kleinschalige kantoorvestigingen en voorzieningen moeten kunnen worden gemengd met andere functies in het bestaand stedelijk gebied.

3.2.2.2 Zelfstandige kantoren op bedrijventerrein De Run

Op het bedrijventerrein De Run zijn reeds een aantal bestaande zelfstandige kantoren gevestigd. De gemeente Veldhoven streeft in haar ruimtelijke beleid naar het behoud van de bestaande zelfstandige kantoren op het bedrijventerrein De Run uit oogpunt van behoud van werkgelegenheid en het voorkomen van vergaande ruimtelijke en financiële gevolgen. Gezien de grote verkeersaantrekkende werking is het niet gewenst om de kernrand te verlaten voor andere (gemengde) woonmilieus op grotere afstand van de hoofdontsluitingswegen.

In de standaardregeling van Veldhoven bestaat geen specifieke bestemming voor zelfstandige kantoren. De functie is derhalve ondergebracht in de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Hetgeen gezien de aard van het plangebied en de beleidsmatige wens om zelfstandige kantoren op bedrijventerrein te weren, goed aansluit bij het ruimtelijke beleid. Indien een bestaand kantoor besluit te verplaatsen, is zonder meer een vestiging van een bedrijf mogelijk. In de toekomst is de nieuwvestiging van een zelfstandig kantoorgebouw op De Run niet mogelijk.

Om tegemoet te komen aan de provinciale wens om zelfstandige kantoren uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik van bedrijventerreinen te weren, zijn enkel zelfstandige kantoren toegestaan op specifiek als zodanig aangeduide locaties op de plankaart. In de voorschriften is tevens de bestaande omvang gefixeerd.

3.3 Intensief ruimtegebruik

3.3.1 *Intensief ruimtegebruik als onderdeel van zuinig ruimtegebruik*

In het streekplan is intensief ruimtegebruik als één van de leidende principes voor het provinciaal ruimtelijke beleid benoemd onder de grotere noemer van het zuinig ruimtegebruik. De provincie geeft in haar beleid aan dat zuinig ruimtegebruik tenminste betekent, dat de economische groei gepaard gaat met een minder dan evenredige groei van het ruimtebeslag. Ontkoppeling dus van economische groei en groei van het ruimtebeslag. Dat economische groei telkens gepaard gaat met uitbreidingen van het ruimtebeslag mag geen vanzelfsprekendheid meer zijn. In deze lijn is het van groot belang optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden de bestaande bebouwde ruimte (opnieuw en) beter te benutten. De provincie vindt dat het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang moet worden gezien met de mogelijkheden voor inbreiding en herstructurering.

De intensivering van het ruimtegebruik, onder meer door op een compacte wijze – in de hoogte en de diepte – te bouwen vormt een belangrijk onderdeel van zuinig ruimtegebruik. Alsmede het verkennen van de mogelijkheden van het meervoudig gebruik van de ruimte. Hetgeen betekent dat meerdere functies op één en dezelfde locatie gecombineerd worden. Samenvattend dient de 'ruimteproductiviteit' te worden verhoogd door efficiënter om te gaan met parkeren, meer in de hoogte te bouwen en

restruimte terug te dringen of te voorkomen. Daarnaast dient men zich te richten op een beter beheer en intensievere benutting van bedrijventerreinen én op de aanleg en het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen en gebouwen, bijvoorbeeld door het instellen van parkmanagement.

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

3.3.2 *Intensief ruimtegebruik op De Run*

Zuinig ruimtegebruik krijgt op het bedrijventerrein De Run meerdere invullingen. Op de eerste plaats wordt middels het actualiseren van het juridisch-planologische kader een belangrijke bijdrage geleverd aan het vereenvoudigen en verbeteren van de beheersregeling, teneinde mogelijkheden te creëren voor bestaande bedrijven waar wettelijk en beleidsmatig toegestaan. Op deze wijze wordt de behoefte aan een nieuw bedrijfskavel en daarmee nieuwe bedrijventerreinen voor bestaande bedrijven actief ondervangen.

Het beeldkwaliteitsplan dient een belangrijke bijdrage te leveren aan het moderniseren en het verlengen van de levensduur van het terrein met regels voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling. Voor sommige bedrijven is een hoogwaardige uitstraling en representativiteit van het terrein van essentieel belang voor het voortbestaan.

In kader van zuinig ruimtegebruik is in de voorschriften de minimale kavelgrootte op 1.000 m² gesteld om oneigenlijk gebruik van het bedrijventerrein te voorkomen. Kleinschalige bedrijvigheid, die goed te mengen is met de woonfunctie, kan op deze wijze – naast het niet toestaan van lage milieucategorieën – van een bedrijventerrein worden geweerd. Voor het gebied De Run 8000 is in de voorschriften een uitzondering gemaakt. Bij de ontwikkeling van dit deelgebied speelde een menging van wonen en kleinschalige bedrijvigheid een belangrijke rol, daartoe is de kavelgrootte in de voorschriften op minimaal 750 m² en maximaal 1.600 m² gesteld – conform de vigerende regeling – om de beoogde karakteristiek van deelgebied te continueren.

Ook op het niveau van de bedrijfskavel en het bedrijfsgebouw wordt intensief ruimtegebruik nagestreefd. Voor nagenoeg alle bouwvlakken op de plankaart wordt middels de “Bijlage: Tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor bedrijfsdoeleinden” in de voorschriften een minimaal bebouwingspercentage geëist ter voorkoming van braakliggend bedrijventerrein. Met name voor nieuwe en herontwikkelingslocaties vormt dit een belangrijke stimulans om de ruimte intensief te gebruiken. Afhankelijk van de aard van het deelgebied varieert het minimumpercentage doorgaans van 25% tot 50%. Ten einde te voorkomen dat bestaande bedrijven met een beperkt bebouwingsoppervlakte in de huidige situatie een ondoelmatig groot bouwwerk moeten realiseren om het minimumpercentage te bereiken, is een vrijstellingsmogelijkheid voor deze bedrijven in de voorschriften opgenomen.

Intensief ruimtegebruik is niet alleen het beter benutten van het platte vlak, maar ook juist van de hoogte én de diepte. Binnen het bebouwingsvlak is overal de bouw van (parkeer)kelders toegestaan, mits de archeologische waarden een dergelijk bouwwerk niet in de weg staan. Daarnaast is waar mogelijk de bouwhoogte voor gebouwen verhoogd. In het vaststellen van de nieuwe bouwhoogtes is een balans gezocht tussen een geleidelijke overgang van de aangrenzende woonwijken aan de noordzijde met kleinere korrel en maatvoering en de gewenste presentatie op de (verhoogd gelegen) zichtlocaties, uiteraard met oog voor de bestaande situatie en vigerende regeling.

Het parkeren van werknemers en bezoekers op bedrijventerreinen legt een groot beslag op de beschikbare ruimte in het plangebied. Uit oogpunt van beeldkwaliteit en verkeersveiligheid wordt middels de voorschriften het parkeren op eigen terrein geëist. Het maximum bebouwingspercentage dient mede te voorkomen dat op een bedrijfskavel te weinig ruimte beschikbaar blijft voor parkeren. Om een intensiever gebruik van de ruimte voor parkeren te stimuleren is in de voorschriften een vrijstelling opgenomen voor een hoger bebouwingspercentage tot maximaal 90%, indien een inpandige, al dan niet ondergrondse parkeervoorziening wordt gerealiseerd. Tevens is het mogelijk de collectieve parkeerbehoefte van één of meerdere bedrijven in één gebouwde parkeervoorziening onder te brengen los van het bedrijfskavel. Hetgeen bijvoorbeeld in de vorm van een parkeerbedrijf kan worden gerealiseerd. In de voorschriften is hiertoe voorzien in een vrijstelling van het voorschrift om te parkeren op eigen terrein.

Op indirecte wijze wordt middels het stimuleren van alternatieve vervoerswijzen – door het aanleggen van hoogwaardig openbaar vervoer en kwalitatief hoogwaardige langzaam verkeersverbindingen – gepoogd ‘onnodige’ parkeerbehoefte te voorkomen in het plangebied.

3.4 Duurzaamheid

Een 'duurzame ontwikkeling' van bedrijventerreinen is door de *Stuurgroep Boegbeeld Duurzame Bedrijventerreinen* van het Ministerie van Economische Zaken verwoord als: "De samenwerking tussen bedrijven onderling en met overheden op bedrijventerreinen, gericht op het verbeteren van het (bedrijfs-)economisch resultaat, de vermindering van de milieubelasting en een efficiënter ruimtegebruik".

3.4.1 Duurzame inrichting van bedrijventerreinen

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

Zuinig ruimtegebruik

Zuinig ruimtegebruik betekent in de eerste plaats dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen beter wordt benut. Daarnaast is het van groot belang dat door intensivering en meervoudig ruimtegebruik de 'ruimteproductiviteit' wordt verhoogd. Zie paragraaf 3.3 in het kader van intensief ruimtegebruik.

Milieuvoordelen

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

Op De Run is grotendeels sprake van een bestaand bedrijventerrein. De mogelijkheden om de milieubelasting te verminderen bij bestaande bedrijven, alsmede bij vernieuwings- en herstructureringsprojecten is van groot belang om het bedrijventerrein te laten evolueren tot een volledig duurzaam bedrijventerrein. Met name de ruimtelijke clustering van bedrijven uit de high-tech sector op De Run kan door het terugbrengen van transport de nodige milieuvoordelen opleveren.

Daarnaast wordt in het kader van het aspect luchtkwaliteit het gebruik van schoner vervoer gepromoot. In dat kader kan in eerste instantie gedacht worden aan carpooling en openbaar vervoer. Het openbaar vervoer is reeds aanwezig op het bedrijventerrein. Daarnaast wordt gekeken naar

de mogelijkheden om vanuit de Kempen een P+R plaats te realiseren om carpooling, in de richting van De Run, te bevorderen. Op deze wijze wordt het aantal motorvoertuigen terug gebracht wat tevens positieve invloed zal hebben op de doorstroming van het verkeer op de Kempenbaan.

Beeldkwaliteit en beheer

Op de landschappelijke inpassing van bedrijventerreinen en de beeldkwaliteit van bedrijventerreinen en hun gebouwen dient beduidend meer nadruk te liggen. Om de inrichtings- en ontwerpqualität te verbeteren dient hieraan in de planvoorbereiding van te (her)ontwikkelen bedrijventerreinen uitdrukkelijk aandacht te worden besteed.

De geleidelijke groei van het bedrijventerrein De Run in een overgangsgebied tussen stad en land, heeft geleid tot een sterke verweving van het bedrijventerrein met de aangrenzende stedelijke weefsels. De woonwijken gaan geleidelijk over in het bedrijventerrein en vice versa. De overgang naar het landelijke gebied daarentegen is vrij rigide, door de sterke barrièrewerking van de rijkswegen A2 en A67. Het behoud van de loop van de oude landwegen op het bedrijventerrein – in de huidige vorm als de belangrijkste noordzuid verbindingen – is hier nog de enige referentie met het omringende landschap.

Het afzonderlijk opgestelde beeldkwaliteitsplan voor De Run – zie paragraaf 3.5 geeft een duidelijke invulling aan de wens om de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling te versterken. Zowel voor de bestaande als voor te ontwikkelen locaties worden duidelijke en reële eisen gesteld aan de beeldkwaliteit van gebouwen en het terrein. Tot slot wordt het van belang geacht dat – via adequaat beheer en kwaliteitsbewaking – bedrijventerreinen ook op termijn een aantrekkelijk werkmilieu blijven vormen.

3.4.2 Duurzame ontwikkeling op De Run

De aandacht voor een duurzame ontwikkeling is niet van alle tijden en heeft met name in de eerste decennia bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Run een ondergeschikte rol gespeeld. In de recenter ontwikkelde deelgebieden van het bedrijventerrein en bij kleinschalige vernieuwings- of herstructureringsprojecten is de aandacht voor een duurzame ontwikkeling reeds onderdeel van de planvorming geweest. Dit komt onder andere tot uitdrukking in speciale aandacht voor een duurzaam watersysteem, de ruimtelijke reservering voor hoogwaardig openbaar vervoer en de aanleg van doorgaande en aantrekkelijke langzaam verkeersroutes. Maar ook de herinrichtingsplannen voor de Gender, waarin het verbeteren van de ecologische kwaliteit voorop staat en de aandacht voor een goede milieukundige inpassing van het bedrijventerrein De Run 8000 nabij woningen zijn vormen van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

De voorgaande duurzaamheidsaspecten hebben met name betrekking op het schaalniveau van het bedrijventerrein als geheel en de directe omgeving. In het geval van nieuwe ontwikkelingen of herontwikkelingen van bestaande kavels en gebouwen dient hieraan een vervolg te worden gegeven, door op het niveau van de bedrijfskavel de mogelijkheden voor duurzame ontwikkeling en beheer te optimaliseren. Hierbij kan worden gedacht aan:

- de inrichting van de kavels en vormgeving bebouwing: een inrichting waarbij de mogelijkheden voor flexibel, compact en duurzaam bouwen worden geoptimaliseerd. Waar mogelijk wordt daarbij aangesloten op het covenant Duurzaam Bouwen van de regio Eindhoven;
- het optimaliseren van economische netwerken (kringlopen en productieketens) door een adequate segmentering;
- het benutten van ecologische netwerken: hergebruik van reststoffen, energie en water. Met name voor het hergebruik van regenwater (op kavelniveau) zijn goede kansen aanwezig;
- het benutten van multimodale mogelijkheden en optimaliseren van interne vervoersstromen op De Run door een strategische locatiekeuze;
- de optimalisatie van langzaam verkeersvoorzieningen op inrichtingsniveau ten behoeve van het woon-werkverkeer, niet alleen op het bedrijventerrein De Run, maar ook de verbindingen met de woonwijken;
- aandacht schenken aan en voorwaarden scheppen voor duurzame, sociaal veilige en innovatieve exploitatie en beheer van het bedrijventerrein. In het *Masterplan De Run Veldhoven* is een initiatief genomen om onder andere deze aspecten onder het parkmanagement te brengen.

3.5 Beeldkwaliteitsplan

Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor De Run 'Beeldkwaliteitsplan De Run'. Een beeldkwaliteitsplan geeft uitgangspunten die gehanteerd worden voor stedenbouwkundige en architectonische ontwerpen met als doel te komen tot een integrale ruimtelijke gebiedskwaliteit. Het is een instrument dat beoogt om eventuele negatieve gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen. Het streven voor De Run is het realiseren van een duidelijke structuur en ruimtelijk beeld.

Aan de hand van het beeldkwaliteitsplan wil de gemeente komen tot een versterking van de stedenbouwkundige structuur en de ruimtelijke kwaliteit van De Run. Het parkeren dient daarbij minder in het oog te springen dan nu het geval is; verschillende ontwikkelingen moeten een plek kunnen krijgen en de inspanning om te komen tot een aantrekkelijk en modern werkgebied wordt gecontinueerd. In het beeldkwaliteitsplan zijn ook de potenties van de deelgebieden beschreven. Hierop wordt in de hoofdstukken 4 tot en met 10 teruggekomen.

Alleen objectieve uitgangspunten uit een beeldkwaliteitsplan mogen worden opgenomen in het juridisch deel van een bestemmingsplan (voorschriften en plankaart). Overige aspecten kunnen in een bestemmingsplan alleen ter uitleg en verduidelijking worden opgenomen in het niet-juridisch deel (toelichting).

3.5.1 *Opzet beeldkwaliteitsplan*

De ruimtelijke kwaliteitseisen zijn in het beeldkwaliteitsplan op twee niveaus geformuleerd. Voor het gehele terrein gelden de 'algemene eisen beeldkwaliteit' en daarnaast zijn specifiek voor deelgebieden aanvullende beeldkwaliteitseisen geformuleerd, al dan niet met het oog op ontwikkelingen binnen het deelgebied. Bij de toetsing van bouwaanvragen op het bedrijventerrein is het beeldkwaliteitsplan leidend in de beoordeling van welstand, zoals bedoeld in artikel 44 lid d. van de Woningwet.

Bij het opstellen van het kader voor de beeldkwaliteit zijn de volgende kernpunten geformuleerd, waarbij aangesloten moet worden:

- 100% parkeren op eigen terrein om te voorkomen dat het straatbeeld bepaald wordt door geparkeerde auto's;
- mogelijkheden voor het realiseren van collectieve parkeervoorzieningen (openbaar toegankelijk), op maaiveld danwel in een gebouwde voorziening;
- het bedrijventerrein aantrekkelijker en gebruiksvriendelijker maken voor voetgangers;
- het realiseren van een eenduidige inrichting van de bedrijfsstraten;
- het versterken van het bestaande groen en dit verder uitbreiden door de introductie van een groenstrook in de bedrijfsstraten;
- het opwaarderen van De Gender, waarbij uitdrukkelijk wordt ingezet op het verbeteren van de ruimtelijke en verblijfskwaliteit;
- het streven naar een eenduidige opbouw wat betreft bouwhoogtes, kavelgroottes, etc. door middel van een geleding.

De ontsluitingsroutes van bedrijventerrein De Run zijn de belangrijkste structurerende elementen. Langs deze 'lange lijnen' kunnen bedrijven zich presenteren. Dit vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke inpassing.

3.5.2 *Juridische regeling*

Het juridisch deel van het bestemmingsplan (plankaart en/of voorschriften) van dit bestemmingsplan is mede ingevuld vanuit het beeldkwaliteitsplan. Hieronder wordt kort aangegeven in welke onderdelen van het bestemmingsplan de beeldkwaliteitsaspecten zijn verwerkt. Het gaat hierbij met name om de algemene beeldkwaliteitseisen uit het beeldkwaliteitsplan die betrekking hebben op kavels.

Bebouwingspercentage

Voldoende ruimte op een kavel voor een gebouw en tussen gebouwen geeft de mogelijkheid voor representatieve en herkenbare bedrijfsgebouwen. Anderzijds wordt gestreefd naar intensief ruimtegebruik. Het bebouwingspercentage bepaald hoeveel procent van een bouwvlak mag worden bebouwd. Parkeerkelders die volledig onder het maaiveld liggen worden niet meegerekend in het bebouwingspercentage vanwege de ruimte en kwaliteit die het oplevert in het straatbeeld.

Bouwvlak

Individuele bedrijven bepalen gezamenlijk het gezicht van De Run. Om te voorkomen dat er een wand van aaneen gebouwde gebouwen ontstaat is bepaald dat er binnen een bouwvlak gebouwd moet worden. Ook zijn er afstanden tot de (zijdelingse) perceelsgrenzen opgenomen die niet bebouwd mogen worden. De gebouwen staan hierdoor eenduidig op een kavel en los van elkaar.

Hoogte, diepte en breedte

Een passende maatvoering voor een gebouw is mede afhankelijk van de plek waar het komt te staan. Bijvoorbeeld langs de snelweg kan bebouwing wat hoger zijn en een passend oppervlak van een kavel kan per deelgebied verschillen. Door het opnemen van maatvoeringen zoals een goot- en bouwhoogte en bepalingen ten aanzien van het oppervlakte van een perceel, wordt een ruimtelijk niet passende ontwikkeling voorkomen. Ook ten aanzien van bouwwerken die geen gebouwen zijn, zijn maximale hoogten opgenomen (bijvoorbeeld antennes en reclamemasten).

Gevellijn en gevelbreedte

De positie van gebouwen aan de openbare ruimte is bepalend voor het karakter en het beeld van die ruimte. Daarom is een regeling opgenomen ten aanzien van bouwen in de voorgevelrooilijn.

Terrein-/erfafscheidingen

Terrein- en erfafscheidingen hebben effecten op het beeldkarakter van de openbare ruimte. De hoogte van een erfafscheiding is bepaald zodat er een samenhangend en eenduidig beeld kan ontstaan.

Parkeren

Het streven is om straatbeeld niet te laten domineren door geparkeerde auto's. Daarentegen zorgt (bezoekers)parkeren voor levendigheid en draagt het bij aan sociale veiligheid. Het parkeren van personen- en vrachtwagens moet worden opgelost op eigen terrein. Parkeerplaatsen mogen aan de straatzijde liggen (en indien noodzakelijk ook deels op openbaar terrein), mits de parkeerplaatsen representatief worden ingericht. Een parkeeroplossing op of onder het gebouw zijn mogelijk gemaakt, en worden aangemoedigd, vanwege de ruimte en kwaliteit die het oplevert in het straatbeeld.

Buitenopslag

Buitenopslag geeft veelal een rommelig beeld en verhoogt het risico op brandgevaar en vandalisme. Buitenopslag is mogelijk, maar wordt beperkt toegestaan en alleen indien dit gedurende het hele jaar niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.

Reclame

Reclame-uitingen kunnen afbreuk doen aan een representatief karakter. Er zijn beperkingen opgenomen ten aanzien van de hoogte van reclamemasten.

3.5.3 Toelichting op de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan

Om ontsiering van de gebouwde omgeving te voorkomen is het nodig daarvoor uitgangspunten te hebben. Hieronder volgt zeer beknopt een toelichting op de aspecten die niet in het bestemmingsplan kunnen worden of zijn opgenomen en zijn voorbehouden aan het beeldkwaliteitsplan. Het gaat hierbij met name om de algemene beeldkwaliteitseisen uit het beeldkwaliteitsplan die betrekking hebben op gebouwen.

Gebouwenoriëntatie

Gevels bepalen mede de uitstraling van en naar de openbare ruimte. Om de levendigheid in de openbare ruimte te maximaliseren moeten functies met samenkomen en/of verblijven, zoals de entree, het kantoor, de showroom of de kantine, zoveel mogelijk representatief aan de straat liggen of zoveel mogelijk zichtbaar zijn vanaf de straat. Gevels die aan de openbare ruimte grenzen worden representatief vormgegeven en de voorkant van een gebouw ligt aan de belangrijkste ontsluitingsweg.

(Hoek)kavels

De inrichting van de kavels bepaalt mede de uitstraling van het terrein. Hoekkavels vragen om een bijzondere inrichting, vanwege de meerzijdige oriëntatie van de kavel. Bovendien liggen deze kavels op een markante plek binnen de structuur en vragen daarmee om extra aandacht.

Inritten, manoeuvreerruimte (laden en lossen)

Inritten en manoeuvreerruimte (naar loading docks) zijn van invloed op het straatbeeld en de verkeersdoorstroming. Inritten vanaf de weg worden zoveel mogelijk beperkt en gebundeld.

Architectonische uitwerking

De expressie van een gebouw komt tot uitdrukking in de architectuur. In de architectuur komen functies met samenkomen en/of verblijven leesbaar en representatief tot uitdrukking (bijvoorbeeld dat het duidelijk is waar de ingang is). Er wordt aandacht gevraagd voor de detaillering van het gebouw en materiaaltoepassing. Eventuele toekomstige aanpassingen dienen in dezelfde architectonische vormtaal te worden uitgewerkt. Installaties vormen een onderdeel van het gebouw/architectuur en hoekgevels vragen om een bijzondere architectonische oplossing.

Materiaal- en kleurgebruik

Met materiaal- en kleurgebruik kan evenwicht worden aangebracht tussen de individuele expressie van een gebouw en kan een rustig en overzichtelijk totaalbeeld van het bedrijventerrein worden bewerkstelligd. Om die reden wordt eenduidigheid in kleurgebruik en materialisatie nagestreefd. Gebouwen moeten worden uitgevoerd in grijze of aarde tinten, en grote bedrijfshallen (> 4.000m²) in lichte tinten. Kleuraccenten kunnen worden toegepast voor bijzondere functies of gebouwdelen. Grote gevelwanden hebben een sterk gelede opbouw. Er wordt uitgegaan van gebruik van duurzame materialen.

Ook voor erfafscheidingen wordt gestreefd naar een samenhangend en eenduidig beeld. Erfafscheidingen bestaan uit een antracietkleurig hekwerk uitgevoerd in verticale spijlen. Bij gebruik van begroeiing wordt uitgegaan van beukenhagen.

Ook de inrichting van een kavel bepaalt de uitstraling van het bedrijfspereel, en heeft invloed op het totaal beeld van het bedrijventerrein. Voor de verharding wordt, naast een groene inrichting, uitgegaan van asfalt, zwarte betonsteen, beton met een antracietkleurige toeslag en een antracietkleurig split. Hierdoor ontstaat een samenhangend en herkenbaar beeld. Kleuraccenten kunnen aansluiten bij kleurstelling van reclameuitingen en/of bebouwing (mits ondergeschikt uitgevoerd). Verlichting, fietsvoorzieningen, terreininrichting en dergelijke aan de voorzijde dienen aan te sluiten op voornoemde uitgangspunten. Hoekkavels vragen om een bijzondere inrichting vanwege de meerszijdige oriëntatie van de kavel.

Reclame en bedrijfspresentatie

Een bedrijf moet zich naar buiten kunnen presenteren. Naast een representatief gebouw gaat dit veelal ook gepaard met reclame. Een reclameuiting (bedrijfsnaam/logo) dient onderdeel uit te maken van de architectuur.

3.6 Aandachtspunten in de beheersregeling

In onderstaande paragraaf zijn enkele aandachtspunten in de beheersregeling beschreven, die een nadere toelichting behoeven. Het betreffen merendeels algemene uitgangspunten die betrekking hebben op het gehele plangebied, in overeenstemming met de voorgaande bouwstenen.

3.6.1 Agrarische bestemmingen

De standaardregeling voor het stedelijke gebied voorziet niet in bestemmingen voor functies uit het buitengebied, zoals de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch bedrijf'. In een deel van het voorliggende plangebied – De Run 7000 – komen deze functies echter wel voor. De voorschriften voor deze bestemmingen sluiten aan bij het in voorbereiding zijnde Bestemmingsplan Buitengebied, alsmede de vigerende regeling voor het gebied op basis van het Bestemmingsplan Buitengebied 1973.

3.6.2 Groenvoorzieningen

In de stedenbouwkundige visie voor het bedrijventerrein De Run is de Kempenbaan aangemerkt als een regionale weg tussen Eindhoven en de Kempen, die zich kenmerkt door de grote schaal en het landschappelijke karakter – zie paragraaf 2.1. Het huidige laanprofiel van de Kempenbaan in combinatie met de Gender ondersteunt dit beeld van een landschappelijke uitvalsweg. In de stedenbouwkundige visie zijn voorstellen gelanceerd om dit landschappelijke beeld van groen en water te versterken.

Ter bescherming van het gewenste landschappelijke profiel zijn de brede stroken groen aan weerszijden van de Kempenbaan bestemd als 'Groenvoorzieningen' en in het geval van de Gender als 'Water'. In de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Groenvoorzieningen' is tevens 'water' opgenomen, zodat de beoogde verbreding en/of verlegging in de marge mogelijk is zonder een herziening van het bestemmingsplan. De begrenzing van de bestemming 'Groenvoorzieningen' is op de uiterste grens van het huidige verkeersprofiel gelegd – in de meeste gevallen betreft het de grens van een voet- of fietspad. Op deze wijze is een balans gezocht tussen het bieden van ruimte in de toekomst voor de stijgende verkeersdruk – het huidige profiel tussen de voet- en fietspaden biedt nog voldoende ruimte – en de bescherming van de groene uitstraling. In het uiterste geval zijn voet- en fietspaden ook in de bestemming 'Groenvoorzieningen' toegestaan.

De belangrijkste noordzuid verbinding in het plangebied – Run 4500/ Run 5300 tussen Veldhoven en Waalre – heeft ook grotendeels haar groene uitstraling weten te behouden. In de stedenbouwkundige visie wordt voor deze route eveneens het behoud van het groene karakter nagestreefd. Overeenkomstig de Kempenbaan zijn de (smallere) groenstroken aan weerszijden van de weg bestemd als 'Groenvoorzieningen'. Tot slot is eveneens de volgroeide bomenlaan aan weerszijden van de De Run 4200 – als relict van het voormalige landschap – en de resterende delen van het plangebied aan de rijkswegen A2 en A67 onder de bestemming 'Groenvoorzieningen' geschaard.

3.6.3 Bedrijfswoningen

Het ruimtelijke beleid van provincie en gemeente acht de situering van bedrijfswoningen op een bedrijventerrein in het kader van zuinig ruimtegebruik niet gewenst. Naast het onnodige ruimtebeslag, kan de situering van bedrijfswoningen eveneens leiden tot een onnodige inperking van de bedrijfsactiviteiten van aangrenzende bedrijven in verband met milieulast.

In de voorschriften zijn nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein dan ook in principe niet mogelijk gemaakt. De Run 8000 is ontwikkeld als een gebied waar bedrijven in combinatie met bedrijfswoningen zijn toegestaan. De regeling uit het geldende bestemmingsplan voor De Run 8000 is ten aanzien van de bedrijfswoningen overgenomen hetgeen be-

tekent dat de nog niet gerealiseerde bedrijfswoningen alsnog kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast zijn er elders op het bedrijventerrein De Run zijn voorts een behoorlijk aantal bestaande bedrijfswoningen gelegen. Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de plankaart. Voor de bedrijfswoningen zijn specifieke bebouwingsvoorschriften opgenomen.

3.6.4 *Geurgevoelige bedrijvigheid*

In het deelgebied de Run 7000 is nog één veehouderij gevestigd. Op basis van de vergunde situatie is de geurcontour berekend in het kader van de omgekeerde werking van het veehouderijbedrijf, volgend uit de nieuwe *Wet geurhinder en veehouderij*.

Om het veehouderijbedrijf niet te beperken in zijn bedrijfsvoering, dienen nieuwe geurgevoelige bestemmingen binnen de geurcontour te worden voorkomen. Binnen de geurcontour zijn geen nieuwe geurgevoelige functies mogelijk. De geurcontour is op de plankaart aangeduid en middels de voorschriften is de vestiging van een geurgevoelige bedrijvigheid binnen de geurcontour uitgesloten. Indien kan worden aangetoond dat niet langer sprake is van geurhinder is de vestiging van deze bedrijven via een vrijstelling alsnog mogelijk.

3.6.5 *Risicovolle inrichtingen*

Bedrijven – onafhankelijk van de betreffende milieucategorie – welke vallen onder artikel 2.4 van Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieu-beheer en de nieuwvestiging van risicovolle inrichtingen zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn in het plangebied niet toegestaan.

Risicovolle inrichtingen kunnen enkel via vrijstelling worden mogelijk gemaakt, mits is aangetoond dat aan de wettelijke normen betreffende externe veiligheid conform het Bevi wordt voldaan. In paragraaf 11.9 is de specifieke regeling voor bestaande risicovolle inrichtingen op het bedrijventerrein nader toegelicht, alsmede de overige externe veiligheidsaspecten.

4 DE RUN 1000

4.1 Huidige structuur

Het deelgebied De Run 1000 is het noordoostelijke deel van het bedrijventerrein De Run aan de snelweg A2, ten noorden van de Kempenbaan. Het deelgebied kenmerkt zich als een hoogwaardig bedrijvenpark in een groene setting. De opzet van het deelgebied, de bedrijfskavels en de bebouwing hebben een moderne en verzorgde uitstraling, waar men grote waarde hecht aan een representatieve omgeving. Tot voor kort was het deelgebied vanaf de A2 niet duidelijk zichtbaar, als gevolg van een houtwal tussenbeide – zoals zichtbaar op onderstaande luchtfoto. Inmiddels is er een nieuwe afslag vanaf de A2 naar de Kempenbaan gerealiseerd, waarmee het gebied meer in het zicht is komen te liggen.

Het deelgebied heeft een doodlopende structuur en is ontsloten via een indirecte aansluiting op de Kempenbaan. Het deelgebied takt samen met de Provincialeweg aan op de Kempenbaan nabij de op- en afritten van de A2. De ontsluiting is met name in de spits gebrekkig. Het voorstel vanuit de ondernemers om deze straten aan te takken op de verlengde Julianastraat aan de noordzijde is echter verkeerstechnisch onmogelijk (Bron: VCP gemeente Veldhoven). Een meer duurzame oplossing voor de ontsluiting is ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan in onderzoek, alsmede een te realiseren calamiteitenroute.



De Run 1000 met de afschermende bomenrij vóór de realisatie van de nieuwe af- en oprit van en naar de A2

Aan de noordzijde grenst het gebied aan een doorgaande langzaam verkeersverbinding in een ruime groenstrook, hetgeen overgaat in een woonwijk. Aan de westzijde grenst het deelgebied eveneens aan een woonwijk, waarvan het ruimtelijk wordt gescheiden door een hoogopgaande houtwal.

De gevestigde bedrijven zijn arbeids- en bezoekersintensief, hetgeen zich uit in de inrichting van het bedrijfskavel en de bebouwing. De kavels zijn niet intensief bebouwd qua bouwvlak, maar benutten wel de verticale bouwmogelijkheden optimaal. De bebouwing heeft een kantoorachtige uitstraling. Het resterende deel van het kavel is hoofdzakelijk in gebruik als parkeerruimte voor werknemers en bezoekers. In de noordwestelijke punt van het deelgebied is in de bebouwing een hoogteaccent van 21 meter gerealiseerd, als visueel referentiepunt in het deelgebied.

4.2 Beeldkwaliteit

De Run 1000 kenmerkt zich door witte kantoorachtige bedrijfsgebouwen in een ruime setting. Gebouwen staan solitair en hebben een alzijdige uitstraling en oriëntatie. Een relatief groot deel van de bedrijfskavels zijn in gebruik voor parkeren. Er is een mogelijkheid te komen tot intensiever grondgebruik waarbij het parkeren ook kan worden opgelost in of op gebouwen, of in gebouwde parkeervoorzieningen.

De Run 1000 heeft een entreefunctie naar het bedrijventerrein en Veldhoven (tezamen met De Run 2000). De verkeersontsluiting is ter plekke matig maar door aanpassingen van de ontsluitingssituatie kan een volwaardige entree wordt gerealiseerd. De ruimtereservering voor de afslag van de A2 is grotendeels komen te vervallen en de ruimte die vrijkomt kan worden ingezet voor de ontwikkeling van een hoogwaardige uitstraling van De Run richting de A2. Hiermee wordt De Run 1000 meer dan tot nu het geval is een zichtlocatie.

4.3 Ontwikkelingsaspecten

Op de bestemmingsplankaart is een gedeelte van het gebied bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden- nader uit te werken'. De uitwerkingsregels geven de randvoorwaarden voor de uitwerking aan. Op grond hiervan is het mogelijk bebouwing te realiseren met inachtnaam van de uitwerkingsregels. In de uitwerkingsregels zijn onder andere bepalingen opgenomen over de bouwvlakken de minimale en maximale bouwhoogten. De verkeersontsluiting, het parkeren, de situering van gebouwen, alsmede de overige maatvoeringsaspecten van gebouwen moeten nog nader bepaald worden.

Naast de vestiging van bedrijven is het tevens mogelijk een deel van de gronden uit te werken voor de bestemming 'verspreide voorzieningen'. Dit ten behoeve van de mogelijke vestiging van een hotel. De regionale vraag naar hotelvoorzieningen is groot. De Run is gelegen in een gebied

met regionale werkgelegenheid die zich uitstrekt langs de A2 en de A67. Dit gebied genereert een grote zakelijke overnachtingsvraag die op dit moment onvoldoende geaccommodeerd kan worden. Door toenemende internationalisering, specialisatie van bedrijven en congestie op de wegen neemt deze vraag sterk toe. De uitbreiding van accommodatie blijft achter. De zakelijke markt is gericht op goed bereikbare voorzieningen in de nabijheid van de plaats waar activiteiten worden ondernomen.

Het aspect externe veiligheid – in verband met de ligging aan de transportroute voor gevaarlijke stoffen (A2) – dient nader onderzocht te worden ten behoeve van de uitwerking, zodat kan worden voldaan aan de wettelijke eisen inzake externe veiligheid. Tevens is in de uit te werken bestemming aandacht besteed aan het behoud van de mogelijke archeologische waarden in het gebied.

4.4 Beheersregeling

De beheersregeling is – waar noodzakelijk – op het deelgebied toegepast om het ruimtelijke beleid en de ambities nader vorm te geven. Onderstaand zijn deze puntsgewijs weergegeven.

- De maximale bouwhoogte voor de bestaande bebouwing is verhoogd van 11 meter in de vigerende regeling tot maximaal 20 meter, in het kader van het bevorderen van intensief ruimtegebruik.
- Het oppervlak van De Run 1000 is in de huidige situatie beduidend minder bebouwd dan hetgeen verlangd wordt op basis van het standaard minimum percentage van 50. Daarom is het minimum bebouwingspercentage voor De Run 1000 gesteld op 25 procent. Omdat gestreefd wordt naar een intensiever grondgebruik is het maximum percentage overeenkomstig de standaard die daarvoor wordt gebruikt te weten 80 procent.
- De regeling in de voorschriften om collectief parkeren in een gebouwde parkeervoorziening, al dan niet ondergronds, te realiseren in afwijking van de eis om op het eigen terrein te voorzien in de parkeerbehoefte is met name voor het deelgebied De Run 1000 bedoeld. Het basisvolume van de ontwikkelingslocatie kan in deze een rol vervullen als collectieve parkeervoorziening voor (een deel van de) parkeerbehoefte van meerdere bedrijven.
- In het deelgebied is geen buitenopslag toegestaan, hetgeen gekoppeld is aan de bouwvlakdelen.
- De instelling voor geestelijke gezondheidszorg – regionaal centrum van GGZE – aan de noordzijde van het plangebied is bestemd als ‘Maatschappelijke doeleinden’. Ook voor deze bebouwing geldt een maximale bouwhoogte van 20 meter.

4.5 Aandachtspunten

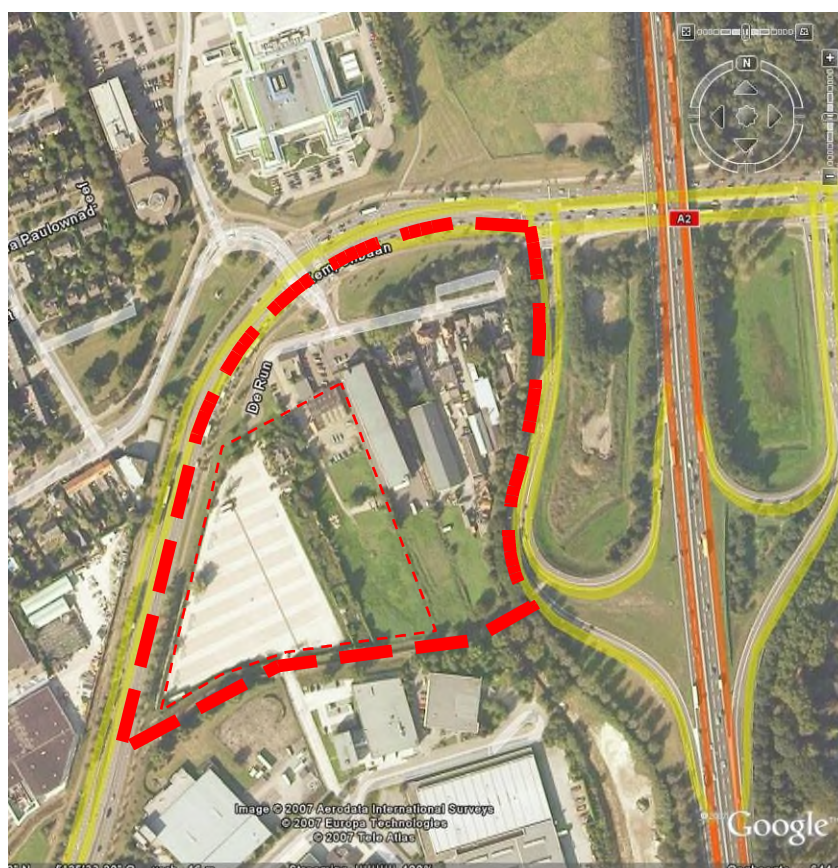
Onderstaand zijn een aantal aandachtspunten voor de verdere planvorming op De Run 1000 puntsgewijs beschreven.

- In het Beeldkwaliteitsplan De Run zijn voor het deelgebied De Run 1000 uitgangspunten gesteld waarbij aangesloten dient te worden.
- Een duurzame verkeersontsluiting van het deelgebied op de Kempenbaan is met het oog een eventuele herontwikkeling van het deelgebied wenselijk. Een goede bereikbaarheid (doorstroming naar de snelweg) is een essentiële factor voor de beoogde doorgroei van het deelgebied tot een volwaardige zichtlocatie. Wellicht dat het dynamische verkeersmodel, dat ten tijde van het schrijven van dit bestemmingsplan wordt ontwikkeld, hieromtrent uitsluitel kan bieden.
- De archeologische waarden van het gebied zijn onderzocht en geven geen aanleiding tot nader onderzoek of beperkingen.
- Het aspect externe veiligheid dient in het kader van transport van gevaarlijke stoffen over A2 nauwlettend te worden gevolgd in de verdere planvorming. De uitgangspunten van het onderzoek dienen overeen te komen met de werkelijke planvorming.

5 DE RUN 2000

5.1 Huidige structuur

De Run 2000 is het deelgebied aan de overzijde van De Run 1000, ten zuiden van de Kempenbaan. Het deelgebied wordt begrensd door de A2 aan de oostzijde en aan de noord- en westzijde door de Kempenbaan en aan de zuidzijde door de gekanaliseerde Gender. Het gebied is als het ware een restant van het oude bebouwingslint van de Provincialeweg. De ligging van het deelgebied De Run 2000 is wat betreft ligging, zichtbaarheid en entreefunctie vergelijkbaar met De Run 1000. De Run 2000 is niet gekoppeld aan het zuidelijker gelegen Run 4000.



Gebied De Run 2000 met het terrein voor de ontwikkeling van een opleidingscentrum voor de bouw- en infrasector (Bouw Educatie Centrum)

Het deelgebied De Run 2000 bestaat uit slechts één straat – een ventweg van de Kempenbaan – die in beide richtingen doodlopend is en aansluit op de Kempenbaan ter hoogte van de aansluiting met De Run 1000. Het oostelijke uiteinde van de ventweg is in gebruik als carpoolplaats, hiertoe is een fietsstalling in de openbare ruimte gerealiseerd.

Het bebouwingslint is geleidelijk getransformeerd tot een bedrijvenlint, waarin de woningen dienst doen als kantoor of showroom bij het bedrijf of als bedrijfswoning. De bebouwing heeft een sterk wisselende omvang en maatvoering, hetgeen tot een enigszins rommelige uitstraling leidt. De

twee woonblokken aan de oostzijde zijn nog als burgerwoning in gebruik. De gronden aan de achterzijde van het bebouwingslint zijn nog in agrarisch gebruik als weilanden.

Eén perceel is ingericht als parkeerterrein en wordt ontsloten vanaf De Run 4000.

5.2 Beeldkwaliteit

De bebouwing op De Run 2000 is divers (van opslaghal tot woning). Dit gebied vormt samen met De Run 1000 de entree voor het bedrijventerrein en Veldhoven. De ruimtelijke situatie ondersteunt deze entreewerking onvoldoende en kan geoptimaliseerd worden. Dit mede in relatie tot het creëren van een zichtlocatie richting de Kempenbaan en richting de A2. Bij ontwikkeling van De Run 2000 zal aandacht nodig zijn voor het parkeren (zo mogelijk collectief in een gebouwde parkeervoorziening) en voor de verbetering van de verkeersdoorstroming ter hoogte van de Kempenbaan.

Door dit deelgebied stroomt De Gender. Het opnemen van deze waterloop binnen een ruimtelijk ontwerp van De Run 2000 kan zorgen voor een kwaliteitsimpuls. Dit mede in relatie tot een eventuele ontsluiting van (kavels van) De Run 2000 via de Kempenbaan en De Run 4200.

5.3 Beheersregeling

De beheersregeling is – waar noodzakelijk – op het deelgebied toegepast en heeft met name tot doel de huidige situatie te reguleren en ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Recent is besloten om voor een groot deel van het gebied een aparte planprocedure te volgen ten behoeven van de ontwikkeling van een opleidingscentrum voor de bouw- en infrasector. Dit betreft dan de gronden die nu zijn ingericht als parkeerterrein en de gronden behorende tot het perceel De Run 2164. dit gebied is thans buiten het bestemmingsplan gehouden. Voor het resterende gebied geldt het volgende.

- Voor het gehele deelgebied geldt de aanduiding 'grondwaterbeschermingsgebied' hetgeen verwijst naar de provinciale verordening ter bescherming van de boringsvrije zone ten behoeve van de grondwaterwinning.
- De maximale bouwhoogte voor bedrijfsbebouwing is 12 meter. De bouwvoorschriften voor bedrijfswoningen is specifiek en eenduidig geregeld voor alle bedrijfswoningen op het gehele bedrijventerrein.
- De weilanden aan de achterzijde van het bebouwingslint zijn bestemd als bedrijfsdoeleinden zonder bouwvlak, conform de vigerende regeling.
- De fietsenstalling ten behoeve van de carpoolplaats is een groter bouwwerk dan op basis van de standaard bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' is toegestaan. De fietsenstalling is derhalve aan-

geduid op de plankaart en gekoppeld aan specifieke bouwvoorschriften in de regeling.

- Aan weerszijden van De Gender is tot 4 meter uit de insteek van de sloot een dubbelbestemming 'Waterstaatkundige doeleinden' gelegen. Het gebied is hiermee primair bestemd voor het beheer en onderhoud van de watergang. Bouwen is slechts toegestaan ten dienste van deze bestemming, via vrijstelling kunnen bouwwerken van onderliggende bestemmingen worden gerealiseerd.

5.4 Aandachtspunten

In het Beeldkwaliteitsplan De Run zijn voor het deelgebied De Run 2000 uitgangspunten gesteld waarbij aangesloten dient te worden.

6 DE RUN 3000

6.1 Huidige structuur

Het deelgebied De Run 3000 is gelegen aan de noordzijde van de Kempenbaan en ligt ingesloten tussen de achterkanten van de woningen aan de Provincialeweg en Kempenbaan. Aan de westzijde grenst het deelgebied aan het deelgebied De Run 5000.

Het deelgebied is in gebruik als een locatie voor perifere detailhandelsvestigingen en is op de schaal van dergelijke terreinen relatief klein van omvang. Aan de noordzijde tegen de achterzijde van de Provincialeweg zijn reguliere bedrijven en een commerciële dansschool annex zalenverhuur gevestigd. Het driehoekige terrein achter de bouwmarkt, direct aan de Kempenbaan, is in gebruik voor buitenopslag en bepaalt grotendeels de uitstraling van het gebied.



De oriëntatie van de bebouwing of de structuur is niet gericht op de Kempenbaan of de Provinciale weg, maar enigszins in zichzelf gekeerd. Aan de Kempenbaan heeft De Run 3000 veel achterkanten, al dan niet afgeschermd met schuttingen. Bij de entree van De Run 3000 buigt de Gender naar de Kempenbaan, maar voegt met de huidige inrichting geen waarde toe aan de entree van het bezoekersintensieve deelgebied.

Centraal in het deelgebied is een grote parkeervoorziening gelegen voor bezoekers van de perifere detailhandelsvestigingen. De interne ontslui-

tingsstructuur is daar omheen gelegen en sluit aan op de noordelijk gelegen Provincialeweg. Qua uitstraling maakt de inrichting en de bebouwing van het deelgebied naar de binnenzijde een verzorgde indruk.

6.2 Beeldkwaliteit

De Run 3000 ligt ten noorden van de Kempenbaan en grenst verder hoofdzakelijk aan achterkanten van woningen. Het gebied is ingericht voor detailhandel en maakt een verzorgde indruk. Bebouwing kent veel achterkantsituaties en er is nauwelijks een relatie met de 'lange lijn' van de Kempenbaan. De structuur van De Run 3000 maakt het niet mogelijk om de voorzijde naar de Kempenbaan te richten. Wel kan er ruimtelijke kwaliteit worden aangebracht door het versterken van groenelementen en door gevels aan de Kempenbaan meer representatief vorm te geven en te laten functioneren als venster (bijvoorbeeld kantoor, showroom, winkel). Hier is in aanzet nog enige ruimte voor in het gebied. Verder kan De Gender bij een aangepaste inpassing een kwaliteitsimpuls geven. Dit mede in relatie tot de entree van het gebied.

6.3 Beheersregeling

De beheersregeling is – waar noodzakelijk – op het deelgebied toegepast om het ruimtelijke beleid en de ambities nader vorm te geven. Onderstaand zijn deze puntsgewijs weergegeven.

- De maximale oppervlakte van de bouwmarkt is conform de vigerende regeling gemaximeerd op 6.000 m² b.v.o., daartoe heeft de bouwmarkt een specifieke aanduiding als detailhandel bouwmarkt op de plankaart gekregen, in overeenstemming met het detailhandelsbeleid van de gemeente Veldhoven in de Detailhandelsstructuurvisie.
- De maximale bebouwingshoogte in het deelgebied loopt op vanaf de Provincialeweg naar de Kempenbaan in overeenstemming met het verschil in maat en schaal tussen beide wegen. Voor de bouwvlakken nabij de Provincialeweg geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter en voor de bouwvlakken nabij de Kempenbaan een maximale bouwhoogte van 14 meter.

6.4 Aandachtspunten

Onderstaand zijn een aantal aandachtspunten voor de verdere planvorming op De Run 3000 puntsgewijs beschreven.

- De perifere detailhandelsvestiging in zuidhoek is gedeeltelijk gelegen binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van het nabijgelegen tankstation met lpg. De bebouwing is gelegen binnen 150 meter van lpg-vulpunt, zoals aangeduid op de plankaart. Indien gebruik wordt gemaakt van een vrijstelling om de perifere detailhandelsvestiging uit te breiden, dient het aspect externe veiligheid in de besluitvorming te worden betrokken – conform de voorwaarden bij de vrijstelling.

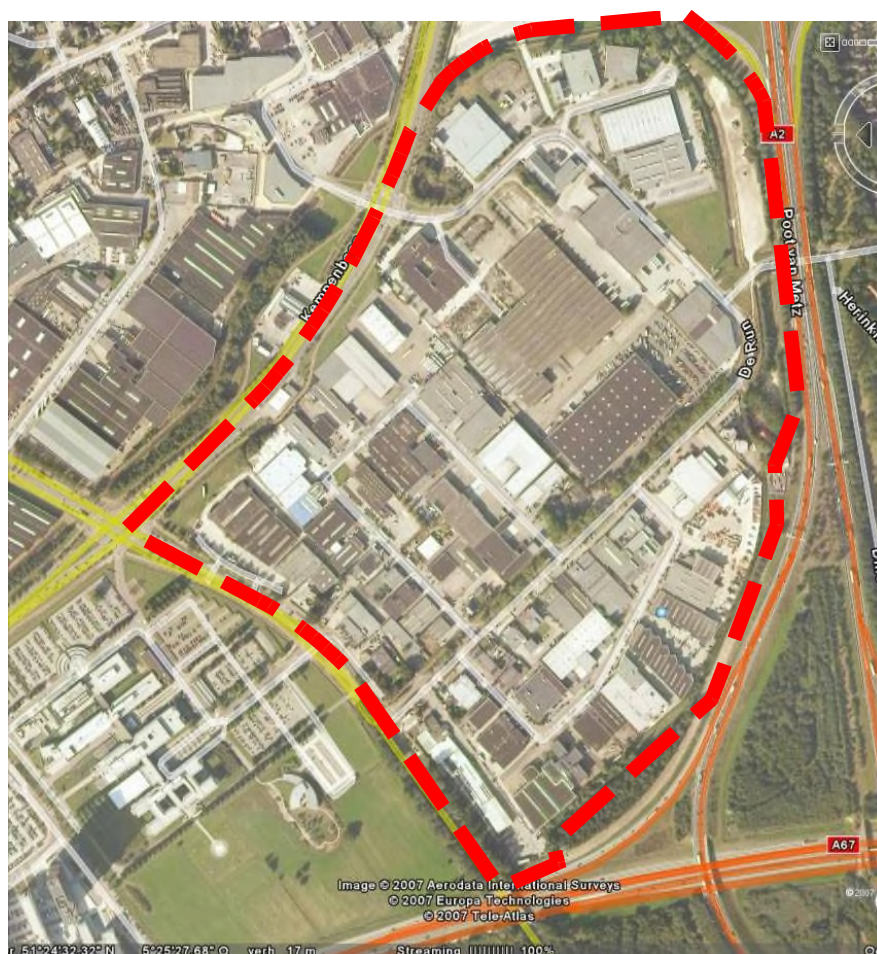
- In het Beeldkwaliteitsplan De Run zijn voor het deelgebied De Run 3000 uitgangspunten gesteld waarbij aangesloten dient te worden.

7 DE RUN 4000

7.1 Huidige structuur

Het deelgebied De Run 4000 is gelegen ten zuiden van De Kempenbaan en is één van de oudere delen van het bedrijventerrein. Het wordt begrensd door de Kempenbaan, de A2, de A67 en De Run 4500. De opzet van het deelgebied is rationeel met een hoofdontsluiting en tweetal lussen van ondergeschikte bedrijfsstraten. Aan de oostzijde is een ondergeschikte verbinding onder de A2 met een woonwijk van Eindhoven via de Uilenpas. In de noordoosthoek zijn in latere tijd een tweetal doodlopende bedrijfsstraten toegevoegd om nieuwe bedrijven te ontsluiten en het opslagterrein op de Run 2000 te ontsluiten. De volgroeide bomenrij aan de voormalige Ontginningsweg – De Run 4200 – vormt een bijzonder lijnelement en geeft het gebied ter plaatse een vriendelijk karakter.

Het deelgebied wordt intensief gebruikt, de kavels zijn nagenoeg volledig verhard en grotendeels bebouwd. Het gebruik van de ruimte is hier in het platte vlak al grotendeels gemaximaliseerd. Aan de oostelijke zijde van het terrein is het voormalige veilingterrein dominant aanwezig, de maat en schaal van de bebouwing en kavels is van een andere orde dan het



oostelijke en zuidelijke deel van het bedrijventerrein – De Run 4300 en 4400. De intensivering van het terrein geeft het deelgebied een besloten maar kale uitstraling. Met uitzondering van De Run 4200 en de noordoostelijke hoek ontbreekt groen op het bedrijventerrein.

Op het bedrijventerrein is sterk uiteenlopende bedrijvigheid gevestigd, de nadruk ligt echter op productiebedrijven en groothandel. Op het voormalige veilingterrein is een groot expeditiecentrum gevestigd (FedEx). Hier zijn in recent verleden reeds enkele gebouwen vervangen door nieuwe bebouwing. Ten noorden van het voormalige veilingterrein is een strip van bedrijven gelegen van recentere datum, die het deelgebied ter plaatse van de noordelijke entree een modern uiterlijk geven. In de zuidoosthoek langs De Run 4500 is een tuincentrum gelegen, die ontsloten wordt via De Run 4200. Het tuincentrum is vanaf De Run 4200 nauwelijks zichtbaar door het groene karakter van de weg op deze plek. Aan De Run 4200 en 4400 zijn enkele bedrijfswoningen gelegen. Aan de noordzijde van het deelgebied is aan de Kempenbaan één van de tankstations met lpg-verkoop gelegen. Op een bedrijfskavel aan de A2 ten oosten van De Run 4200 is een grote reclamemast geplaatst, die een bakenvorm aan de snelweg.

7.2 Beeldkwaliteit

De Run 4000 kent een grote differentiatie in kavelgroottes en er zijn uiteenlopende bedrijven gevestigd. De centrale ontsluitingsas van De Run 4000, De Run 4200, heeft een ruim profiel met een waardevolle en kenmerkende bomenrij. Het aantal inritten moet in verband met dit laanprofiel worden beperkt. Veel bedrijven zijn met hun achterkant naar de Kempenbaan gericht. Gestreefd moet worden naar meer uniformiteit, mede gevormd door stevige beplanting. De potenties van De Run 4000 en De Run 2000 komen elkaar hier tegen.

Verder ligt De Run 4000 tegen het knooppunt De Hogt. Daar komen de A2 en de A67 samen. Dit geeft mogelijkheden voor een zichtlocatie. Hierbij dient rekening gehouden te worden met een strook tussen het bedrijventerrein en de A2, die in verband met de reconstructie van De Hogt (en A2) voor natuurcompensatie wordt ingezet.

Verder vormt De Run 4500 de grens met De Run 6000 (ingang MMC) en ten noorden van de Kempenbaan loopt deze lijn over in De Run 5300. Het betreft een belangrijke route naar het centrum van Veldhoven die van een stedelijke karakter via het bedrijventerrein geleidelijk over gaat in een groen profiel.

7.3 Ontwikkelingsaspecten in regeling

Een gedeelte van het deelgebied aan De Run 4500 maakt onderdeel uit van het gebied dat is aangewezen als mogelijke ontwikkelingslocatie voor een autoboulevard in de gemeentelijke beleidsnotitie *Volumineuze Detailhandel in auto's*.

7.3.1 *Beleidsnotitie Volumineuze detailhandel in auto's*

In de gemeente Veldhoven bestaat de wens om de volumineuze detailhandel in auto's te concentreren. De gemeente Veldhoven heeft in dit kader een beleidsnotitie *Volumineuze detailhandel in auto's* opgesteld. Het gemeentebestuur acht het wenselijk om de betreffende bedrijven te concentreren om verschillende redenen:

- overlast in woonwijken van verspreid gelegen bedrijven beperken;
- instandhouding en uitbreiding voorzieningenniveau;
- voor behoud van werkgelegenheid ten behoeve van een duurzame economische basis;
- concrete verzoeken van ondernemers uit de branche.

Daarnaast is in de *Detailhandelsstructuurvisie* reeds het ruimtelijk streven neergelegd om volumineuze detailhandel in auto's te clusteren op een bedrijventerrein. De Run is hiervoor het meest geschikte terrein, gezien de externe veiligheidsproblematiek op het toekomstige bedrijventerrein Habraken. Een autoboulevard trekt nu eenmaal meer bezoekers dan een regulier bedrijf. De realisatie van een autoboulevard kan daarnaast een positieve impuls voor de beeldkwaliteit van hoofdstructuur van het bedrijventerrein betekenen.

De beleidsnotitie is afgestemd met de provincie. Zij kunnen instemmen met de geleidelijke ontwikkeling van een autoboulevard, temeer dit is gebaseerd op initiatieven uit de markt. De provincie benadrukt dat detailhandel in auto's alleen kan worden gerealiseerd op een speciaal aangewezen locatie in specifiek gemeentelijk beleid met een uitgebreide motivatie. De beleidsnotitie omvat de gewenste motivatie. De provincie geeft daarnaast aan dat indien deze locaties gelegen zijn op een bedrijventerrein, de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' voor deze locaties gewijzigd zal worden in de bestemming 'detailhandel in auto's' – onttrekking van bedrijventerrein. De provincie streeft ernaar om de verhouding tussen ruimte voor de showroom en voor de werkplaats in de planvorming te verweven.

In de beleidsnotitie is het voordeel van clustering uitgebreid toegelicht. Ten aanzien van onttrekking van bedrijventerrein wordt opgemerkt dat het gaat om het clusteren van de bedrijven in Veldhoven, en slechts gedeeltelijk onttrekking van bedrijventerrein betreft, daar het ook om verplaatsingen 'op' het bedrijventerrein gaat.

De locatie aan de Kempenbaan, De Run 4500 en De Run 5300 is de beoogde locatie, omdat deze voldoet aan de voorwaarden van een goed ontsloten locatie, aan of in de directe nabijheid van één van de toegangswegen van Veldhoven. Op het bedrijventerrein is daarnaast voldoende ruimte voor parkeren en kan een ontwikkeling een positieve impuls voor het gebied betekenen. Op de autoboulevard wordt geen nieuw benzineverkooppunt toegelaten. Op een bijgevoegde kaart is het gebied aangewezen waar de autoboulevard kan worden gerealiseerd.



De bijgevoegde kaart uit de beleidsnotitie *Volumineuze detailhandel in auto's*.

De gemeente voert geen actief verplaatsingsbeleid van autobedrijven, die reeds gevestigd zijn in Veldhoven conform het geldende bestemmingsplan en geen overlast veroorzaken in hun direct omgeving. Indien bedrijven een uitbreidingswens hebben van meer dan 1.000 m² voert de gemeente een actief beleid om de vestiging in het speciaal aangewezen gebied planologisch mogelijk te maken. Bij uitbreidingen onder de 1.000 m² wordt een afweging gemaakt voor de inpasbaarheid op de huidige locatie. De leegkomende terreinen die ontstaan doordat bedrijven verplaatsen naar autoboulevard worden in principe herontwikkeld voor woonvriendelijke bedrijvigheid.

7.3.2 *Wijzigingsbevoegdheid*

De principeverzoeken voor de autoboulevard zijn nog onvoldoende concreet en het aangewezen gebied heeft daarnaast in de huidige situatie nog een functie als bedrijventerrein. Derhalve heeft het gebied in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' en is hieraan een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld. Indien niet het gehele gebied noodzakelijk is voor de autoboulevard, wordt het terrein niet op voorhand als bedrijventerrein onttrokken.

De wijzigingsbevoegdheid omvat het volledig aangewezen gebied in de beleidsnotitie en biedt de mogelijkheid om met in achtname van de bepalingen in de wijzigingsbevoegdheid, het gebied te bestemmen tot 'Autoboulevard'. Gekozen is voor de term autoboulevard om te voorkomen dat wijzigingsbevoegdheid wordt gebruikt voor de vestiging van één bedrijf. Tevens maakt de wijzigingsbevoegdheid het mogelijk om een afwijkende bouwhoogte toe te staan. Op deze wijze kan invulling gegeven worden aan de gewenste wandvorming.

In het wijzigingsplan dienen bebouwingsbepalingen te worden opgenomen, in de wijzigingsbevoegdheid zijn hiervoor reeds uitgangspunten geformuleerd. De bouwhoogte is maximaal 20 meter en op de hoek van de Kempenbaan is een bebouwingsaccent toegestaan tot 30 meter. Voor een nader te bepalen zone aan de naar de openbare weg gekeerde zijde kan tevens een minimale bouwhoogte worden vastgesteld, enerzijds om de gewenste wandvorming te realiseren en anderzijds om te bewerkstelligen dat de showrooms naar de openbare weg worden gesitueerd en daarachter de werkplaats.

In het wijzigingsplan dient bijzonder aandacht te worden besteed aan de verkeers- en parkeersituatie. Gezien het drukke verkeersbeeld op De Run 4500 en 5300 – voor zover gelegen aan dezelfde zijde – dient een autoboulevard via één ontsluitingspunt op deze wegen aan te sluiten. Een directe aansluiting op de Kempenbaan is niet toegestaan. In de noordelijke punt van het aangewezen gebied aan De run 4500 - grenzend aan de Kempenbaan – dient in het kader van het wijzigingsplan een nader onderzoek te worden uitgevoerd inzake externe veiligheid – groepsrisico – in relatie tot het lpg-verkooppunt aan de Kempenbaan op enige afstand.

7.4 Beheersregeling

De beheersregeling is – waar noodzakelijk – op het deelgebied toegepast om het ruimtelijke beleid en de ambities nader vorm te geven. Onderstaand zijn deze puntsgewijs weergegeven.

- Voor het gehele deelgebied geldt de aanduiding ‘grondwaterbeschermingsgebied’ hetgeen verwijst naar de provinciale verordening ter bescherming van de boringsvrije zone ten behoeve van de grondwaterwinning.
- De maximale bouwhoogte is voor het oostelijke deel van De Run gesteld op 16 meter in aansluiting op de grote schaal en maatvoering én de positie aan de verhoogde snelweg. In het westelijke deel van het deelgebied – De Run 4300, 4400 en deels De Run 4200 – is de maximale bouwhoogte 12 meter in aansluiting op de kleinere maat en schaal.
- Het bouwvlak van de bedrijfskavel tussen de op- en afrit van de A2 en de Uilenpas heeft aan de naar de A2 gekeerde zijde een hoofdvoorgevelrooilijn, ondanks dat het de achterzijde van het kavel betreft. Enerzijds is het een stimulans voor het verbeteren van de representativiteit en anderzijds dient het andere ongewenste bouwactiviteiten ten nadele van de representativiteit te voorkomen.
- In het plangebied staat een reclamemast nabij de A2 die op de plankaart is aangeduid als ‘reclamemast’. Op basis van de voorschriften is een maximale bouwhoogte van 25 meter toegestaan, conform de vigerende regeling.

- Het lpg-vulpunt van het tankstation aan de Kempenbaan is als aanduiding op de plankaart opgenomen. Door het vulpunt te fixeren kunnen ongewenste situaties ten aanzien van externe veiligheid worden voorkomen en kan hiermee in ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden. Voor het tankstation geldt afwijkende maatvoering van de bebouwing, toegesneden op de specifiek ruimtelijke verschijningsvorm van een tankstation. Het bebouwingspercentage is maximaal 35% en de bouwhoogte maximaal 5 meter. De luifel is specifiek geregeld en wordt niet meegerekend in het bebouwingspercentage.
- Het bestaande tuincentrum aan De Run 4200 in de zuidelijke hoek van het deelgebied is specifiek aangeduid ten behoeve van detailhandel tuincentrum. Dit in aansluiting op het provinciaal en gemeentelijk beleid om tuincentra niet te scharen onder de perifere detailhandel welke thuishoren op bedrijventerreinen, uit oogpunt van extensief ruimtegebruik van tuincentra.
In het tuincentrum is het tevens toegestaan binnen de inrichting consumentenvuurwerk te verkopen en op te slaan tot een maximum van 10.000 kg. In het kader van de milieuvergunning dienen de veiligheidseisen op basis van het Vuurwerkbesluit ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten, in de beoordeling meegenomen te worden. Voor een nadere toelichting op de wijze waarop de vuurwerkopslag is toegestaan binnen de inrichting wordt verwezen naar subparagraaf 11.9.4.
- De bermen van het zuidelijke deel van De Run 4200 hebben de bestemming 'Groenvoorzieningen', teneinde de waardevolle laanbomen structuur te 'beschermen'.
- Aan weerszijden van De Gender is tot 4 meter uit de insteek van de sloot een dubbelbestemming 'Waterstaatkundige doeleinden' gelegen. Het gebied is hiermee primair bestemd voor het beheer en onderhoud van de watergang. Bouwen is slechts toegestaan ten dienste van deze bestemming, via vrijstelling kunnen bouwwerken van onderliggende bestemmingen worden gerealiseerd.

7.5 Aandachtspunten

Onderstaand zijn een aantal aandachtspunten voor de verdere planvorming op De Run 4000 puntsgewijs beschreven.

- Een klein gedeelte van het bedrijventerrein – waaronder een perifere detailhandel in boten – is gelegen binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van 150 meter uit lpg-vulpunt, zoals aangeduid op de plankaart. Indien gebruik wordt gemaakt van een vrijstelling om de perifere detailhandelsvestiging uit te breiden, dient het aspect externe veiligheid in de besluitvorming te worden betrokken – conform de voorwaarden bij de vrijstelling. Binnen de aanduiding milieuzone LPG op de plankaart is de vestiging van kwetsbare en beperkt kwetsbare bedrijven niet toegestaan in verband met het plaatgebonden risico.

- Bij een vernieuwing van de bebouwing voor het expeditiecentrum op het voormalige veilingterrein De Run 4100 in vorm van moderne magazijnruimte en bijbehorende kantoren, dient aandacht te worden geschonken aan de opslag van chemische stoffen van het aangrenzende bedrijf aan De Run 4221.
- Ten aanzien van de ontwikkeling van de autoboulevard dient extra aandacht te worden besteed aan de verkeers- en parkeersituatie.
- In het Beeldkwaliteitsplan De Run zijn voor het deelgebied De Run 4000 uitgangspunten gesteld waarbij aangesloten dient te worden.

8 DE RUN 5000 EN GEMEENTEWERF

8.1 Huidige structuur

Het deelgebied De Run 5000 en het gekoppelde gebied rond de Gemeentewerf wordt aan de zuidzijde begrensd door de Kempenbaan, aan de oostzijde door het aangrenzende bedrijventerrein De Run 3000, aan de noordzijde door de bestaande woningen en de bedrijvigheid die zijn gelegen aan de Dorpstraat/Provincialeweg en aan de westzijde door de Kleine Dreef en Run 5600. Het deelgebied is het oudste deel van het bedrijventerrein en dateert grotendeels uit de jaren '60. De strip kleinere bedrijfsgebouwen aan de noordzijde van De Run 5300 is van recentere periode en geeft de directe omgeving een nieuw elan.

Het deelgebied wordt omgeven door verkeerslijnen, die ieder afzonderlijk een eigen betekenis hebben voor het terrein. Zo ligt er aan de zuidzijde de Kempenbaan, deze fungeert als doorgaande regionale weg tussen Eindhoven en de Kempen, maar deze is nauwelijks zichtbaar door het hoogopgaande groen tussen beide. De waterloop kan worden ingezet om het aanwezige groen, grenzend aan de Kempenbaan, van een kwaliteitsimpuls te voorzien.



De Run 5300 vervult een belangrijke betekenis als zuidelijke entree weg naar het centrum van Veldhoven. De weg wordt begeleid door bomenrijen naast de weg en ter hoogte van De Run 5100 ook in de middenberm. De weg wordt buiten het plangebied gemarkeerd door een aantal hoog-

teaccenten, die richting het zuiden in hoogte toenemen. Aan de Burgemeester van Hoofflaan staan twee kerktorens en een molen en langs de A67 uiteindelijk de ASML-toren (80 meter). De ambitie is om De Run 5000 een accent te geven dat meedoet in deze reeks, hiervoor is de hoek van de Run 5300 en de Kempenbaan de meest geschikte locatie. De bedrijven worden ontsloten middels een tweetal bedrijfsstraten De Run 5100 en 5300. De Run 5100 komt uit op de Provincialeweg in de noord-oostelijke hoek van het deelgebied.

Het deelgebied kenmerkt zich functioneel als een gemengd bedrijventerrein met een uiteenlopende mix aan bedrijven. Ook in ruimtelijk opbouw van het deelgebied zijn duidelijke verschillen waar te nemen. Tussen het dorpslint aan de noordzijde en de bedrijfsstraten De Run 5100 en 5300 zijn de bedrijven qua maat en schaal beperkter van omvang, waardoor een geleidelijke overgang tot stand is gekomen. Op De Run 5100 is de verzinkerij geleidelijk uitgegroeid tot een omvangrijk bedrijf in het overgangsg gebied. De bedrijven tussen de bedrijfsstraten en de Kempenbaan zijn omvangrijke bebouwingscomplexen. De bedrijven oriënteren zich nagenoeg allemaal op de bedrijfstraten De Run 5100 en 5300, waardoor het bedrijventerrein zich nauwelijks presenteert aan de Kempenbaan. Door de grotendeels groene begeleiding van De Gender is het deelgebied gedurende een grote periode van het jaar überhaupt niet zichtbaar.

De Run 5600 en in het verlengde De Run 6800 – voorheen de Runstraat – is een oude invalsweg van Veldhoven. Aan weerszijden van De Run 5600 zijn bedrijven gelegen. Op de hoek met de Kempenbaan is de gemeentewerf en een ondergronds bergbezinkbassin gelegen. De westzijde van De Run 5600 heeft nog altijd het karakter van gemengd lint, hetgeen versterkt wordt door de ligging van een bedrijfswoning. In het deelgebied zijn eveneens de twee bedrijven aan de Kleine Dreef meegenomen, die met de achterzijde grenzen aan De Run 5600.

In het plangebied zijn twee tankstations gelegen. Eén aan De Run 5300 en één tussen de Kempenbaan en De Gender (inclusief LPG verkoop), enigszins solitair gelegen ten opzichte van De Run 5000. In het plangebied zijn tevens een tweetal bedrijfswoningen, een tweetal burgerwoningen en een studentenhuisvesting gelegen aan De Run 5100, op de overgang van oud bebouwingslint naar het bedrijventerrein.

De openbare ruimte van het terrein is nagenoeg volledig verhard en wordt intensief gebruikt voor parkeren, laden en lossen etc. Het openbare gebied heeft dan ook een rommelige uitstraling.

8.2 Beeldkwaliteit

In het gebied is naast de gemeentewerf nog een aantal functies gevestigd en ook woningen aanwezig. Om conflicten tussen bedrijfs- en woonbestemmingen te voorkomen wordt beoogd om in dit gebied een heldere scheiding te krijgen tussen het bedrijventerrein en het woongebied. Het uitgangspunt is om het gebied te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De Gender stroomt door dit gebied en door een goede inpassing kan worden gekomen tot een ruimtelijk aantrekkelijk en kleinschalig woonmilieu.

Voor wat betreft het gedeelte waarop de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen ten behoeve van de autoboulevard gelden dezelfde uitgangspunten als in het gebied op De Run 4000.

8.3 Ontwikkelingsaspecten in regeling

Het gebied dat in beleidsnotitie *Volumineuze detailhandel in auto's* is aangewezen ten behoeve van de ontwikkeling van een autoboulevard is grotendeels gelegen in het deelgebied De Run 5000. Op dit gebied is conform het gebied op De Run 4000 wijzigingsbevoegdheid 1 gelegen, voor een nadere toelichting wordt verwezen naar subparagraaf 7.3.1.

8.4 Beheersregeling

De beheersregeling is – waar noodzakelijk – op het deelgebied toegepast om het ruimtelijke beleid en de ambities nader vorm te geven. Onderstaand zijn deze puntsgewijs weergegeven.

- De studentenhuisvesting aan De Run 5100 is onder de bestemming 'Bijzondere woondoeleinden' ondergebracht. Het huidige gebruik als studentenhuisvesting is een vorm van afwijkend gebruik en wordt gereguleerd in de *Bijlage: tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik* bij de bestemming 'Bijzondere woondoeleinden'. Het bouwvlak is strak om de huidige bebouwing ingetekend, gezien de bijzondere en waardevolle bebouwingsvorm. Op deze wijze kan er geen bebouwing voorgeplaatst worden, hetgeen de enige mogelijkheid op het perceel zou zijn. Het bebouwingspercentage is dan ook gesteld op maximaal 100%.
- Het lpg-vulpunt van het tankstation aan de Kempenbaan is als aanduiding op de plankaart opgenomen. Door het vulpunt te fixeren kunnen ongewenste situaties ten aanzien van externe veiligheid worden voorkomen en kan in ruimtelijke planvorming hiermee rekening worden gehouden. Voor het tankstation gelden afwijkende maatvoering van de bebouwing, toegesneden op de specifiek ruimtelijke verschijningsvorm van een tankstation. Het bebouwingspercentage is maximaal 35% en de bouwhoogte maximaal 5 meter. De luifel is specifiek geregeld en wordt niet meegerekend in het bebouwingspercentage.

Voor het tankstation aan De Run 5300 is geen specifieke regeling opgenomen, daar het belang om hier een regulier bedrijf mogelijk te

maken prevaleert. Mede in samenhang met de beoogde bouwmas-
sa en wijzigingsbevoegdheid. Binnen de wijzigingsbevoegdheid kan
het huidige gebruik als tankstation worden voortgezet.

- De hoek van De Run 5500 en De Run 5400 is gedeeltelijk bestemd
als 'Groenvoorzieningen' om de huidige groene uistraling met vol-
groeide bomen te 'beschermen'.
- Aan de Run 5400 is tevens een kringloopcentrum gevestigd, hiertoe
is een aanduiding 'detailhandel kringloopcentrum' op de plankaart
opgenomen om de bijbehorende detailhandel te reguleren. De
maximale winkelvloeroppervlakte bedraagt 700 m².
- Aan weerszijden van De Gender is tot 4 meter uit de insteek van de
sloot een dubbelbestemming 'Waterstaatkundige doeleinden' gele-
gen. Het gebied is hiermee primair bestemd voor het beheer en on-
derhoud van de watergang. Bouwen is slechts toegestaan ten dien-
ste van deze bestemming, via vrijstelling kunnen bouwwerken van
onderliggende bestemmingen worden gerealiseerd.

8.5 Aandachtspunten

Onderstaand zijn een aantal aandachtspunten voor de verdere planvor-
ming op De Run 5000 puntsgewijs beschreven.

- Bij de uitwerking van de visie op de toekomst voor de Gemeentewerf
en omgeving dient het werkelijke gebruik van het agrarische bedrijf
te worden onderzocht. Een groot deel van het complex leek tijdens
het veldbezoek namelijk buiten gebruik. Op basis van een nieuwe
milieuvergunning – die recht doet aan de feitelijke situatie – kan de
geurcontour worden bijgesteld, waardoor zich op enig afstand van
agrarisch bedrijf toch geurgevoelige functies kunnen vestigen.
- De huidige gemeentewerf heeft in het verleden ook een functie ver-
vuld als milieustraat. Uit een milieukundig bodemonderzoek is ge-
bleken dat het terrein de huidige functie kan vervullen zonder ge-
zondheidsrisico's voor de gebruikers. In het geval van nadere plan-
vorming in het kader van woningbouw is een herijking van het on-
derzoek noodzakelijk.
- In het Beeldkwaliteitsplan De Run zijn voor de gemeentewerf en
omgeving uitgangspunten gesteld waarbij aangesloten dient te wor-
den.

9 DE RUN 6300-7000

9.1 Huidige structuur

Het gebied dat is aangeduid als De Run 6300-7000 is op dit moment voor een beperkt deel ingericht als bedrijventerrein. Het ligt globaal ingeklemd tussen de Kempenbaan, De Run 6300 en de A67 en in het oosten en de Heerseweg in het westen. Het gebied ondergaat een geleidelijke transformatie van stedelijk uitloopgebied naar bedrijventerrein.



Het gebied tussen De Run 6300 en De Run 6800 – voormalige Runstraat – is geleidelijk uitgegroeid tot een modern en aantrekkelijk bedrijventerrein. Het gebied heeft een verzorgde en hoogwaardige uitstraling, zowel in bebouwing als qua kavelinrichting. De oostzijde van De Run 6800 is volledig afgerond, aan de westzijde zijn reeds drie bedrijven gevestigd, waarvan twee met bedrijfswoning en is voor de hoekkavel met de Kempenbaan een bestemmingsplanprocedure opgestart voor de vestiging van een groothandel in landbouwmachines. Het overige deel is nog in gebruik als extensief agrarisch gebied – weilanden – en is één burgerwoning gelegen. Op de bedrijfskavel aan de westzijde van De Run 6800 grenzend aan de A67 staat een reclamemast. Het deelgebied wordt ontsloten via De Run 6800 op de Kempenbaan, via een parallelweg met de Kempenbaan wordt het gebied ook ontsloten via De Run 6300 en 6100 op de Kempenbaan.

In het gebied ten westen van De Run 6800 en de Heerseweg is een mix van functies gelegen. De oost- en zuidzijde hebben nog een sterk agrarisch karakter door het enorme complex van de kuikenbroederij in combinatie met het hoveniersbedrijf, de weilanden en akkerlanden. Meer naar

het westen zijn recente gebouwde bedrijven gelegen of in sommige gevallen getransformeerde boerderijen en woningen, die als bedrijf in gebruik zijn. Met name tussen de Heiberg – een oud agrarisch bebouwingslint – en de Kempenbaan is het gebied verdicht met bedrijven. De bedrijven zijn in hoofdzaak georiënteerd op de Heiberg en liggen met de achterzijde aan de Kempenbaan.

In de zuidwestelijke hoek van het deelgebied is een sportcomplex met sporthallen en tennisvelden gelegen (buiten). In de meest westelijke punt tussen de Heiberg en de Kempenbaan is een retentievoorziening gelegen.

De Heerseweg is een oude verbinding van Veldhoven dorp naar het buitengebied. Aan weerszijden van de Heerseweg zijn nog een aantal burgerwoningen gelegen als relict van het oude bebouwingslint. De verbinding met de overzijde van de Kempenbaan is nog slechts voor langzaam verkeer mogelijk. Doorgaand gemotoriseerd verkeer buigt af via De Plank om vervolgens de weg in noordelijke richting te vervolgen.

In de smalle strook ten noorden van de Kempenbaan – behorend tot het plangebied – is een geluidswerende voorziening in de vorm van een grondwal gelegen ten behoeve van de noordelijk gelegen woonwijk. In deze strook is tevens een hondenuitlaatplaats en speelvoorziening gelegen. Het achterste deel van een aantal kavels aan de Kleine Dreef is eveneens gelegen binnen dit deelgebied. Een groot deel hiervan is in gebruik caravanstalling.

9.2 Beeldkwaliteit

Het karakter van De Run 7000 is momenteel relatief landelijk. Het terrein is beperkt ingericht als bedrijventerrein. De Run 6300 is gegroeid tot een aantrekkelijk bedrijvenmilieu. Het gehele gebied loopt geleidelijk over van een stedelijk uitloopgebied naar een bedrijventerrein. Tegen de achtergrond van de ontwikkeling van de Brainport ligt hier de mogelijkheid om het terrein te zijner tijd te ontwikkelen als hoogwaardig bedrijventerrein met zichtlocaties richting de Kempenbaan en de snelweg A67. Bestaande landschappelijke kenmerken zoals houtwallen, bomen, het oude lint Heiberg en bijzondere oude gebouwen geven aanknopingspunten voor een ruimtelijke structuur en passen bij een hoogwaardig ontwerpconcept dat aansluit bij het programma dat past bij een Brainport. Op een aantal punten kan sprake zijn van een meerzijdige oriëntatie. Verder is van belang de opgave voor waterberging en de ontsluitingsstructuur.

9.3 Beheersregeling

De beheersregeling is – waar noodzakelijk – op het deelgebied toegepast om het ruimtelijke beleid en de ambities nader vorm te geven. Onderstaand zijn deze puntsgewijs weergegeven.

- Voor het agrarische deel van de kuikenbroederij is de bestemming 'Agrarisch bedrijf' aan het bestemmingsplan toegevoegd. Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Veldhoven heeft als basis voor deze specifieke bestemming gediend. Conform de vigerende regeling is het gebruik in doeleinden ingeperkt tot de huidige bedrijfsvoering als kuikenbroederij. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is de bebouwingsregeling – bebouwingspercentage – dermate scherp 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. De bebouwingsregeling voor de kuikenbroederij biedt geen tot weinig uitbreidingsmogelijkheden, hetgeen recht doet aan het ontbreken van ontwikkelingsruimte in milieukundige zin. In de twee bouwvlakken is elk één bedrijfswoning toegestaan conform de huidige situatie. De meer industriële tak van het bedrijf aan de Heiberg 26 is ondergebracht binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden. Hier bevindt zich tevens een bedrijfswoning.
- Om de vigerende rechten van de kuikenbroederij te beschermen is op kaart het gebied aangeduid dat binnen de geurcontour van het bedrijf is gelegen. In de geurcontour zijn geen nieuwe geurgevoelige ontwikkelingen toegestaan.
- Het gebied binnen de bestemming 'Woondoeleinden' dat in gebruik is als caravanstalling is als zodanig op de plankaart aangeduid. Conform de vigerende regeling is een ontsluiting op de Kempenbaan niet toegestaan.
- De geluidswerende voorzieningen aan weerszijden van de Kempenbaan zijn opgenomen in de bestemming 'Groenvoorzieningen'.
- Het bouwvlak van de bedrijfskavels grenzend aan de A67 is op enige afstand van de bestemmingsgrens geprojecteerd, teneinde een parkeervoorzieningen zoals bij het ASML-complex mogelijk te maken.
- De driehoekige retentievoorziening – voor noodgevallen – in de punt van de Heiberg en de Kempenbaan heeft de bestemming 'Groenvoorziening', hetgeen meest recht doet aan het overwegend gebruik. In de vigerende regeling heeft het perceel een bedrijfsbestemming.
- Het bouwvlak van de bedrijfskavels tussen Heiberg en Kempenbaan hebben aan weerszijden een hoofdvoorgevelrooilijn gezien de liggen aan de dubbele oriëntatie van de bedrijven.
- De bedrijfswoning bij het sportcomplex De Heiberg – Heerseweg 59 – heeft een reguliere bestemming 'Woondoeleinden' gekregen. Gezien het feitelijke gebruik is de koppeling aan het sportcomplex niet relevant.
- Het sportcomplex is conform de vigerende regeling en huidige vorm vastgelegd middels een bebouwingsvlak, zonder hoofdvoorgevelrooilijn.

9.4 Aandachtspunten

Onderstaand zijn een aantal aandachtspunten voor de verdere planvorming op De Run 6300 en De Run 7000 puntsgewijs beschreven.

- Indien nieuwe initiatieven voor geurgevoelig gebruik of bebouwing worden ondernomen dient het werkelijke gebruik van het agrarische bedrijf te worden onderzocht. Een groot deel van het complex leek tijdens het veldbezoek namelijk buiten gebruik. Op basis van een nieuwe milieuvergunning – die recht doet aan de feitelijke situatie – kan de geurcontour worden bijgesteld, waardoor zich op enig afstand van agrarisch bedrijf toch geurgevoelige functies kunnen vestigen.
- In het Beeldkwaliteitsplan De Run zijn voor De Run 7000 uitgangspunten gesteld waarbij aangesloten dient te worden.

10 DE RUN 8000

10.1 Huidige structuur

De Run 8000 is een kleinschalig woonwerkgebied ten zuiden van de Kempenbaan. Het gebied is in de jaren negentig gezamenlijk in ontwikkeling gebracht met de realisatie van het westelijke deel van de Kempenbaan. Het deelgebied wordt globaal begrensd door de achterzijde van de percelen aan de Locht – de oude doorgaande weg – de Heerseweg en de A67.



Het deelgebied vormt de nieuwe westelijke entree van Veldhoven, hetgeen duidelijk tot uitdrukking komt aan de rotonde van de Kempenbaan met De Plank.

De Run 8000 is nagenoeg volledig bebouwd met uitzondering van het hoekkavel aan de westzijde, waar De Run 8200 parallel gaat lopen aan de Kempenbaan. Op een deel van het braakliggende terrein is een speelvoorziening gerealiseerd. De Run 8000 heeft een overwegend ordelijke en nette uitstraling passend bij een woonwerkmilieu. Zowel de bedrijfsbebouwing als de dienstwoningen zijn fors van formaat, waardoor het gebied een besloten karakter heeft. De druk op de openbare ruimte is hoog als gevolg van het hoge bebouwingspercentage, waardoor parkeren en laad- en losactiviteiten vaak in de openbare ruimte plaatsvinden. Het gebied wordt ontsloten via de Plank en kent een ondergeschikte verbinding in noordelijk richting onder de Kempbaan door, parallel aan de

A67. De bedrijfsbebouwing oriënteert zich op de interne ontsluitingsstructuur, waardoor aan de Kempenbaan grotendeels achterzijden van bedrijven zijn gelegen. Het deelgebied presenteert zich niet aan de A67 en wordt hiervan gescheiden door een geluidswal.

Een uitzondering vormt de meest westelijke punt, een restant van een oud bebouwingslint. De percelen zijn nagenoeg allemaal als bedrijf met bedrijfswoning in gebruik, in gebied resteren nog twee burgerwoningen. Ondanks de ligging van de bedrijven met de voorzijde aan de Kempenbaan, presenteren de bedrijven zich niet echt aan de entree van Veldhoven.

De bebouwing aan de rotonde heeft een kantoorachtige uitstraling in drie bouwlagen en presenteert zich aan de Kempenbaan. De achterzijde van de bebouwing is ingericht als parkeervoorziening. Een deel van de kavels is nog niet bebouwd, hetgeen samenhangt met de geleidelijke ontwikkeling van het gebied. Aan de noordzijde van de Kempenbaan wordt een afronding van de bebouwing beoogd, zoals reeds is ingezet. Deze bebouwing kan op basis van het vigerende plan reeds worden gerealiseerd en betreft derhalve geen nieuwe ontwikkeling. Met uitzondering van de meest westelijke punt van het gebied, die in de vigerende regeling nog een gecombineerde woon- en agrarische bestemming heeft. De voormalige woning is inmiddels verworven en gesloopt en heeft in het voorliggende bestemmingsplan de beoogde bedrijfsbestemming gekregen – zie paragraaf 10.3.

Aan de bedrijfspercelen van de kantoorachtige bebouwing grenzen de bedrijfskavels aan een bedrijfsgebouw van de kousenfabriek. Het bedrijfsgebouw van de kousenfabriek is gelegen op een kavel van een burgerwoning aan de Locht. De bedrijfsbebouwing wordt ontsloten via een entree aan de Plank.

Aan de noordzijde van de Kempenbaan ten oosten van de rotonde is een strook gereserveerd voor de aanleg van busbaan ten behoeve van een toekomstige HOV-verbinding.

10.2 Beeldkwaliteit

De Run 8000 is een woonwerkgebied met grotendeels kleinschalige bedrijven met bedrijfswoningen aan de voorzijde van het kavel met daarachter de bedrijfsloodsen. Het beeld naar de Kempenbaan wordt bepaald door achterkanten van bedrijfsbebouwing. Er bestaan goede mogelijkheden om in tegenstelling tot de huidige situatie te komen tot een continue en herkenbaar beeld richting de Kempenbaan door het versterken van een groene eenduidige erfafscheidingen. Bij de rotonde kunnen bedrijven de mogelijkheid benutten zich naar de Kempenbaan te oriënteren.

10.3 Ontwikkelingsaspecten in regeling

In het deelgebied wordt één ontwikkeling mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid. Het betreft de ontwikkeling van een tweetal resterende burgerwoningen aan De Run 8200. Conform de vigerende regeling ligt er ter plaatse een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Woon-doeleinden' (onder aanvullende voorwaarden) om te zetten naar de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'.

10.4 Beheersregeling

De beheersregeling is – waar noodzakelijk – op het deelgebied toegepast om het ruimtelijke beleid en de ambities nader vorm te geven. Onderstaand zijn deze puntsgewijs weergegeven.

- De bebouwingsvoorschriften zijn qua maatvoering zoveel mogelijk conform de vigerende regeling overgenomen.
- De bedrijfskavels aan De Run 8200 en 8300 hebben een maximale oppervlakte van 1.600 m² conform de vigerende regeling, met het oog op een kleinschalig woon- en werkmilieu.
- Ter hoogte van Kempenbaan aan de oostzijde van de rotonde ligt een reserveringszone voor de aanleg van een hoogwaardig openbaar verkeersvoorziening. Daarom heeft de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' ter plaatse een bredere maat. De reservering aan de westzijde is komen te vervallen en bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden'.
- Het gebied De Run 8000 is ontwikkeld als een woon-werkgebied en zodanig vastgelegd in het hiervoor geldende bestemmingsplan. Op basis van voortschrijdend inzicht zoals neergelegd in provinciaal en gemeentelijk beleid is uit het oogpunt van intensief ruimtegebruik en het voorkomen van milieuoverlast het niet langer gewenst om op bedrijfswoningen te realiseren op een bedrijventerrein. In het voorliggende bestemmingsplan zijn nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein De Run 8000 uitsluitend toegestaan voor zover deze op grond van het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk waren. Een groot deel van deze woningen is inmiddels gerealiseerd en er zijn diverse kavels verkocht met de mogelijkheid om hier een bedrijfswoning te mogen realiseren. De bedrijfswoningen zijn opgenomen op de plankaart.

Om te voorkomen dat op percelen zonder bedrijfswoning hoge bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd – die afbreuk doet aan de huidige beeldkwaliteit – is over een diepte van 15 meter achter de hoofdvoorgevelrooilijn een afzonderlijk bouwvlak opgenomen. In dit bouwvlak zijn de bouwvoorschriften voor bedrijfsbebouwing conform de bouwvoorschriften van de bedrijfswoning. Op deze wijze wordt een teloorgang van het huidige beeld voorkomen.

10.5 Aandachtspunten

In het Beeldkwaliteitsplan De Run zijn voor De Run 7000 uitgangspunten gesteld waarbij aangesloten dient te worden.

11 OMGEVINGSASPECTEN

Het voorliggende bestemmingsplan heeft grotendeels een actualiserend karakter. Voor het gehele plangebied zijn in het kader van het bestemmingsplan recent gebiedsdekkende onderzoeken uitgevoerd door diverse specialistische bureaus of gemeentelijke diensten. Onderstaand is per omgevingsaspect een samenvatting en de conclusies uit de betreffende rapporten opgenomen. Voor de volledige teksten en bijbehorend kaartmateriaal wordt verwezen naar de originele documenten.

11.1 Archeologie

11.1.1 *Archeologie beleid*

Het Europese Verdrag van Valletta uit 1992, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: de veroorzaker betaalt. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Bij de realisering van grootschalige ingrepen in gebieden, die op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek zijn aangegeven als gebied met een 'indicatief hoge waarde', moet een oriënterend onderzoek worden uitgevoerd.

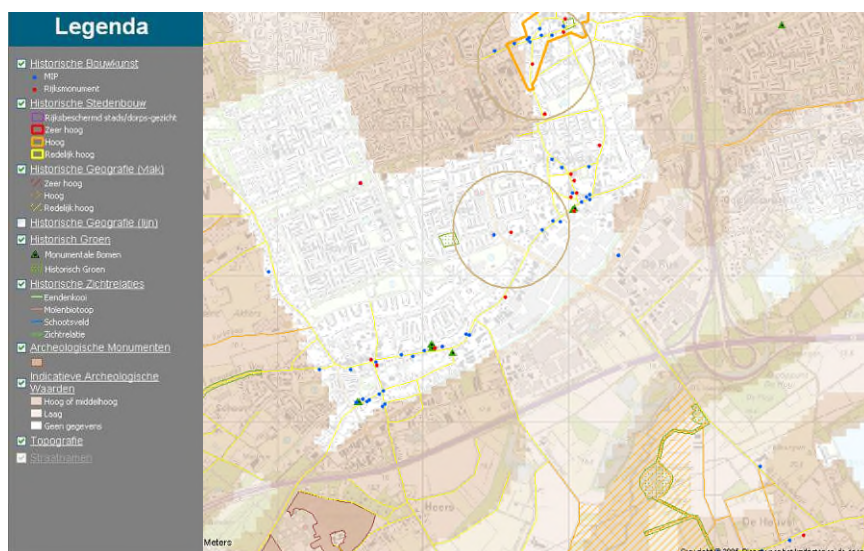
De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) zorgt voor de monumentenkaart en de daarvan afgeleide provinciale Archeologische Monumentenkaart (AMK). AMK geeft gewaardeerde archeologische terreinen weer. Naast de AMK is er een Indicatieve Archeologische Monumentenkaart (IKAW). De IKAW is een kaart waarop de archeologische trefkans (hoog, midden laag en zeer laag) van bepaalde bodems in relatie tot geologie en grondwaterstand zichtbaar is gemaakt. Door de provincie Noord-Brabant is een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld. Hierin zijn tevens de AMK en de IKAW opgenomen. De gebieden op deze kaart met de aanduiding 'archeologische waarde hoog en middenhoog' dienen op grond van hun verwachtingswaarde nader te worden onderzocht.

Het uitgangspunt in het nieuwe landelijke archeologiebeleid is een grotere eigen verantwoordelijkheid voor de uitvoering. Behoud en beheer van de in de bodem aanwezige archeologische waarden staat daarbij centraal. Het beleid met betrekking tot archeologische waarden is erop gericht archeologisch belangrijke terreinen zoveel mogelijk te ontzien. In het geval dat dit niet mogelijk is, dient voldoende ruimte te zijn voor het uitvoeren van verantwoord archeologisch onderzoek, zodat de informatie in het deel van het bodemarchief dat verloren gaat, ook verantwoord kan worden vastgelegd.

Kortom de gemeente dient archeologische waarden eerder in de ruimtelijke planvorming te betrekken. In aansluiting op de IKAW is door de gemeente Veldhoven een 'Indicatieve archeologische kaart' (1998) gemaakt. De kaart is opgesteld op basis van archeologische vondsten, archiefonderzoek en landschappelijke karakteristieken.

11.1.2 *Bedrijventerrein De Run*

De meeste deelgebieden behoren tot de gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde, zoals blijkt uit de provinciale CHW-kaart. De gemeente Veldhoven heeft ten behoeve van het bestemmingsplan door het bureau *IJzerman & Van Spréw* voor het gehele bedrijventerrein De Run een archeologisch (bureau)onderzoek uit laten voeren. Onderstaand zijn de resultaten en adviezen uit de drie onderzoeksrapporten – d.d. januari 2006, maart 2006 én mei 2007 – kort weergegeven, voor de volledige teksten wordt verwezen naar de betreffende onderzoeksrapporten.



Het onderzoek heeft tot doel inzicht te krijgen op de effecten die een ruimtelijke ingreep in het plangebied heeft op het eventuele archeologische bodemarchief. Daarnaast is gekeken welke kansen de archeologie en in ruimer verband cultuurhistorie biedt voor de toekomstige inrichting. Op de cultuurhistorische aspecten wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

11.1.2.1 De Run 2000 en 7000

Het onderzoeksrapport d.d. januari 2006 betreft de deelgebieden De Run 2000 en 7000. Ondanks de grotendeels hoge archeologische verwachtingswaarde in beide gebieden is de verwachting van archeologische sporen laag door de aanleg van wegen en andere bodemversturende activiteiten in grote delen van het plangebied. In de deelgebieden zijn ook geen archeologische monumenten of vondsten bekend. Voor wat betreft de vermoedelijk onverstoorde delen wordt geadviseerd om middels karte-

rend bodemonderzoek in kaart te brengen, waar nog sprake is van intacte bodemprofielen. Daar is immers nog een grote kans op de aanwezigheid van archeologische sporen.

Omdat de gebieden toch een hoge verwachtingswaarde hebben moet een dubbelbestemming bescherming bieden aan de nog niet verstoorde gronden.

Voor de gebieden de Run 2000 en 7000 is door het bureau *Bilan* het voorgestelde karterend bodemonderzoek aan de hand van boringen verricht voor deelgebieden, waar overigens geen relevante archeologische indicatoren zijn aangetroffen.

11.1.2.2 De Run 3000, 4000, 5000 en 6000

Het onderzoeksrapport van maart 2006 beslaat De Run 3000, 4000, 5000 en 6000. Hiervan kent alleen De Run 3000 een hoge archeologische verwachtingswaarde. De delen van De Run 3000, waarvan de bodem niet recent is geroerd door bijvoorbeeld bebouwing of de aanleg van wegen, dient nader onderzoek te worden gedaan wanneer er bodemverstorende graafwerkzaamheden worden gepland of mogelijk gemaakt. Voor deze onverstoorte delen is een dubbelbestemming opgenomen die bouwen en het uitvoeren van werken verbied, tenzij de archeologische waarden zijn veilig gesteld.

Voor de andere deelgebieden – 4000, 5000 en 6000 – gelden geen verdere onderzoeksverplichtingen. Er is één enkele archeologische vondst gemeld aan de Dommelstraat-Noord, waarover echter geen gegevens zijn omtrent datering en aard.

11.1.2.3 De Run 1000, 8000 en de Gemeentewerf

Voor de deelgebieden De Run 8000 en de Gemeentewerf wordt geadviseerd om de vermoedelijk onverstoorte delen nader te onderzoeken. Deze deelgebieden hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde is nog een grote kans op de aanwezigheid van archeologische sporen aanwezig. Voor het deelgebied De Run 8000 is het geadviseerde vervolgonderzoek gaande, afronding wordt verwacht in oktober. In het deelgebied Gemeentewerf zijn het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en is derhalve geen nader onderzoek uitgevoerd. Voor de onverstoorte delen is een dubbelbestemming opgenomen die bouwen en het uitvoeren van werken verbied, tenzij de archeologische waarden zijn veilig gesteld.

11.1.3 *Bestemmingsplanregeling archeologie*

Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat op een aantal locaties in het plangebied De Run sprake is van onverstoorte delen. Deze delen kunnen in het kader van de archeologie relevant zijn en dienen ook vanuit planologisch opzicht beschermd worden. Voor deze onverstoorte delen

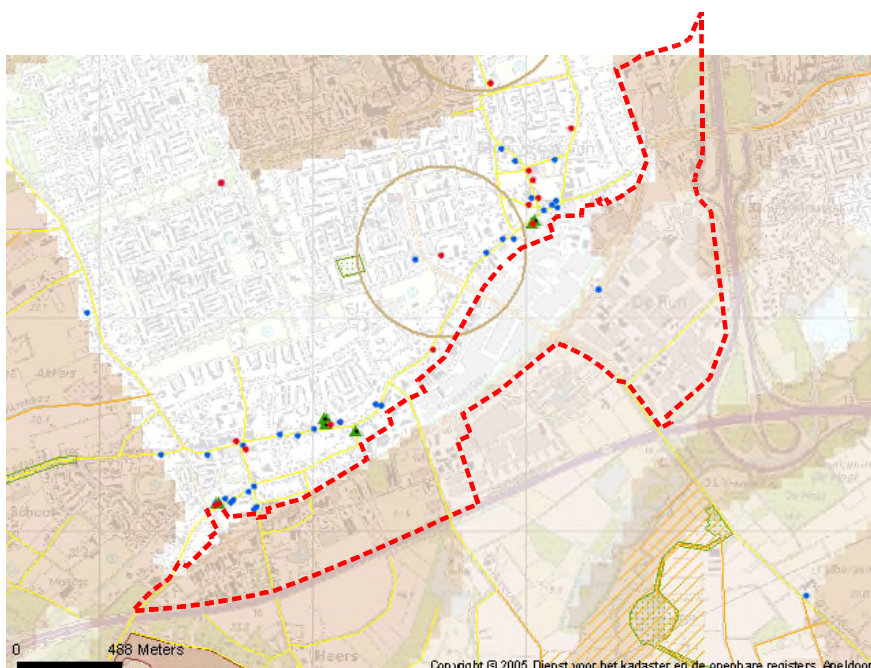
is een dubbelbestemming opgenomen die bouwen en het uitvoeren van werken verbied, tenzij de archeologische waarden zijn veilig gesteld.

11.2 Cultuurhistorie

In de vorige paragraaf is reeds aangehaald dat in de onderzoeken ten behoeve van het bepalen van de archeologische waarden tevens de cultuurhistorische elementen in het plangebied zijn onderzocht. Onderstaand zijn de bevindingen samengevat weergegeven.

11.2.1 *Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing*

In het volledige plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten, wel is in het plangebied een MIP-pand gelegen. Het gebouw aan De Run 5100, nabij de Provincialeweg, is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol in het kader van het provinciale Monumenten Inventarisatie Project. De bebouwing is industrieel-archeologisch van belang. Het betreft een complex met drie haaks op elkaar geplaatste vleugels. Ten delen één-, anderhalf, twee- en drielaags. Het gebouw is momenteel in gebruik voor studentenhuisvesting. Momenteel ligt het pand in een enigszins verrommelde omgeving, met een negatieve invloed op de cultuurhistorische waarde en het belang. Door de ligging op een bedrijventerrein is het gebouw nog wel altijd in de 'natuurlijke habitat' gelegen.



De noordwestelijke rand van het deelgebied De Run 5000 is gelegen binnen de molenbiotop van de korenmolen De Adriaan aan de Windmolen 17 in wijk Meerveldhoven. Het betreft een ronde stenen beltmolen, gebouwd in 1906 en gerestaureerd in 1977. Het bedrijventerrein is op dermate grote afstand van de molen gelegen, dat de huidige bebouwing

en planologische toegestane maximale bouwhoogte in het plangebied geen invloed heeft op de windvang van de molen.

11.2.2 *Historische geografie*

In het landschap is door de eeuwen heen een verzameling van lijnen en vlakken achtergelaten. Infrastructuur, waterstaatkundige werken, boschages, verkavelings- en nederzettingenpatronen. Deze zichtbare structuren ontleen hun waarde aan herkenbaarheid en samenhang.

De historische lijnelementen zijn alle wegen en zijn gecategoriseerd als een redelijk hoge waarde. Het betreffen de oude verbindingswegen van Veldhoven met het buitengebied in noordzuidelijke richting. Wegverbeteringen en andere moderne ontwikkelingen hebben de cultuurhistorische waarde wel sterk aangetast. Behoud van deze structuren is gewenst, hetgeen middels het voorliggende bestemmingsplan is gewaarborgd.

De deelgebieden De Run 2000 en 7000 zijn nog niet volledig in gebruik als bedrijventerrein. De landschappelijke onderlegger en historisch geografische elementen zijn nog deels aanwezig en kunnen worden benut bij de nadere invulling van deze deelgebieden in de toekomst.

Beide deelgebieden maken van oudsher deel uit van een complex van nederzettingen, esdekken en beken. Tegenwoordig is van de kenmerkende samenhang tussen de nederzettingen, paden, akkers, weide en water door de uitbreiding van stad en infrastructuur weinig tot niks meer zichtbaar. Onderstaand is per deelgebied een nadere omschrijving gegeven, alsmede de kansen voor de deelgebieden.

11.2.2.1 De Run 2000

Landschappelijk gezien is de beek de Gender voor De Run 2000 structuurbepalend. Haaks op deze beek liggen enkele afwateringssloten en graslanden, met op de kop hiervan vrijstaande bebouwing. Samen met de verspreide bomen tussen de bebouwing en de Kempenbaan en de begroeiing rondom het plangebied geeft dit het gebied een groen en half landschappelijk karakter.

Cultuurhistorisch gezien is de bebouwing in het gebied niet waardevol. Wel kenmerkend is het hoogteverschil. De bebouwing, parkeerplaatsen en groenstrook aan de noordkant liggen op het hogere deel en de graslanden liggen lager. Op de historische kaart uit 1900 is ook te zien dat een strook langs de Kempenbaan bewoond is en dat de grond richting de Gender in gebruik is als grasland.

Voor het deelgebied is de volgende denkrichting meegegeven, waarbij de cultuurhistorische potentie als uitgangspunt is genomen.

- Het gebiedskarakter van De Run 2000 wordt grotendeels bepaald door de lager gelegen Gender en het hoger gelegen noordelijke deel. Hiertussen liggen noordzuid georiënteerde sloten. Bij de toekomstige gebiedsinrichting kan de Gender als groene waterader dienen en kunnen de dwarssloten als ‘wiggen’ van water en groen gebruikt worden.

11.2.2.2 De Run 7000

De structuur van het deelgebied wordt grotendeels bepaald door De Run 6800, Heiberg en Heerseweg. De Run 6800, het westelijke deel van de Heiberg en de Heerseweg zijn aangemerkt als lijnen van ‘redelijk hoge historisch geografische waarde’.

Naast dit wegenpatroon is vooral de grote verscheidenheid aan grondgebruik kenmerkend voor het gebied. Opvallend zijn de soms abrupte hoogteverschillen tussen sommige percelen. Deze verschillen zijn vermoedelijk veroorzaakt door kleinschalige afgraving of ophoging. Op de historische kaart van rond 1900 is te zien dat het gebied op de grens ligt tussen het kleinschalige beekdallandschap en het open akkergebied.

Voor het deelgebied zijn de volgende denkrichtingen meegegeven, waarbij de cultuurhistorische potenties als uitgangspunt zijn genomen.

- Van De Run 7000 wordt het gebiedskarakter nu bepaald door het wegenpatroon. Gebruik dit bestaande (historische) wegenpatroon als basis voor de nieuwe infrastructuur.
- De grote verscheidenheid van grondgebruik duidt op een afwisselend landschap. Delen van het gebied waren circa 100 jaar geleden ook kleinschalig van opzet en andere delen waren in die periode groot-schaliger en open. Richt het gebied in met afwisselend kleinschalige gesloten percelen en deels als open gebied.
- Een manier om de relatie van het gebied met zijn omgeving te versterken is het creëren van zichtrelaties. Bijvoorbeeld door een zichtrelatie naar de Caelicia Kerk in noordelijke richting.

11.3 Milieukundige bodemkwaliteit

11.3.1 Bodemkwaliteitskaart Veldhoven

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Op 16 april 2002 is door Burgemeester en Wethouders het *Bodembeheerplan Veldhoven* en de daarbij behorende 'Bodemkwaliteitskaart' vastgesteld. De bodemkwaliteitskaart wordt periodiek geactualiseerd. Op basis van de bodemkwaliteitskaart is de gemiddelde bodemkwaliteit in Veldhoven vastgesteld. De gemeente Veldhoven is onderverdeeld in 9 deelgebieden, waarbij voor elk deelgebied de gemiddelde kwaliteit van de bovengrond (maaiveld -0,5 m - mv), de ondergrond (0,5-2,0 m - mv) en het grondwater is vastgesteld. Het plangebied valt in het deelgebied Veldhoven (V), Broek (B) en gedeeltelijke Meerveldhoven en d' Ekker (MD).

Voor het deelgebied geldt dat de bodemkwaliteit van het plangebied geschikt moet zijn voor de functies, waarvoor de bodem gebruikt kan worden. Op basis van de regeling locatiespecifieke omstandigheden zijn voor een bestemmingsplan de volgende bodemgebruikswaarden vastgesteld:

- I: Wonen en intensief gebruikt (openbaar) groen;
- II: Extensief gebruikt (openbaar) groen;
- III: Bebouwing en verharding;
- IV: Landbouw en natuur.

De achtergrondgehalten, die op basis van de bodemkwaliteitskaart in het plangebied zijn aangetoond, vormen geen belemmering voor de bodemgebruikswaarde III – waartoe de het gebruik en de eventuele ontwikkelingen in het plangebied worden gerekend.

Het is mogelijk dat op perceelsniveau in het plangebied puntbronnen aanwezig kunnen zijn, die de vastgestelde achtergrondgehalten van de 'Bodemkwaliteitskaart' overschrijden. Deze puntbronnen dienen middels handhaving op voorschriften uit de milieuvergunning (Wet milieubeheer), Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) of Wet Bodembescherming (Wbb) aangepakt te worden. Bij het saneren dient men de bodem te saneren tot de waarden, die overeenkomen met de gemiddelde achtergrondconcentraties die zijn vastgesteld in de actuele 'Bodemkwaliteitskaart'.

11.3.2 Milieukundige bodemkwaliteit in onderzoeken

In de waterhuishoudkundige onderzoeken door het bureau *Landslide* is ten behoeve van de beschrijvingen van de waterhuishoudkundige struc-

tuur aandacht besteed aan de milieukundige bodemkwaliteit. Onderstaand zijn de onderzoeksresultaten openomen. De betreffende onderzoeksrapporten zijn grondig van aard, zonder de garantie een volledig en compleet beeld van milieukundige bodemsituatie van het plangebied te geven. Het voorliggende bestemmingsplan is primair actualiserend van aard. De milieukundige bodemkwaliteit speelt met name een rol bij de ontwikkelingslocaties, die in het plan op indirecte wijze mogelijk worden gemaakt.

Run 2000

Verspreid over het bedrijventerrein zijn in de periode 1996-2002 op minimaal vier verschillende locaties bodemonderzoeken uitgevoerd. In geen van de bodemonderzoeken bleek de bodem (grond en grondwater) volledig schoon. In de meeste gevallen werden zowel kwantitatief als kwalitatief verontreinigingen van beperkte omvang aangetroffen. De kwaliteit van de bodem vormde echter geen belemmering voor nieuwbouw of verkoop. Een uitzondering hierop vormt de locatie De Run 2174 (oude nr. 2176). Op deze locatie heeft in 2002 zowel aan de noordzijde als de oostzijde een bodemsanering plaatsgevonden.

Run 3000, 5000 en gemeentewerf

Op De Run 3000 heeft voor zover bekend, in het verleden op twee locaties milieuhygiënisch bodemonderzoek plaatsgevonden. De kwaliteit van de bodem voor de overige terreindelen is waarschijnlijk niet bekend. Verspreid over bedrijventerrein De Run 5000 zijn in de periode 1982-2003 op diverse locaties bodemonderzoeken uitgevoerd. Op twee locaties bleek de grond sterk verontreinigd te zijn met zware metalen (De Run 5303) en minerale olie (De Run 5202). Op de overige onderzochte locaties zijn verspreid over het gebied in de grond lichte verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater bleek eveneens in meer of mindere mate verontreinigd te zijn.

Op het perceel (De Run 5612 en 5614), waar momenteel een wasserij is gevestigd is, is uit een oriënterend bodemonderzoek gebleken dat het grondwater op dit perceel tot een diepte van 60 m-mv sterk verontreinigd is met chloorkoolwaterstoffen. Hoewel in de periode 1993 tot en met 2001 ter plaatse een grondwatersanering is uitgevoerd, bleek in 2001 op de locatie nog altijd een ernstige bodemverontreiniging aanwezig te zijn.

De Run 5618

Het bureau *Lankelma* heeft in opdracht van de gemeente Veldhoven in oktober 2006 een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel van De Run 5618 – onderdeel uitmakend van het deelgebied dat wordt aangeduid als Gemeentewerf. Op de locatie is de huidige gemeentewerf gevestigd en in het verleden tevens een milieustraat. De milieustraat is ontmanteld. Ook de opslag voor brandbare stoffen voor eigen gebruik is ontmanteld en vervangen door drums voor afgewerkte olie. De opslag van chemisch afval is hier direct naast gelegen.

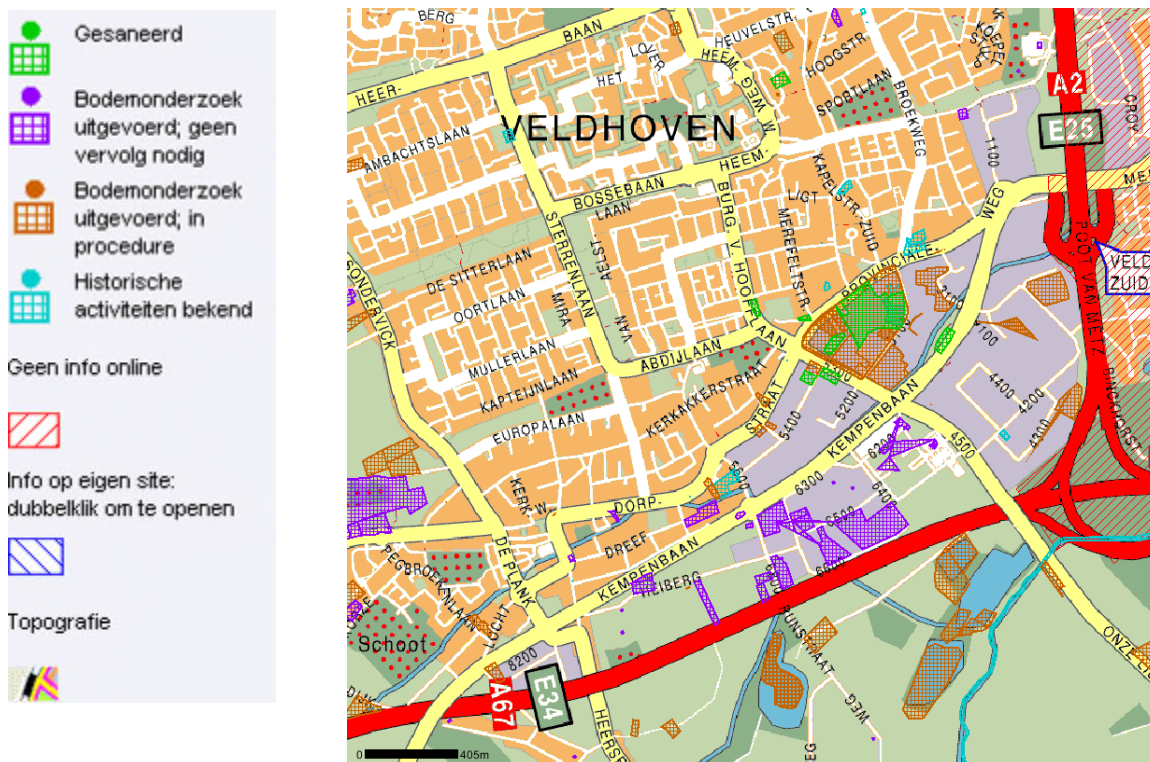
Uit het geheel aan onderzoeksresultaten blijkt dat met name in de top-laag lichte verontreinigingen aan minerale olie en PAK zijn aangetroffen. Verder zijn ter plaatse van de voormalige opslag van Klein Chemisch Afval (KCA) licht verhoogde gehalten aan cadmium, koper, kwik en lood aangetoond, het gehalte aan zink overschrijdt de tussenwaarde. Ter plaatse van de huidige locatie voor KCA is het gehalte EOX verhoogd ten opzichte van de streefwaarde. In de ondergrond worden zware metalen, EOX en minerale olie licht verhoogd aangetoond ten opzichte van de streefwaarden en PAK ten opzichte van tussenwaarde (mengmonster 9.3) en interventiewaarde (mengmonster 9,5).

Aan de hand van het geheel aan onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit afdoende is vastgesteld. De (voormalige) activiteiten hebben de kwaliteit van de grond en het grondwater ter plaatse van de onderzochte deellocaties niet nadelig beïnvloed. Met uitzondering van het matig verhoogd gehalte aan zink ter plaatse van de voormalige opslag voor Klein Chemisch Afval komen de resultaten overeen met het eerder uitgevoerde bodemonderzoek van de *Milieudienst Regio Eindhoven* voor de locatie. De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de toplaag vormen geen belemmering voor het handhaven van de huidige bestemming dan wel een wijziging hiervan.

Run 4000

Op bedrijventerrein De Run 4000 is sinds 1994 op minimaal twaalf verschillende locaties bodemonderzoek uitgevoerd. In geen van de bodemonderzoeken bleek zowel de boven- als ondergrond als het grondwater volledig schoon. In de meeste gevallen werden zowel kwantitatief als kwalitatief verontreinigingen van beperkte omvang aangetroffen. De kwaliteit van de bodem vormde in de meeste gevallen geen belemmering voor nieuwbouw. In enkele gevallen werd nader bodemonderzoek uitgevoerd of moet dat nog gebeuren. Het veilingcomplex op bedrijventerrein De Run 4000 is al geruime tijd niet meer als zodanig in gebruik. In 1994 is een groot deel van het complex afgebrand, waarbij asbest is vrijgekomen. Op of nabij het (voormalige) veilingterrein is een afleverpunt voor motorbrandstof (waarschijnlijk diesel) aanwezig. In 1992 werden ter plaatse drie ondergrondse brandstof tanks met een inhoud van elk 20 m³ gesaneerd en verwijderd. De gemeente Veldhoven beschikt over de bijbehorende saneringscertificaten. Op het terrein zijn tenminste twee bodemonderzoeken uitgevoerd; de eerste in 1998 en de tweede in 1999. In mengmonsters van de bovengrond werden in 1998 sterk verhoogde concentraties PAK en minerale olie (toegeschreven aan het voorkomen van PAK) aangetroffen. In het grondwater werden tot een diepte van 3,9 m-mv licht verhoogde concentraties chroom, nikkel, arseen, cadmium en lood aangetroffen. In verband met het voornemen om destijds een nieuw kantoorpand te realiseren werd in augustus 1999 opnieuw bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de bovengrond ten opzichte

van de streefwaarde verhoogde concentraties aan PAK en EOX bevat. In de ondergrond werden geen verhoogde concentraties aangetroffen. In het grondwater werd een verhoogde concentratie chroom ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen. De algemene conclusie uit dit laatste rapport luidde destijds: "*weinig of geen belemmeringen om een nieuw kantoorpand aan de voorzijde te realiseren*". Voor zover bekend heeft nog geen bodemonderzoek ter plaatse van de dieselpomp en verwijderde brandstoftanks plaatsgevonden. Een dergelijk onderzoek is wel noodzakelijk.



Uitsnede van de kaart van het Bodemloket voor het plangebied, waarin de gebieden zijn gearceerd waar in het verleden een bodemonderzoek is uitgevoerd en/of gesaneerd.

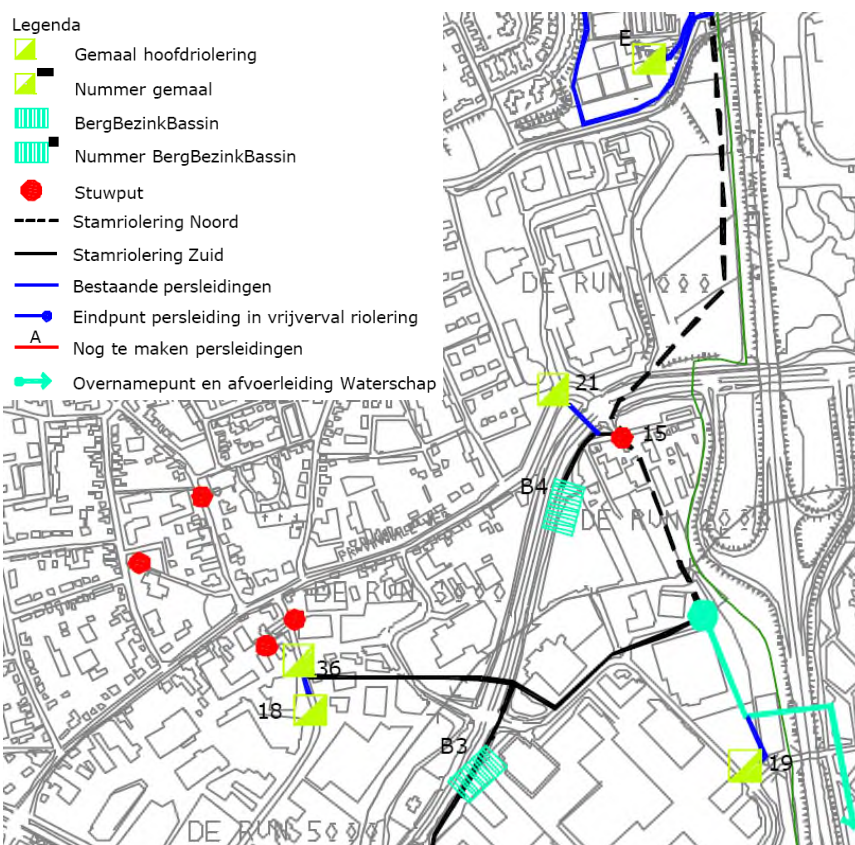
Run 7000

Verspreid over het bedrijventerrein zijn volgens het archief van de gemeente Veldhoven in de periode 1994-1998 op vijf verschillende locaties bodemonderzoeken uitgevoerd. In geen van die onderzoeken bleek de bodem volledig schoon. In de meeste gevallen werden zowel kwantitatief als kwalitatief verontreinigingen van beperkte omvang aangetroffen. De kwaliteit van de bodem vormde echter nergens een belemmering voor nieuwbouw of verkoop.

11.4 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen – hoofd(transport)leidingen – gelegen, waarvoor een juridisch-planologische regeling in het bestemmingsplan dient te worden opgenomen.

Aan de oostzijde van het plangebied nabij de aansluiting met de A2 is wel een stamriool gelegen – zie onderstaande kaart. Het stamriool volgt globaal een noordzuid tracé via De Run 1000 en De Run 2000. Bij de uitwerking van voor het gebied De Run 1000 – op basis van de uitwerkingsbevoegdheid, zoals opgenomen in de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden (nader uit te werken)’ – dient met de ligging van het stamriool uitdrukkelijk rekening te worden gehouden. Daarnaast dient bij uitbreiding/(ver-)nieuwbouw van bestaande bouwwerken of bouwwerken geen gebouw zijnde, rekening te worden gehouden met de ligging van het stamriool.



Uitsnede van *Bijlage 18* van het *Gemeentelijk Rioleringsplan 2005-2010*, het stamriool loopt in zuidwestelijke richting gelijk op met de Kempfenbaan in de zuidelijke berm van deze weg.

11.5 Natuur

De wetgeving ter bescherming en behoud van de natuur bestaat uit twee componenten, de soortenbescherming op grond van de *Flora en faunawet* en de gebiedsbescherming op basis van de *Natuurbeschermingswet*.

11.5.1 Soortenbescherming

In Nederland komen circa 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet. De *Flora- en faunawet* is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het 'nee, tenzij'- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn drie quick-scan's in het kader van de *Flora en faunawet* uitgevoerd. De activiteiten in het plangebied zijn grotendeels bestaande activiteiten, echter gezien de beoogde intensivering van het ruimtegebruik en de ondergeschikte ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied via een wijzigingsbevoegdheid is het plangebied onderzocht op beschermde planten- en diersoorten. Voor de volledige teksten en bijbehorend kaartmateriaal wordt verwezen naar de betreffende documenten, onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen overgenomen.

11.5.1.1 De Run 2000, 4000, 6000 en 7000

Het bureau *IJzerman en Van Spréw* heeft in februari 2006 een quick-scan uitgevoerd voor de deelgebieden De Run 2000, 4000, 6000 en 7000. In het onderzoek is tevens aandacht besteed aan gebiedsbescherming. In het onderzoek zijn de deelgebieden individueel beschreven ten aanzien van de flora en faunasoorten. In het algemeen wordt geconcludeerd dat in het gebied geen beschermde flora- en faunasoorten voorkomen. Wel komen er beschermde faunasoorten uit de zogenaamde lijst 1 AMvB artikel 75 – algemeen voorkomende soorten – voor in het plangebied, waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen geldt, mits aan de zorgplicht wordt voldaan.

In het onderzoek zijn onderstaande adviezen opgenomen met betrekking tot projectplanning, werkzaamheden en kansen.

- De Gender is mogelijk van belang voor de streng beschermde en bedreigde vissoorten: biermpje en beekprik. Voor ruimtelijke ingre-

pen aan de Gender is nader onderzoek hiernaar in het kader van een ontheffingsaanvraag op de Flora- en faunawet) noodzakelijk.

- Wanneer in de toekomst van eventuele ruimtelijke ontwikkelingen sprake is in deelgebied De Run 7000 is nader onderzoek naar beschermde hogere planten en vaste verblijfslocaties van vleermuizen noodzakelijk. Deze zijn op basis van de quick-scan niet uit te sluiten.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden de grond- en kapwerkzaamheden in het najaar (tussen juli en maart) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend.
- Ter voorkoming van kolonisatie van braakliggende bouwterreinen door de rugstreeppad wordt aangeraden om geen open wateren of poelen te maken in de voortplantingsperiode (april tot en met juni) van de rugstreeppad.

11.5.1.2 De Run 5000

Het bureau *IJzerman en Van Spréw* heeft in maart 2006 een quick-scan uitgevoerd voor het deelgebied De Run 5000. In het onderzoek is tevens aandacht besteed aan gebiedsbescherming. In het onderzoek is het deelgebied beschreven ten aanzien van de flora en faunasoorten. In het algemeen wordt geconcludeerd dat in het gebied geen beschermde flora- en faunasoorten voorkomen. Wel komen er beschermde faunasoorten uit de zogenaamde lijst 1 AMvB artikel 75 – algemeen voorkomende soorten – voor in het plangebied, waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen geldt, mits aan de zorgplicht wordt voldaan.

In het onderzoek zijn onderstaande adviezen opgenomen met betrekking tot projectplanning en werkzaamheden.

- Indien er ruimtelijke ingrepen aan de Gender plaatsvinden wordt aangeraden een aanvullend onderzoek naar het voorkomen van beschermde hogere planten en amfibieën (specifiek: drijvende waterweegbree (Habitatrichtlijnsoort) en alpenwatersalamander) te laten uitvoeren. Indien de soorten aanwezig zijn, moet worden getracht verstoringen van de aanwezige populaties te voorkomen. Indien dit niet mogelijk is, is een ontheffingsaanvraag op de Flora- en faunawet noodzakelijk. Voor de Alpenwatersalamander zal deze aanvraag worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort'. Voor de drijvende waterweegbree wordt getoetst volgens de uitgebreide toets. Deze houdt in dat aan alle van de hieronder genoemde criteria moet worden voldaan:
 - er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang;
 - er is geen alternatief;
 - doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

- Ter voorkoming van kolonisatie van braakliggende bouwterreinen door de rugstreeppad wordt aangeraden om geen pas gegraven open wateren of poelen te maken in de voortplantingsperiode (april tot en met juni) van de rugstreeppad.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden de grond- en kapwerkzaamheden in het najaar (tussen half juli en half maart) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend.

11.5.1.3 Overige deelgebieden bedrijventerrein De Run

Het bureau *Natuurbalans* heeft in juni 2007 een quick-scan uitgevoerd voor de overige deelgebieden van het bedrijventerrein De Run in aanvulling op de onderzoeken van *IJerman en Van Spréw*. In het onderzoek is tevens aandacht besteed aan gebiedsbescherming.

In het onderzoek is het deelgebied beschreven ten aanzien van de flora en faunasoorten. In het algemeen wordt geconcludeerd dat in het gebied geen beschermde flora- en faunasoorten voorkomen. Wel komen er beschermde faunasoorten uit de zogenaamde lijst 1 AMvB artikel 75 – algemeen voorkomende soorten – voor in het plangebied, waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen geldt, mits aan de zorgplicht wordt voldaan.

In het onderzoek zijn onderstaande adviezen op-/overgenomen met betrekking tot projectplanning en werkzaamheden.

- Met name binnen locatie De Run 7000 bestaat de kans op aanwezigheid van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen. Voorafgaand aan de sloop van gebouwen dienen potentiële verblijfplaatsen op aanwezigheid van vleermuizen gecontroleerd te worden. Aanwezigheid van potentiële verblijfbomen wordt niet verwacht, maar valt niet volledig uit te sluiten. Indien voorzien is om dikkere bomen met holten of spleten te kappen, dienen deze eerst gecontroleerd te worden op aanwezigheid van vleermuizen.
- Mocht herontwikkeling van de Gender gepland zijn, dan dient van tevoren een visonderzoek plaats te vinden om de aan- of afwezigheid van beschermde vissoorten aan te tonen.
- Gedurende het broedseizoen geniet elk bewoond nest bescherming krachtens de *Flora- en faunawet*. Verstoring van broedgevallen is in principe niet toegestaan. Ontheffing op verstoring ervan wordt slechts bij hoge uitzondering verleend. Veelal is er het alternatief om de werkzaamheden uit te stellen tot na de broedperiode van aanwezige soorten. Wel is het toegestaan om te voorkomen dat vogels tot broeden komen, maar maatregelen hiervoor moeten worden uitgevoerd voordat vogels tot broeden komen.

11.5.2 Gebiedsbescherming

Om de zeer gevarieerde en rijke natuur van de Europese Unie – die van grote biologische, esthetische, genetische en economische waarde is – te behouden en te beschermen heeft de EU het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Het netwerk omvat onder andere de gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979), de Habitatrichtlijn (1992) en de natuurmonumenten. Deze richtlijnen zijn in Nederland geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998. De wet is op 1 oktober 2005 gewijzigd in werking getreden. De Natuurbeschermingswet vormt het wettelijke kader en geeft de richtlijnen aan.

In drie voorgenoemde quick-scan's flora en fauna is tevens aandacht besteed aan gebiedsbescherming. In het onderzoek zijn onderstaande adviezen opgenomen met betrekking tot projectplanning, werkzaamheden en kansen.

- Het plangebied ligt niet binnen de Provinciale Groene Hoofdstructuur (GHS) of binnen de begrenzing van een Natura 2000-gebied. Wel bevindt het zich nabij het plangebied van de beekloop van de Run, die onderdeel uitmaakt van het Natura 2000-gebied Leenderbos, Grote Heide en De Plateaux. De beekloop van de Run is aangewezen vanwege de aanwezigheid van drijvende waterweegbree. Zolang er geen negatieve invloeden ontstaan op de waterkwaliteit van de Run leidt de geplande (her)ontwikkelingen op het bedrijventerrein niet tot schadelijke gevolgen op het Natura 2000-gebied. Toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet is hiermee niet aan de orde.



Uitsnede streekplankaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur' met aan de zuidzijde van bedrijventerrein De Run het beekdal van de Run.

- Indien de ruimtelijke ontwikkelingen betrekking hebben op de groenstructuur in het zuiden van De Run 4000, ondervindt de planning mogelijk een belemmering door de ligging van deze structuur in de provinciale Groene Hoofdstructuur, categorie natuurparel. De ge-

meente Veldhoven of Rijkswaterstaat (op dit moment nog onbekend) is het bevoegde gezag om deze begrenzing nader te detailleren. Bij een dergelijke detaillering is een ecologische onderbouwing nodig. Aangenomen wordt dat de begrenzing onderzocht en nader gedetailleerd is in het kader van planvorming voor de verbreding van Randweg Eindhoven.

- Ter voorkoming van kolonisatie van braakliggende bouwterreinen door de rugstreeppad wordt aangeraden om geen open wateren of poelen te maken in de voortplantingsperiode (april tot en met juni) van de rugstreeppad.
- De Gender die het plangebied doorkruist kan goed worden gebruikt om de natuurwaarden in het gebied en de groene dooradering ervan te vergroten. Natuurontwikkeling op bedrijventerreinen is een trend, waar nogal wat kansen liggen. Ecologisch inrichten van de oevers en een natuurlijk beheer hierop toepassen zal de kwaliteit aanzienlijk verbeteren. Mogelijk kan het waterschap hierbij een partner van de gemeente zijn – zie ook de planvorming in het kader van de 'Gerende Gender', waarin de ecologische inrichting een rol speelt.

11.5.3 Conclusie

Het beperkt aantal ontwikkelingen dat middels het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt heeft geen nadelig effect op de aanwezig natuurwaarden in het plangebied. Daarbij dient opgemerkt te worden dat hierbij wel de in de voorgaande paragrafen beschreven zorgplicht en aandachtspunten in acht genomen dienen te worden genomen.

11.6 Water

De waterhuishoudkundige situatie van de deelgebieden van De Run zijn door *Landslide milieu-adviesbureau* en *Royal Haskoning* onderzocht in het kader van de watertoets. In de waterhuishoudkundige onderzoeken is uitgebreid aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden en de (on)mogelijkheden om hemelwater in de toekomstige situatie te bergen. Alvorens nader in te gaan op de uitkomsten van de verschillende deelonderzoeken is onderstaand het waterbeleid samengevat weergegeven.

11.6.1 Waterbeleid

Het waterbeleid gaat van Europees niveau via rijks-, provinciaal en waterschapsbeleid naar gemeentelijk beleid. De rode draad in deze beschrijving is de noodzaak tot het doorlopen van de watertoets en de daarin verplichte aspecten.

11.6.1.1 Europees beleid

Op 22 december is de Kaderrichtlijn Water in werking getreden. De daarin gegeven voorschriften zijn bindend voor de Europese lidstaten. In de Kaderrichtlijn Water beoogt de EU vanuit een stroomgebiedbenadering en de basisbeginselen voor een duurzaam waterbeleid te komen tot:

- het behoeden van aquatische en terrestrische systemen voor verdere achteruitgang;
- een verhoogde bescherming en verbetering bereiken van het aquatisch milieu;
- bevorderen van een duurzaam gebruik van water;
- geleidelijke vermindering van de vervuiling van het grondwater en preventieve maatregelen;
- afzwakking gevolgen van overstroming en droogte;
- harmonisatie van Europese waterwetgeving.

Om aan te geven hoe de voornoemde doelstellingen bereikt dienen te worden, moet elke 6 jaar een zogenaamd stroomgebiedbeheersplan worden opgesteld. Hiermee dient in 2009 begonnen te worden. In de richtlijn zijn daarnaast waterkwaliteitsdoelstellingen opgenomen (inclusief doelstellingen betreffende de ecologische kwaliteit). Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat het stroomgebiedbeheersplan onderdeel uit zal maken van de Nota waterhuishouding en dat er dus geen aparte planvormen worden gecreëerd.

11.6.1.2 Rijksbeleid

Waterbeleid 21ste eeuw (WB21)

Het kabinetsstandpunt Waterbeleid in de 21ste eeuw (2000) geeft de overkoepelende visie van het Rijk weer op de aanpak van veiligheid en

wateroverlast. De veiligheid moet gewaarborgd blijven, de kans op overstromingen mag niet toenemen. Wateroverlast moet teruggedrongen worden.

Méér ruimte voor water naast technische maatregelen en taakstellende afspraken tussen verschillende overheden zijn essentieel voor het slagen van dit beleid. Voor de aanpak van veiligheid en wateroverlast is uiteindelijk een goede mix van ruimtelijke en technische maatregelen noodzakelijk. Onder technische maatregelen worden maatregelen zoals dijkverhogingen en -versterkingen, bemaling en stuwen verstaan. Onder ruimtelijke maatregelen verstaat het kabinet onder meer het verbreden of verlagen van uiterwaarden en de inzet van waterbergings- en retentiegebieden. In het streekplan zijn zoekgebieden voor regionale waterberging aangegeven en zoekgebieden voor rivierversuiming.

In de Startovereenkomst "Waterbeleid 21ste eeuw" (op 14-2-2001 ondertekend door het Rijk, het Interprovinciaal Overlegorgaan, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen) is vastgelegd dat bij ruimtelijke plannen de Watertoets toegepast moet worden. De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten (veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verdroging) in ruimtelijke plannen en besluiten.

Nationaal bestuursakkoord Water (NBW)

Het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen gaan samen de waterproblematiek in Nederland aanpakken. Hiertoe is op bestuurlijk niveau het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend (02-07-03).

Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden. Tussen VNG, Unie van waterschappen, IPO en het Rijk is de afspraak gemaakt dat het waterschap en de gemeente samen zorg dragen voor het in beeld brengen van de stedelijke en regionale wateropgave.

In het NBW is bepaald dat in het stedelijke gebied maar eens in de 100 jaar een peilstijging mag voorkomen die tot wateroverlast (overstroming) leidt (beschermingsniveau). Deze 'Stedelijke Wateropgave' is daarmee de ruimteclaim voor het realiseren van waterberging waar zowel de gemeente als het waterschap voor staan.

Beleidsbrief regenwater

Het kabinet heeft medio 2004 de beleidsbrief regenwater vastgesteld. Hierin staan voor het regenwaterbeleid vier pijlers centraal:

1. aanpak bij de bron, zodat verontreiniging van regenwater wordt voorkomen;
2. regenwater vasthouden en bergen (en dan pas afvoeren);

3. regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren;
4. integrale afweging op lokaal niveau.

De beleidsbrief regenwater is doorvertaald in het wetsvoorstel gemeentelijke watertaken (Wet verankering en bekostiging van gemeentelijke watertaken).

Vierde Nota Waterhuishouding

Deze nota geeft het rijksbeleid op het gebied van waterhuishouding weer. De hoofddoelstelling van deze nota is: "Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". In deze nota zijn MTR-normen (MTR=maximaal toelaatbaar risico) opgenomen voor de kwaliteit van het oppervlaktewater.

11.6.1.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Waterhuishoudingsplan en Partiële herziening 2003-2006

Het Provinciaal Waterhuishoudingsplan is gedeeltelijk herzien en de volledige tekst is opgenomen in de Partiële herziening. De volgende onderdelen zijn relevant voor de watertoets De Run:

- kernthema 2: verbetering van de waterhuishoudkundige voorwaarden voor de functies;
- kernthema 3: het verbeteren van de waterkwaliteit;
- kernthema 5: omgaan met water in bebouwd gebied.

11.6.1.4 Waterschapsbeleid

Waterbeheersplan 2001-2004 (WBP)

In het tweede Waterbeheersplan (WBP-2) van Waterschap De Dommel wordt beschreven hoe de hoofdlijnen voor het waterbeheer in de planperiode 2001 tot en met 2004 er uit zien. Tevens wordt een doorkijk gegeven naar het jaar 2018.

Het waterbeheersplan is gebaseerd op de visie van het waterschap ten aanzien van de ontwikkeling en inrichting van duurzame watersystemen. Enkele nieuwe thema's in het plan zijn ruimte voor water, water als ordenend principe, stedelijke waterbeheer en de relaties tussen het watersysteem en de waterketen. De nadere (concrete) uitwerking van het beleid uit het WBP-2 zal gebiedsgericht plaatsvinden.

In het WBP-2 is de aandacht gericht op een vijftal thema's, die tevens de leidraad vormen voor het integrale waterbeleid van het waterschap. Deze thema's zijn:

- realiseren van een duurzame watervoorziening; om ook in de toekomst over voldoende water te kunnen beschikken is heroriëntatie nodig op de watervoorziening;
- verbeteren van de waterhuishoudkundige voorwaarden; In het verleden is het ontwaterings- en afwateringsstelsel maximaal ingericht op de afvoer van water met wateroverlast en verdroging tot gevolg. In de komende planperiode wordt gewerkt om dit (gedeeltelijk) te herstellen door het afkoppelen van verhard oppervlak, het bufferen en infiltreren van regenwater en het vertragen van de afvoer in de haarvaten van het systeem. Hiermee wordt op termijn een vermindering van de maatgevende afvoer met 30% nagestreefd;
- verbetering van de waterkwaliteit; de huidige normen voor de waterkwaliteit worden niet gehaald. Het op termijn realiseren van de MTR blijft de doelstelling, maar de aandacht gaat vooral uit naar die stroomgebieden waar de biologische kwaliteit nog onvoldoende is;
- inrichting beheer en onderhoud van waterlopen in het buitengebied; er zal actief worden gezocht naar mogelijkheden voor hermeandering van een aantal beeklopen in het gebied om zo integraal bij te dragen aan het oplossen van een aantal knelpunten;
- omgaan met water in bebouwd gebied; het streven is om met alle gemeenten binnen het beheersgebied waterplannen op te stellen voor de bebouwde kernen. Er wordt gestreefd naar afkoppeling van 20% van het verharde oppervlak in de periode tot en met 2018 (beperking van de (negatieve) invloed van het bebouwde gebied op het watersysteem). Nieuw te ontwikkelen gebieden mogen het watersysteem niet negatief beïnvloeden – hydrologisch neutraal bouwen.

Het laatste punt heeft ook betrekking op de omgang met schoon hemelwater. In principe wordt zoveel min mogelijk naar de RWZI afgevoerd. De voorkeursvolgorde voor de behandeling van (schoon) afstromend regenwater is als volgt:

- hergebruik;
- infiltreren in de ondergrond;
- afvoeren naar het oppervlaktewater;
- afvoeren via de riolering via een verbeterd gescheiden stelsel.

Met het oog op de vaststelling van een Stroomgebiedsbeheerplan in het kader van de KRW in 2009 is gekozen om geen nieuw Waterbeheerplan op te stellen, maar het WBP II met vier jaar te verlengen. De strategische nota 'Waterwerk in uitvoering' bevat de strategie voor het waterschap De Dommel voor deze periode. De nota formuleert de wateropgaven en ambities en vertaalt ze naar een uitvoeringsprogramma en realisatiestrategie. Het stelt prioriteiten in de uitvoering van waterdoelstellingen en ambities. Het is een uitwerking van de kaders in de Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Kadernota Stedelijk Water

De Kadernota Stedelijk Water vormt voor het waterschap de koepel waaronder tussen 2006 en 2008 een groot aantal kennisprojecten, beleidsuitwerkingen, maar ook maatregelen gericht op stedelijk waterbeheer zullen plaatsvinden. In deze nota worden de beleidsuitgangspunten van Waterschap De Dommel, die zijn verwoord in het WBP-2, ten aanzien van het beheer van water in stedelijk gebied expliciet gemaakt.

Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk

In samenwerking met Waterschap Aa en Maas heeft Waterschap De Dommel een definitie en randvoorwaarden opgesteld voor het hydrologisch neutraal ontwikkelen. Hierbij wordt een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing gegeven van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Bovendien worden (nieuwe) uitgangspunten en randvoorwaarden vast gesteld van beide waterschappen bij hydrologisch neutraal bouwen, welke worden toegepast in het proces van de watertoets.

De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' geeft invulling aan het 'niet afwentelen' principe, zoals door de commissie waterbeheer 21e eeuw (WB21) is gegeven. Beter is het te spreken van hydrologisch neutraal ontwikkelen, omdat ook andere ontwikkelingen dan bouwprojecten dienen te worden getoetst. In principe heeft elke ruimtelijke ontwikkeling invloed op de hydrologie. De beleidsterm hydrologisch neutraal heeft dan ook vooral betrekking op het zo veel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de *Keur Oppervlaktewateren Waterschap De Dommel* van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd zonder een ontheffing van Waterschap De Dommel. Daarnaast is voor het plaatsen van een obstakel binnen 4 meter uit de insteek van watergangen welke in het beheer en onderhoud zijn van het Waterschap De Dommel en 1 meter voor de overige watergangen alleen toegestaan met een ontheffing van het waterschap – zie subparagraaf 13.3.15.

Waterkansenkaart

Het Waterschap De Dommel heeft een *Waterkansenkaart* ontwikkeld voor het gehele beheersgebied. Dit is digitale kaart, waarmee voor bepaalde typen bebouwing, op basis van zowel het bodem en watersysteem als beleidsmatige uitgangspunten, bepaald wordt of deze op een bepaalde locatie wel of niet ontwikkeld kan worden.

11.6.1.5 Gemeentelijk beleid

GRP+

In het Gemeentelijk Rioleringsplan Plus (GRP+), dat op in 2005 is vastgesteld, is het beleid ten aanzien van een doelmatige inzameling en transport van afvalwater vastgelegd. Het GRP+ heeft een looptijd van 2005-2010. Het GRP is een instrument om op een transparante manier inzicht te geven in beleidsafwegingen, die te maken hebben met de kwaliteit van de woon-en werkomgeving en die een directe invloed hebben op de invulling van de gemeentelijke rioleringszorg en vice versa. Het GRP is een GRP Plus omdat het Waterplan hier integraal in is opgenomen. Er is binnen de gemeente te weinig oppervlaktewater om hiervoor een apart plan op te stellen. Hiertoe is het GRP+ uitgebreid met een extra hoofdstuk, namelijk het hoofdstuk 'Visie op water'.

In de 'Visie op water' worden de visie en de ambities beschreven van de gemeente Veldhoven en hoe de gemeente de komende jaren met water om zal gaan. Dit hoofdstuk is in essentie een waterplan in vogelvlucht en zal een belangrijke rol spelen met betrekking tot duurzaam stedelijk waterbeheer in de gemeente Veldhoven. De visie op het omgaan met water is richtinggevend voor het onderdeel water bij planvorming en invulling van projecten en is verwoord in diverse streefbeelden ten aanzien van het watersysteem. De doelstelling van de 'visie op water' is als volgt samengevat:

Een integrale en duurzame omgang met water in al zijn facetten binnen de gemeentelijke grenzen. Onder integraal wordt hierbij verstaan het zoeken naar praktische oplossingen, niet alleen via een civieltechnische benadering, maar ook via juridische, ruimtelijke, ecologische en economische benaderingen, waarbij het watersysteem centraal staat.

Bovenstaande doelstelling wordt bij ruimtelijke plannen in uitvoering gebracht door de watertoets. Door het beschrijven van streefbeelden kunnen de wensen ten aanzien van het watersysteem op lange termijn worden aangegeven. Bij het formuleren van de streefbeelden is het uitgangspunt dat het watersysteem duurzaam dient te zijn. Daarnaast dient gestreefd te worden naar een multifunctioneel watersysteem. Water geldt hierbij als ordenend principe en risico's ten aanzien van het watersysteem worden beperkt.

11.6.2 Overleg waterschap en richtlijnen van de waterbeheerder

11.6.2.1 Overleg

Bij het opstellen van de waterhuishoudkundige plannen is verschillende keren (telefonisch) overleg gevoerd met de gemeente Veldhoven, Waterschap De Dommel, Waterleidingmaatschappij Brabant Water en de pro-

vincie Noord-Brabant en de brandweer van Veldhoven. De verslagen zijn (als bijlage) in de waterhuishoudkundige onderzoeken opgenomen.

11.6.2.2 Richtlijnen waterbeheerder

Uit de voorgaande beleidsanalyse blijkt dat de WB21 aanpak zowel op landelijk als provinciaal niveau is ingebed. Deze WB21 aanpak is gestoeld op het belangrijke principe dat afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld op boven-of benedenstroomse burens. De kwantiteitsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' is hierbij het uitgangspunt.

Voor het stedelijke gebied betekent dit, dat voorkomen moet worden dat na het realiseren van plannen hemelwater sneller uit een gebied wordt afgevoerd dan dat dit momenteel het geval is. Ook het vigerende WBP hanteert voor stedelijke plannen het uitgangspunt van hydrologisch neutraal bouwen.

Voor een uitgebreide toelichting op de richtlijnen wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van het rapport *De Run 1000, 6800, 8000 & Gemeentewerf/ Globaal Waterhuishoudkundig Plan De Run* – september 2007. Hier wordt met name ingegaan op de toetsaspecten en toetsmethodiek.

11.6.3 Waterhuishoudkundige onderzoeken

De gemeente Veldhoven heeft in vijf facetten het gehele plangebied laten onderzoeken met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie. Het betreft de volgende onderzoeksrapporten:

- De Run 1000, 6800, 8000 & Gemeentewerf (september 2007): tevens Globaal Waterhuishoudkundig Plan De Run;
- De Run 2000: rapport nr. 2005-07-001 (september 2005);
- De Run 5000, De Run 3000 en omgeving brandweer (ofwel Gemeentewerf): rapport nr. 2005-07-002 (februari 2006);
- De Run 4000: rapport nr. 2004-09-002 (november 2004);
- De Run 7000: rapport nr. 2005-05-001 (november 2005).

Voor de volledige teksten en bijbehorend kaartmateriaal wordt verwezen naar de betreffende documenten, onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen overgenomen. Voor aanvullende informatie wordt uitdrukkelijk verwezen naar de desbetreffende rapporten.

11.6.3.1 Globaal Waterhuishoudkundig Plan De Run

Als randvoorwaarden voor stedelijke ontwikkeling zijn de volgende algemene randvoorwaarden geformuleerd:

- Bij *uitbreidingslocaties* zal binnen het plangebied van de betreffende uitbreiding een berging (buffer) gerealiseerd moeten worden die op basis van de huidige landelijke afvoer een belasting van T=10+10% kan bergen.

- Voor *inbreidingslocaties* geldt hetzelfde, met een afvoernorm van 1,5 l/s/ha (streefwaarde) tot 2 l/s/ha (maximaal).
- In alle gevallen dient een gescheiden riolering aangelegd te worden.
- In het geval geen berging binnen het plangebied van het project gerealiseerd kan worden, dient in overleg met het waterschap de berging buiten de projectlocatie, maar binnen het deelgebied gerealiseerd te worden. De te realiseren berging dient in alle gevallen een overstort/afvoer te hebben richting de Gender (calamiteitenvoorziening).

Het waterschap De Dommel heeft geen aanvullende wensen/eisen ten opzichte van de Gender (niet aangemerkt als Ecologische Verbindingszone, geen waterberging en vanuit Reconstructie geen overige wensen). Voor de deelgebieden gelden geen specifieke water belangen. Deze vallen allen buiten de beschermingsgebieden en attentiegebieden van de keur. Gelet op de bestaande grondwateroverlast in de periferie zal aanvulling van het grondwater geen harde eis zijn; er zal worden ingezet op geknepen afvoer naar het oppervlaktewater.

Het waterschap berekent bij een stedelijke ontwikkeling (zowel uitbreiding als inbreiding) in een deelgebied of de Gender in staat is om de extra hoeveelheid water op basis van beschermingsniveau $T=100+10\%$ (NBW) af te voeren. Indien dit niet het geval is, zal aanvullende berging moeten worden gerealiseerd en/of capaciteitsuitbreiding van het ontvangende oppervlaktewater.

In het geval van afkoppelen (bestaande bebouwing) dient bij het afkoppelen van een gemengd stelsel minimaal 9 mm berging te worden gerealiseerd en in geval van een verbeterd gescheiden stelsel minimaal 4 mm. Wanneer de lozing vanuit de bestaande riooloverstorten en de lozing van het hemelwater van het afgekoppeld verhard oppervlak in dezelfde afwateringseenheid plaatsvindt (de deelgebieden), is de afvoertoename per saldo uiterst marginaal. In een dergelijk geval zal in overleg met het waterschap worden beoordeeld welke mogelijkheden er bestaan voor het realiseren van de berging. Wederom dient in alle gevallen rekening gehouden te worden met de mogelijkheden van de Gender bij beschermingsniveau $T=100+10\%$, het waterschap geeft dit aan.

Bij stedelijke ontwikkeling binnen de deelgebieden dienen de doelstelling van het waterschap voor waterberging rond de Gender in alle gevallen in het oog gehouden te worden. Bovendien geldt vanuit de Keur een obstakelvrije zone van 4 m. gemeten vanaf de insteek van alle waterlopen. Tevens wordt bij stedelijke ontwikkeling gestreefd naar gebruik van niet uitloogbaar materiaal. De knelpunten met betrekking tot de waterkwaliteit in de Gender mogen niet negatief beïnvloed worden door stedelijke ontwikkeling.

11.6.3.2 De Run 1000, 6800, 8000 & Gemeentewerf

De Run 1000

Dit deelgebied ligt op de grens van een kwel en intermediair gebied en de gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt rond de 80 cm-mv. De bodem bestaat uit sterk lemig zeer fijn tot matig fijn zand met een doorlatenheidsfactor van ca. 20 tot 30 cm/dag. De mogelijkheid tot infiltratie bij een dergelijk bodemtype is slecht.

Ingezet wordt op een gescheiden riolering met geknepen afvoer naar het oppervlaktewater. De omvang van de benodigde berging wordt bepaald aan de hand van de door het waterschap ontwikkelde toetsmethodiek. De te realiseren berging dient wel een (calamiteiten) overstortvoorziening te hebben richting de Gender. Voor het behalen van de ontwateringsnorm van 70 cm lijkt het in dit deelgebied niet noodzakelijk om op te hogen. Bij stedelijke ontwikkelingen dient dit echter altijd locatiespecifiek uitgezocht te worden.

De Run 6800

Dit deelgebied ligt in een kwel gebied en de gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op <40 cm-mv. De bodem bestaat uit leemarm zeer fijn tot matig fijn zand met een doorlatendheidsfactor van ca. 50 tot 110 cm/dag. De mogelijkheid tot infiltratie bij een dergelijk bodemtype is weliswaar redelijk tot goed, gezien de kwel en hoge grondwaterstanden is infiltratie geen optie.

Ingezet wordt op een gescheiden riolering met geknepen afvoer naar het oppervlaktewater. De omvang van de benodigde berging wordt bepaald aan de hand van de door het waterschap ontwikkelde toetsmethodiek. De te realiseren berging dient wel een (calamiteiten) overstortvoorziening te hebben richting de Gender. Voor het behalen van de ontwateringsnorm van 70 cm lijkt het in dit deelgebied noodzakelijk om op te hogen. Bij stedelijke ontwikkelingen dient dit echter altijd locatiespecifiek uitgezocht te worden.

De Run 8000

Dit deelgebied ligt op de grens van een infiltratie en intermediair gebied en de gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op >80 cm-mv. De bodem bestaat uit leemarm zeer fijn tot matig fijn zand met een doorlatendheidsfactor van ca. 50 tot 110 cm/dag. De mogelijkheid tot infiltratie bij een dergelijk bodemtype is redelijk tot goed. Gelet op de bestaande grondwateroverlast in de periferie zal aanvulling van het grondwater in eerste instantie onderzocht moeten worden.

Ingezet wordt op een gescheiden riolering met geknepen afvoer naar het oppervlaktewater. De omvang van de benodigde berging wordt bepaald aan de hand van de door het waterschap ontwikkelde toetsmethodiek.

Indien infiltratie mogelijk blijkt, kan de berging berekend worden op basis van de maatgevende hoeveelheid neerslag verminderd met de infiltratiecapaciteit van de bodem. De te realiseren berging dient wel een (calamiteiten) overstortvoorziening te hebben richting de Gender. Voor het behalen van de ontwateringsnorm van 70 cm lijkt het in dit deelgebied noodzakelijk om op te hogen. Bij stedelijke ontwikkelingen dient dit echter altijd locatiespecifiek uitgezocht te worden.

Gemeentewerf

Dit deelgebied ligt in een kwel gebied en de gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op <40 cm-mv. De bodem bestaat uit ophoogmateriaal – naar verwachting zand – met een doorlatendheidsfactor van ca. 110 tot 300 cm/dag. De mogelijkheid tot infiltratie bij een dergelijk bodemtype is weliswaar goed, gezien de kwel en hoge grondwaterstanden is infiltratie geen optie.

Ingezet wordt op een gescheiden riolering met geknepen afvoer naar het oppervlaktewater. De omvang van de benodigde berging wordt bepaald aan de hand van de door het waterschap ontwikkelde toets methodiek. De te realiseren berging dient wel een (calamiteiten) overstortvoorziening te hebben richting de Gender. Voor het behalen van de ontwateringsnorm van 70 cm lijkt het in dit deelgebied noodzakelijk om op te hogen. Bij stedelijke ontwikkelingen dient dit echter altijd locatiespecifiek uitgezocht te worden.

Het onderzoek voor het deelgebied Gemeentewerf overlapt met een gedeelte van het onderzoek zoals beschreven in subparagraaf 11.6.3.4 ten aanzien van de Gemeentewerf. De onderzoeksresultaten van beide rapporten dienen in samenhang te worden gezien.

Aanvullend wordt opgemerkt dat indien in een bepaald deelgebied een ontwikkeling gaat plaatsvinden, altijd een aanvullende uitwerking en eventueel geohydrologisch onderzoek naar onder meer de infiltratiecapaciteit (voorkomen leemlagen) en hydrologische situatie in relatie tot de omgeving noodzakelijk. De hierboven beschreven randvoorwaarden dienen ingepast te worden in de onderzoeksresultaten. Op deze wijze is altijd sprake van maatwerk.

11.6.3.3 De Run 2000

De afwatering van De Run 2000 vindt in de huidige situatie op twee verschillende manieren plaats. De meerderheid van het hemelwater afkomstig van de daken en de verharde terreindelen wordt samen met het zogenaamde afvalwater op het riool geloosd en afgevoerd naar het RWZI in Eindhoven. Het hemelwater van alle onverharde terreindelen en van het terrein van de voormalige kwekerij komt direct via geulen en greppels in de Gender terecht. In de berm tussen de Kempenbaan en de voormalige

kwekerij bevindt zich een bergbezinkbassin met een overlaatvoorziening naar een berm-sloot.

Het gehele terrein bevindt zich binnen de boringsvrije zone, die behoort bij de gecombineerde grondwaterwinning aan de Aalsterweg en de Klotputten in Eindhoven. Het beschermingsregime van boringsvrije zones is gericht op het tegengaan van activiteiten die de beschermende functie van slecht-doorlatende bodemlagen teniet kunnen doen. Praktisch gezien is het verboden boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 10 m-mv. Daarnaast is het verboden de grond dieper dan 10 m-mv te roeren of anderszins werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren zoals ontgrondingen, bodemstabiliteitswerken, grond- en funderingswerken en het plaatsen en verwijderen van damwanden en heipalen (bepaling 4.2 uit de PMV Nr. 96/04, 2004). Tevens is het verboden systemen waarbij grondwater onttrokken wordt voor koeling of verwarming (koude- warmteopslag) binnen een boringsvrije zone toe te passen. Tenslotte zijn niet alle soorten inrichtingen binnen deze zone toegestaan en moet aan aanvullende algemene voorschriften worden voldaan (bepaling 4.1 uit de PMV Nr. 96/04, 2004). Gelet op het voorgaande is het noodzakelijk om bij het uitvoeren van bodemgerelateerde werkzaamheden en het verlenen of controleren van vergunningen voor inrichtingen op Bedrijventerrein De Run 2000, de Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant (PMV Nr. 96/04, 2004) in acht te nemen en tijdig te overleggen met Waterleidingmaatschappij Brabant Water.

In het bestemmingsplan is de beschermingszone middels de aanduiding 'grondwaterbeschermingsgebied' op de plankaart weergegeven. In de voorschriften is een koppeling gemaakt tussen de aanduiding en provinciale milieuverordening.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Voorafgaand aan het dimensioneren van de toekomstige waterhuishoudkundige situatie voor het gehele bedrijventerrein is na het overleg met de gemeente en het waterschap De Dommel een aantal algemene en specifieke uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld. De belangrijkste algemene uitgangspunten en randvoorwaarden zijn, dat de toekomstige effecten van ingrepen in de huidige waterhuishoudkundige situatie hydrologisch neutraal dienen te zijn, dat de wettelijke voorkeursvolgorde voor de berging van hemelwater binnen de eigen perceelsgrenzen aangehouden moet worden (hergebruik, infiltreren, lozen op oppervlaktewater en afvoeren) en dat het gehele bedrijventerrein zich bevindt binnen een boringsvrije zone.

De belangrijkste specifieke uitgangspunten en randvoorwaarden hebben betrekking op de hoeveelheid maatgevende neerslag, het handhaven van voldoende werkruimte voor het uitvoeren van onderhoud aan de watergangen, het toepassen van uitsluitend niet-uitloogbare bouwmaterialen

en het maximaal toelaatbare bebouwingspercentage op een locatie. De werkruimte voor het onderhoud aan de Gender is gewaarborgd, middels de dubbelbestemming 'Waterstaatkundige doeleinden'. De dubbelbestemming legt een primaire bestemming op deze gronden voor het beheer en onderhoud van de watergangen. Bouwen is dan ook alleen toegestaan ten dienste van de dubbelbestemming 'Waterstaatkundige doeleinden'.

Tot slot heeft de Brandweer van Veldhoven aangegeven, dat wanneer gekozen wordt voor het realiseren van (grote) vijvers, er specifieke belangstelling bestaat om dit water tevens als bluswater in te kunnen zetten. In dat geval dient gezorgd te worden dat een goede bereikbaarheid en voldoende diepte gewaarborgd zijn.

Conclusies

Tot slot zijn een aantal conclusies getrokken met betrekking tot de beschreven (beperkte) mogelijkheden om het toekomstige waterhuishoudkundig systeem hydrologisch neutraal in te richten. Voor de aanbevelingen en aandachtspunten die van belang zijn voor de aanleg en het onderhoud van het toekomstige systeem wordt verwezen naar het rapport.

- In geval van een bedrijfsuitbreiding en/of -aanpassing zal de totale benodigde hoeveelheid extra te realiseren bergingscapaciteit in de toekomstige situatie, afhankelijk van de gekozen verhardingscombinatie, per 2 m² minimaal 5 liter (1 m² zeer open verharding met ondergrondse berging in combinatie met 1 m² vegetatiedak) en maximaal 42,6 liter (1 m² "traditionele" asfaltverharding in combinatie met 1 m² plat dak zonder grind) bedragen.
- Op grond van de uitgevoerde doorlatendheidsmetingen is het ondergronds infiltreren van grote hoeveelheden hemelwater geen haalbare oplossingsrichting voor het bedrijventerrein gebleken. Het afvoeren van hemelwater via de riolering van een verbeterd gescheiden stelsel is voorlopig niet aan de orde, omdat er andere alternatieven mogelijk zijn. Het bergen aan en op het maaiveld en het bovengronds en aan het maaiveld infiltreren van hemelwater lijken wel haalbare oplossingsrichtingen. De mogelijkheid tot het hergebruiken van hemelwater voor huishoudelijke doeleinden of bedrijfsdoeleinden zal op locatieniveau eerst verder moeten worden onderzocht.
- Het beschouwde gebied betreft voor een deel een ingericht bedrijventerrein, zal de gewenste waterhuishoudkundige situatie stapsgewijs. Voor volledig nieuwe ontwikkelingen kan wél een gecombineerde aanpak voor de verwerking van hemelwater worden gerealiseerd. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt, op grond van locatiespecifieke omstandigheden, voorgesteld het hemelwater waar mogelijk her te gebruiken, voor een deel te infiltreren in de bodem (via een doorlatende bestrating in combinatie met een infiltratievoorziening)

en de rest op een nieuw aan te leggen waterpartij en/of watergang te lozen.

11.6.3.4 De Run 5000, 3000 en omgeving brandweer

De afwatering van bedrijventerrein De Run 5000, De Run 3000 en 'omgeving brandweer' (hierna te benoemen als het deelgebied 'gemeentewerf') vindt in de huidige situatie plaats op twee verschillende manieren. De meerderheid van het hemelwater afkomstig van de daken en de verharde terreindelen wordt samen met het zogenaamde afvalwater op het riool geloosd en afgevoerd naar het RWZI in Eindhoven. In het gebied bevinden zich verder meerdere overstortpunten en een bergbezinkbassin.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Dezelfde algemene uitgangspunten en randvoorwaarden als voor het hiervoor beschreven gebied De Run 2000 zijn van toepassing met uitzondering van het feit dat dit gebied niet ligt in de boringsvrije zone. Een aanvullend uitgangspunt is dat bij het zoeken naar en realiseren van oplossingsrichtingen voor het bergen en infiltreren van hemelwater in de bodem nadrukkelijk rekening gehouden dient te worden met de aanwezigheid van eventuele grond- en grondwaterverontreinigingen. De specifieke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de in dit rapport bekeken gebieden zijn dezelfde als die voor De Run 2000.

Met betrekking tot de toekomstige situatie zijn een achttal (beperkt) mogelijke oplossingsrichtingen beschreven om bij toekomstige uitbreidingen en/of aanpassingen een hydrologisch neutrale inrichting te realiseren.

Conclusies

Tot slot zijn een aantal conclusies getrokken met betrekking tot de beschreven (beperkte) mogelijkheden om het toekomstige waterhuishoudkundig systeem hydrologisch neutraal in te richten. Voor de aanbevelingen en aandachtspunten die van belang zijn voor de aanleg en het onderhoud van het toekomstige systeem wordt verwezen naar het rapport.

- In geval van een toekomstige bedrijfsuitbreiding en/of -aanpassing is de totale benodigde hoeveelheid extra bergingscapaciteit afhankelijk van de gekozen verhardingscombinatie. Deze bedraagt per 2 m² minimaal 5 liter (1 m² zeer open verharding met ondergrondse berging in combinatie met 1 m² vegetatiedak) en maximaal 42,6 liter (1 m² "traditionele" asfaltverharding in combinatie met 1 m² plat dak zonder grind). De hoeveelheid beschikbare ruimte voor de aanleg van oppervlakkige bergings- en/of infiltratievoorzieningen is in de huidige situatie (zeer) beperkt.
- De ruimte voor het realiseren van vervangende berging zou ondergronds gezocht kunnen worden, bijvoorbeeld door middel van het toevoegen van open bestrating in combinatie met ondergrondse berging

ter plaatse van parkeervoorzieningen. Alleen in het uiterste noorden van het beschouwde gebied worden de geohydrologische omstandigheden voldoende gunstig geacht voor het rechtstreeks infiltreren van hemelwater in de onverzadigde bovengrond. De meeste percelen binnen het gebied zijn waarschijnlijk onvoldoende doorlatend voor het infiltreren van grote hoeveelheden hemelwater. Infiltratie van kleine hoeveelheden hemelwater zou plaatselijk wel tot de mogelijkheden kunnen behoren. Voor percelen die grenzen aan open water zoals de Gender of één van de bermsloten wordt het afvoeren van hemelwater naar het bestaande oppervlaktewater gezien als een haalbare oplossing voor het afkoppelen van regenwater van de riolering. Tenslotte dient op perceelsniveau de mogelijkheid onderzocht te worden of een vegetatiedak dan wel het hergebruiken van hemelwater voor huishoudelijke doeleinden of bedrijfsdoeleinden mogelijk is. Het afvoeren van regenwater via de riolering van een verbeterd gescheiden stelsel is voorlopig niet aan de orde, omdat er andere alternatieven mogelijk zijn.

- Het gebied is nagenoeg overal verhard, hetgeen tot gevolg heeft dat de gewenste waterhuishoudkundige situatie stapsgewijs in het gebied ingepast zal moeten worden. Dit kan bijvoorbeeld wanneer zich wijzigingen op perceelsniveau voordoen.
- Infiltratie van hemelwater ter plaatse van de voormalige wasserij, de oude stortplaatsen en de in het gebied aanwezige tankstations is om milieuhygiënische redenen niet toegestaan.

11.6.3.5 De Run 4000

De afwatering van De Run 4000 vindt op twee verschillende manieren plaats. Net zoals bij de voorgaande gebieden van De Run wordt de meerderheid van het hemelwater afkomstig van de daken en de verharde terreindelen wordt samen met het zogenaamde afvalwater op het riool geloosd en afgevoerd naar het RWZI in Eindhoven. Incidenteel vindt overstort naar het oppervlaktewater plaats. In het huidige rioolstelsel bevindt zich een viertal overstortvoorzieningen; twee bergbezinkbassins en twee overstortputten. Nabij de Kempenbaan bevindt zich een middelgrote vijver die permanent watervoerend is en wordt tijdens aanhoudende droogte gevoed door een ondergrondse pomp. Deze vijver heeft een belangrijke waterbergende functie voor onder andere het (voormalige) veilingterrein. De vijver wordt door de brandweer gebruikt als secundaire blusvoorziening.

Op waterhuishoudkundig gebied neemt het veilingterrein een bijzondere positie in. Het hemelwater wordt namelijk samen met dat van De Run 4211 en 4213 niet naar het gemengde rioolstelsel afgevoerd. Op het terrein bevindt zich een gescheiden rioolstelsel. Het vuile water wordt via een gemaal naar het stamriool afgevoerd en het schone hemelwater via

een apart riool naar de vijver aan de Kempenbaan waar het in overgestort wordt.

Het gehele terrein bevindt zich evenals het bedrijventerrein De Run 2000 binnen de boringsvrije zone, die behoort bij de gecombineerde grondwaterwinning aan de Aalsterweg en de Klotputten in Eindhoven.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Zowel de algemene als de specifieke uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals die gelden voor De Run 2000 zijn ook op De Run 4000 van toepassing.

Conclusies

Tot slot zijn een aantal conclusies getrokken met betrekking tot de beschreven (beperkte) mogelijkheden om het toekomstige waterhuishoudkundig systeem hydrologisch neutraal in te richten. Voor de aanbevelingen en aandachtspunten die van belang zijn voor de aanleg en het onderhoud van het toekomstige systeem wordt verwezen naar het rapport.

- In geval van een toekomstige bedrijfsuitbreiding en/of -aanpassing is de totale benodigde hoeveelheid extra bergingscapaciteit afhankelijk van de gekozen verhardingscombinatie. Deze bedraagt per 2 m² minimaal 5 liter (1 m² zeer open verharding met ondergrondse berging in combinatie met 1 m² vegetatiedak) en maximaal 42,6 liter (1 m² "traditionele" asfaltverharding in combinatie met 1 m² plat dak zonder grind). De hoeveelheid beschikbare ruimte voor de aanleg van oppervlakkige bergings- en/of infiltratievoorzieningen is in de huidige situatie beperkt.
- Het gebied is nagenoeg overal verhard, hetgeen tot gevolg heeft dat de gewenste waterhuishoudkundige situatie stapsgewijs in het gebied ingepast zal moeten worden. Dit kan bijvoorbeeld wanneer zich wijzigingen op perceelsniveau voordoen.
- Op grond van de bestaande waterhuishoudkundige situatie op het (voormalige) veilingterrein, de variatie in grondwaterstanden, de uitgevoerde doorlatendheidsmetingen en de voorlopige inrichting van het terrein wordt voor het toekomstige veilingterrein voorgesteld het hemelwater gedeeltelijk her te gebruiken (50 m³), voor een deel te infiltreren door middel van een infiltratieriool (263 m³) en de rest op het oppervlaktewater te lozen (700 m³). Ten opzichte van de huidige situatie betekent dit, dat niet alleen minder, maar waarschijnlijk ook minder frequent hemelwater op het oppervlaktewater geloosd wordt.

11.6.3.6 De Run 7000

De afwatering van De Run 7000 vindt op twee verschillende manieren plaats. De overgrote meerderheid van het hemelwater afkomstig van de daken en de verharde terreindelen wordt via een apart buizenstelsel naar

de in het gebied aanwezige geulen en greppels geleid. Dit water wordt uiteindelijk op de beken Gender en Run geloosd samen met het hemelwater van alle onverharde terreindelen. De weg Heiberg vormt hierbij de waterscheiding. Het vuilwater wordt apart afgevoerd via het onder de Heiberg aanwezige persriool of het rioolstelsel onder De Run 6800. Een klein deel van het gebied maakt gebruik van het gemengde rioolstelsel onder de Heerseweg dat afvoert naar het RWZI in Eindhoven.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Zowel de algemene als de specifieke uitgangspunten en randvoorwaarden zoals die gelden voor De Run 2000 zijn ook op De Run 7000 van toepassing.

Conclusies

Tot slot zijn een aantal conclusies getrokken met betrekking tot de beschreven (beperkte) mogelijkheden om het toekomstige waterhuishoudkundig systeem hydrologisch neutraal in te richten. Voor de aanbevelingen en aandachtspunten die van belang zijn voor de aanleg en het onderhoud van het toekomstige systeem wordt verwezen naar het rapport.

- In geval van een toekomstige bedrijfsuitbreiding en/of -aanpassing is de totale benodigde hoeveelheid extra bergingscapaciteit afhankelijk van de gekozen verhardingscombinatie. Deze bedraagt per 2 m² minimaal 5 liter (1 m² zeer open verharding met ondergrondse berging in combinatie met 1 m² vegetatiedak) en maximaal 42,6 liter (1 m² "traditionele" asfaltverharding in combinatie met 1 m² plat dak zonder grind).
- Op grond van de uitgevoerde doorlatendheidsmetingen is het ondergronds infiltreren van grote hoeveelheden hemelwater voor het toekomstige bedrijventerrein geen haalbare oplossingsrichting gebleken. Het afvoeren van hemelwater via de riolering van een verbeterd gescheiden stelsel is voorlopig niet aan de orde, omdat er andere alternatieven mogelijk zijn. Het bergen aan en op het maaiveld en het bovengronds en aan het maaiveld infiltreren van hemelwater lijken wel haalbare oplossingsrichtingen. De mogelijkheid tot het hergebruiken van hemelwater voor huishoudelijke doeleinden of bedrijfsdoeleinden zal op locatieniveau eerst verder moeten worden onderzocht.
- Het beschouwde gebied is in de huidige situatie deels als bedrijventerrein ingericht, deels als woongebied en deels als recreatiegebied (sportcomplex), daardoor de gewenste waterhuishoudkundige situatie waarschijnlijk stapsgewijs in het gebied ingepast moeten worden. Dit kan bijvoorbeeld wanneer zich wijzigingen op perceelsniveau voordoen. Het oostelijke en centrale gedeelte van het toekomstige bedrijventerrein is grotendeels onverhard. Voor dit deelgebied kan mogelijk wél een gecombineerde aanpak voor de verwerking van hemelwater worden gerealiseerd. Bij een eventuele herinrichting van

dit gedeelte wordt, op grond van locatiespecifieke omstandigheden, voorgesteld het hemelwater waar mogelijk her te gebruiken, voor een deel te infiltreren in de bodem (via een doorlatende bestrating in combinatie met een infiltratievoorziening) en de rest op een nieuw aan te leggen waterpartij en/of watergang te lozen. Vanuit deze waterpartij(en) kan het overtollige hemelwater via een aan te leggen noodoverlaat naar de beek De Run afgevoerd worden.

11.7 Verkeer en parkeren

In opdracht van de gemeente Veldhoven heeft het bureau *Goudappel Coffeng* in augustus 2007 de bereikbaarheid en parkeersituatie op het bedrijventerrein De Run in beeld te brengen. In het onderzoek zijn diverse ontwikkelingen op en buiten het plangebied met een effect op de verkeerssituatie in het onderzoek meegenomen, waaronder intensivering van het gebruik van het bedrijventerrein, de toekomstige ontwikkeling van De Run 7000 en de ontwikkeling van het woongebied Veldhoven -West. Onderstaand zijn de samenvattende conclusies en aanbevelingen overgenomen, voor de volledige teksten en kaartmateriaal wordt verwezen naar het betreffende rapport – nr. VHV070/Hnb/0685.

11.7.1 Parkeren

Alvorens wordt ingegaan op de conclusies in het rapport wordt kort stilgestaan bij het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals dit is verweven in het bestemmingsplan.

11.7.1.1 Parkeerbeleid

De gemeente Veldhoven sluit in haar parkeerbeleid aan bij de algemeen aanvaarde parkeernormen opgesteld voor het C.R.O.W. De parkeernormen zijn opgenomen in het document *Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering: publicatie 182* en gekoppeld aan het ASVV van 2004. In het geval van (ver)nieuwbouw en/of herontwikkeling dient te worden afgestemd met de meest actuele versie van deze publicatie.

In de parkeernormen wordt rekening gehouden met de stedelijkheid van de gemeente op basis van de omgevingsadressendichtheid. De gemeente Veldhoven is gekwalificeerd als matig stedelijk. Afhankelijk van het type bedrijf of deelgebied worden parkeernormen voorgeschreven per 100 m² bruto vloeroppervlak. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt in de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom. Voor het bedrijventerrein De Run zijn de parkeernormen voor 'rest bebouwde kom' van toepassing.

In de voorschriften van het bestemmingsplan zijn de normen niet opgenomen, enkel het voorschrift in de 'nadere detaillering van de doeleinden' om op eigen erf in de parkeerbehoefte te voorzien. De parkeernormen zijn namelijk onderhevig aan ontwikkelingen op basis van actuele inzichten, sterk wisselend voor verschillende bedrijfsprofielen en kan maatwerk vereist zijn voor uitzonderingssituaties.

11.7.1.2 Onderzoekresultaten

In het plangebied zijn drie gebieden die in de huidige situatie extra aandacht en maatregelen behoeven ten aanzien van parkeren. In de overige gebieden wordt de parkeersituatie als goed beoordeeld.

- *De Run 5400*;
Combineren van openbaar en privé-terreinen waardoor meer haaks-parkeervakken gerealiseerd kunnen worden, in het stedenbouwkundig plan voor dit gebied van *Enno Zuidema Stedebouw* reeds invulling aan gegeven.
- *De Run 8200/8300*;
Instellen van parkeerzone, waardoor er bij laden en lossen voldoende ruimte blijft om te passeren.
- *ASML*;
Op korte termijn realiseren van voorgenomen parkeerterreinen. Op lange termijn realiseren van gebouwde parkeervoorziening langs de A67. Weliswaar ligt het terrein van ASML niet in het plangebied, maar de zowel het parkeerprobleem als de verkeersafwikkeling heeft invloed op omliggende delen van het plangebied.

Naast de bovengenoemde maatregelen ligt een deel van de oplossing bij het aanscherpen van de handhaving en het aanspreken van medewerkers op hun gedrag.

Gezien de autonome groei van het autogebruik en de (mogelijke) verdichting van het bedrijventerrein is het aan te raden om voor de toekomst duurzaam parkeerbeleid te formuleren. De verschillende aspecten waar rekening mee gehouden dient te worden staan beschreven in het rapport.

Voor De Run 7000 wordt geadviseerd om de mogelijkheden van park(eer)management te onderzoeken. Het ruimtebeslag van De Run 7000 leent zich ervoor om een centrale parkeervoorziening te realiseren, eventueel langs de A67 overeenkomstig de plannen bij ASML. Hierdoor blijft er meer ruimte voor onder meer groen- en wandelvoorzieningen. Ook voor de overige gebieden van De Run, die worden herontwikkeld wordt geadviseerd te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn van centrale parkeervoorzieningen.

In de voorschriften van het bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven door in de 'nadere detaillering van de doeleinden' expliciet de bouw van gebouwde al dan niet collectieve parkeervoorzieningen toe te staan. Van het voorschrift om op eigen terrein te voorzien in de parkeerbehoefte kan dan ook via een binnenplanse vrijstelling worden verleend om te parkeren op een andere locatie. De andere locatie dient een gebouwde parkeervoorziening te betreffen, die geen onevenredig parkeerdruk en/of nadelige invloed heeft verkeersafwikkeling. Tot slot dient aangetoond te worden dat duurzaam wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van het bedrijf. Eventueel kan in dit kader gebruik worden gemaakt van de vrijstelling om voor deze bedrijven om een hoger bebouwingspercentage tot maximaal 90% toe te staan, hetgeen eveneens geldt voor bedrijven die hun parkeerbehoefte op eigen perceel in pandig, ondergronds of op het dak oplossen – zie voorschriften in het artikel 'Bedrijfsdoeleinden'.

11.7.2 Verkeersafwikkeling

Uit het onderzoek van *Goudappel Coffeng* - augustus 2007 – blijkt dat de problemen zich in de huidige situatie concentreren rond de aansluiting van de Kempenbaan met de A2/Randweg Eindhoven. Deze problemen zullen naar de toekomst toe groter worden als gevolg van de groei van het bedrijventerrein.

Een structurele oplossingsrichting is een aansluiting voor Veldhoven op de A67. Met deze aansluiting op de rijksweg A67 blijven er doorstromingsproblemen op de Kempenbaan, deze zijn echter lokaal oplosbaar, zij het met ingrijpende maatregelen. De aansluiting op de A67 is ergens tussen 2012 en 2020 nodig. Gezien de extra verdichting van de Run – meer arbeidsplaatsen, waar in het verkeersmodel rekening mee is gehouden – wordt verwacht dat het moment dichterbij het faseringsjaar 2012 dan 2020 ligt.

De aansluiting op de A67 lost niet alle problemen op, er zijn alsnog maatregelen op enkele kruispunten nodig. De verkeersafwikkeling op het kruispunt Kempenbaan-Provincialeweg kan bijvoorbeeld verbeterd worden door de verkeersdruk vanaf de Provincialeweg ingrijpend te beperken.

Bekeken kan worden of het mogelijk is meer verkeer via de nieuwe aansluiting af te wikkelen, bijvoorbeeld door deze route aantrekkelijker te maken of de route via de aansluiting A2 minder aantrekkelijk. Misschien niet eens zozeer voor verkeer vanuit de Run, maar meer nog voor verkeer vanuit de rest van Veldhoven.

Indien er in 2020 inderdaad meer mensen werken op het bedrijventerrein De Run dan verondersteld (+15%) wordt, blijkt de toekomstige wegenstructuur met de ingrijpende maatregelen onvoldoende robuust. Om in de avondspits de kruispunten op de Kempenbaan te ontlasten zijn dan extra maatregelen noodzakelijk. Gedacht moet worden aan het vergroten van de capaciteit van de kruispunten.

11.8 Akoestiek

Overlast van geluid op geluidgevoelige functies dient te worden voorkomen. In het kader van een bestemmingsplan met een overwegend actualiserend karakter zijn de mogelijkheden om geluidsoverlast te kunnen sturen beperkt. In de Wet Geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaai en industrielawaai.

11.8.1 Wegverkeerslawaai

In het plangebied worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten direct mogelijk gemaakt, zoals bedoeld in de *Wet Geluidhinder* of op basis van jurisprudentie hieraan gelijkgestelde objecten.

11.8.2 Industrielawaai

Het geluid geproduceerd door inrichtingen op het bedrijventerrein De Run is gereguleerd middels het traject van milieuvergunningen. In een breder kader wordt het beheersen van het industrielawaai naar de omliggende geluidgevoelige objecten als onderdeel in het toekennen van een maximale milieucategorie aan het plangebied meegenomen.

In de Staat van bedrijfsactiviteiten – zie paragraaf 3.1 – worden voor diverse milieuaspecten, zoals geluid, een indicatieve afstand tot geluidgevoelige objecten gegeven. Dikwijls is echter de omvang en aard van het productieproces bepalend voor de daadwerkelijke hinderafstand. Derhalve is voor de bedrijven in en om het plangebied het aspect geluid geregeld in de voorschriften van de milieuvergunning of een AmvB. Aangenomen wordt dat in de huidige situatie de geluidsnormen door de bedrijven voor geluidgevoelige objecten niet overschreden worden, mede gezien het ‘gemengde karakter’ van het gebied op de overgang naar de woonwijken ten noorden van het bedrijventerrein.

Indien zich nieuwe bedrijven binnen het plangebied vestigen dienen de akoestische gevolgen in het traject van de milieuvergunning nader in beeld gebracht te worden. De Staat van bedrijfsactiviteiten waarborgt op voorhand dat zich maximaal bedrijven met milieucategorie 3 kunnen vestigen, waarin het aspect geluidhinder maximaal 100 meter van de inrichting tot overlast kan leiden. Tot slot zijn bedrijven met een geluidzoning, welke vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit milieubeheer, niet opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten.

11.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en chloor over weg, water, spoor en door buisleidingen. Op het bedrijventerrein zijn een tweetal soorten activiteiten – verkooppunten lpg en vuurwerkopslag – en de ligging van het bedrijventerrein aan de rijkswegen A2 en A67 van belang in dit kader.

Voor deze aspecten zijn verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, welke op 4 augustus 2004 in de Staatscourant is gepubliceerd. Voor de opslag van en verkoop van vuurwerk tenslotte is het Vuurwerkbesluit van 2002 van toepassing.

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat groepen met een bepaalde grootte slachtoffer kunnen worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

11.9.1 *Besluit externe veiligheid inrichtingen*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden.

In en om het plangebied is een tweetal risicovolle inrichtingen gelegen die vallen binnen de werking van het Bevi. Het betreft het twee tankstations met verkoop van lpg, gelegen aan de Kempenbaan tussen het deelgebied De Run 4000 en 5000. Voor het bepalen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is het vulpunt van de lpg-tankopslag het uitgangspunt, de contouren van de afleverpunten vallen binnen deze contour. In de milieuvergunningen van de tankstations is de doorzet van lpg op jaarbasis gemaximaliseerd op 1.000 m³. Op basis van de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen' kan dan de plaatsgebonden risicocontour worden bepaald en tevens kan aan de verantwoordingsplicht voor het

groepsrisico worden voldaan door het berekenen van de personendichtheid in een straal van 150 m. vanaf het vulpunt.

Ten aanzien van de verkooppunten lpg zijn een drietal aandachtspunten te benoemen.

- Binnen de plaatsgebonden risicocontour van de lpg-vulpunten aan de zuidzijde van de Kempenbaan (nr. 2) zijn delen van bedrijven gelegen. De bedrijven worden op basis van het Bevi aangemerkt als beperkt kwetsbare objecten, waarvoor de risicocontour als een richtwaarde moet worden geïnterpreteerd. Om gewichtige redenen kan van de richtwaarde worden afgeweken in het geval van een nieuw ruimtelijke plan. Gezien de zeer beperkte omvang van de bedrijfsgebouwen, die zijn gelegen binnen de 10^{-6} contour maar buiten de 10^{-5} contour en de bijkomende lage arbeidsplaatsen- en bezoekersdichtheid van de bedrijven, acht de gemeente Veldhoven het niet doelmatig en financieel haalbaar om de betreffende bedrijven te verplaatsen tot buiten de 10^{-6} contour. Wel worden binnen de op de kaart aangegeven milieucirkel LPG de vestiging van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten uitgesloten. Alleen de cirkel het zuidelijk tankstation heeft een kleine overlap met andere bedrijfsterreinen.
- Binnen het invloedsgebied van 150 meter van de lpg-vulpunten aan Kempenbaan 1 en 2 zijn gedeelten van bedrijven en van twee perifere detailhandelsvestigingen gelegen. Binnen het invloedsgebied van het lpg-vulpunt aan De Run 5300 zijn alleen bedrijven gelegen. Het betreffen bestaande bedrijven die op basis van het bestemmingsplan een (beperkte) uitbreidings- of intensiveringsruimte krijgen. Aan de hand van lpg-rekentool is een groepsrisicoberekening gemaakt, als uitgangspunt is een industrieterrein met een gemiddelde dichtheid genomen gezien de gedeeltelijke ligging van een perifere detailhandelsvestiging in twee invloedsgebieden. Voor het lpg-vulpunt aan De Run 5300 is het uitgangspunt een industrieterrein met een lage personendichtheid. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt in alle gevallen niet overschreden. De gemeente Veldhoven acht het groepsrisico van de lpg-vulpunten derhalve verantwoord. De bestaande perifere detailhandelsvestigingen – aan de noordzijde op De Run 3000 een gedeelte van een woonwinkel en aan de zuidzijde een deel van een detailhandelsvestiging in boten – krijgen in het bestemmingsplan geen directe uitbreidingsruimte. De perifere detailhandelsvestigingen kunnen slechts via vrijstelling uitbreiden, mits wordt voldaan aan de wettelijke eisen inzake externe veiligheid is één van de vereisten.
- De lpg-vulpunten en de hierbij behorende contour in verband met het plaatsgebonden risico, zijn middels een aanduiding op plankaart gefixeerd.

In het plangebied zijn nieuwe risicovolle inrichtingen zoals bedoeld in het Bevi niet toegestaan, enkel via vrijstelling kan hiervan worden afgewe-

ken. Hiertoe dient door middel van een onderzoek te worden aangetoond dat aan de wettelijke normen betreffende externe veiligheid wordt voldaan.

11.9.2 *Risicoanalyse Transport A2/ A67*

Adviesbureau Oranjewoud heeft een veiligheidsonderzoek verricht naar het transportrisico van de A2 / A67 in relatie tot een aantal in de omgeving liggende bestemmingsplannen.

De risico's ten gevolge van vervoer van gevaarlijke stoffen zijn het grootst bij de A2. Dit kan voor het Plaatsgebonden Risico (PR) verklaard worden door de grotere aantallen gevaarlijke stoffen die over dit gedeelte van het onderzochte traject worden vervoerd. Voor wat betreft het Groeps Risico (GR) kan dit ook verklaard worden door de hogere personendichtheden in het invloedsgebied langs de A2.

Ten aanzien van het PR wordt zowel in de huidige situatie als bij de door-gerekende scenario's geen wettelijke grenswaarden overschreden. Voor het GR wordt in de huidige situatie de oriëntatiewaarde niet overschreven. Indicatieve berekeningen tonen aan dat de oriëntatiewaarde voor het GR wordt overschreden wanneer de toekomstplannen van de gemeente Veldhoven worden doorgevoerd conform de aannames gemaakt in onderhavig onderzoek. Hierbij dient opgemerkt te worden dat vorenstaande niet uitsluit dat de gewenste ontwikkelingen niet mogelijk zijn. Op basis van de concrete invulling van de verantwoordingsplicht is het aan bevoegd gezag een besluit te nemen over de aanvaardbaarheid van de risico's.

Het voornoemde onderzoek van Oranjewoud betreft een algemene studie die is uitgevoerd met indicatieve waarden, waarbij de A2 en A67 in Veldhoven zijn onderzocht. Uit onderzoek blijkt dat slechts langs de A2 van externe veiligheid een aandachtspunt is. Met betrekking tot het bestemmingsplan De Run grenzen De Run 1000 en 2000 aan de A2 en is externe veiligheid voor deze plandelen van belang. Bij de uitwerking van De Run 1000 zal nadrukkelijk externe veiligheid een rol spelen bij de nieuwe ontwikkelingen ook in relatie met de verkeersontsluiting van dit gebied.

In navolgende tabel staan alle risico-inrichtingen die op dit moment als zodanig bekend zijn.

Bedrijf	Adres	Bedrijfsbeschrijving	BEVI	Effect contour	PR-contour
Pulles	De Run 4305	Productie glasproducten	Nee	70 m	30 m
Bedrijf verhuist medio 2008 naar Locatie De Run 4315					
Donders	De Run 5124	Propaangasvulbedrijf	Nee	260 m	23 m
Formeel geen BEVI ivm opslagtank < 13 m3 propaan					
AOSmith	De Run 5305	Productie van boilers	Nee	25 m	n.v.t.
kleinschalige opslag gevaarlijke stoffen en gassen					
Tectum	De Run 6630	Propaantank	Nee	83 m	40 m
Eliens	Kempenbaan	LPG-tankstation	Ja	150 m	45 m
Esso	Kempenbaan	LPG-tankstation	Ja	150 m	45 m
ASML	De Run 6000	Ontw. Prod. Machines	Nee	25 m	n.v.t.
Kleinschalig opslag gevaarlijke stoffen en gassen					
Maxima	De Run 4000	Ziekenhuis	Nee	25 m	n.v.t.
opslag van zuurstof en lachgas in reservoirs					
Bongers	De Run 5436	LPG _buiten gebruik)	Ja	25 m	n.v.t.
rechten worden medio 2008 ingetrokken					
Verzinkerij	De Run 5118	Verzinkerij	Nee	25 m	n.v.t.
Bedrijf gaat samen met Dameco					
Dameco	De Run 5114	Elektrolyse verzinken etc.	Ja		
1/1 BEVI bedrijf geworden, contouren nog niet bekend					
Medio 2008 samen met Verzinkerij nieuwe aanvraag Wm					
Vd Heijder	De Run 5129	Productie piepschuim	Nee	25 m	n.v.t.
Kleinschalig opslag gevaarlijke stoffen					
B.Compan	De Run 4221	Opslag cosmetica	Nee	25 m	n.v.t.
<i>De effect en PR-contouren worden gemeten vanaf het vulpunt, reservoir of de specifieke opslagruimte</i>					

11.9.3 Registratiebesluit externe veiligheid

Het Registratiebesluit externe veiligheid regelt voor het bevoegd gezag en voor beheerders van infrastructuur de verplichting tot registratie van risicovolle situaties met gevaarlijke stoffen, met name (zeer) toxische, explosieve of brandbare (of een combinatie van) stoffen. Het gaat om gegevens inzake de externe veiligheid van inrichtingen, transportroutes en buisleidingen, die in een algemeen toegankelijk centraal register worden opgenomen. Door het bureau *Oranjewoud* is een risicoanalyse uitgevoerd naar de gevolgen van het transport van gevaarlijke stoffen over de A2 en de A67. De conclusies uit het rapport – nr. 176520 – van juni 2007 zijn hieronder weergegeven, voor de volledige teksten wordt verwezen naar het betreffende rapport.

De risico's ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn het grootst bij de A2. Dit kan voor het plaatsgebonden risico verklaard worden door de grotere aantallen gevaarlijke stoffen, die over dit gedeelte van het onderzochte traject worden vervoerd. Wat het groepsrisico betreft kan dit ook worden verklaard worden de hogere personendichtheden in het invloedsgebied langs de A2.

Wat betreft het plaatsgebonden risico wordt zowel in de huidige situatie als bij de doorgerekende scenario's geen wettelijke grenswaarde overschreden. Voor het groepsrisico wordt in de huidige situatie de oriëntatiewaarde niet overschreden. Indicatieve berekeningen tonen aan dat de oriëntatiewaarde wordt overschreden als de toekomstplannen van de gemeente Veldhoven worden doorgevoerd conform de aannames gemaakt in dit onderzoek. Overigens wil dit niet zeggen dat de ontwikkelingen onmogelijk zijn. Op basis van een correcte invulling van de verantwoordingsplicht is het aan het bevoegd gezag een besluit te nemen over de aanvaardbaarheid van de risico's. De beoogde ontwikkelingen aan de beide transportassen worden echter niet in het voorliggende onderzoek direct mogelijk gemaakt.

De plannen voor De Run 1000 zijn middels een nader uit te werken bestemming te realiseren. In de uitwerkingsregels is de verplichting opgenomen om te voldoen aan de wettelijke normen voor externe veiligheid. Als aandachtspunt wordt in het onderzoek meegegeven om tenminste 30 meter uit het midden van de aangelegen rijbaan van de rijksweg te bouwen, hetgeen een positief effect heeft op de oriënterende waarde van het groepsrisico. De overige toekomstige ontwikkelingen zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan, die meegenomen zijn in het onderzoek, worden niet mogelijk gemaakt middels het voorliggende bestemmingsplan. Bij de verdere planvorming voor deze deelgebieden dient dit aspect nader te worden onderzocht. De uitkomsten van dit onderzoek hebben inzicht gegeven in de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A2/A67. Zij kunnen een eerste indicatie geven ten aanzien van de risico's. Aangezien de exacte locaties en omvang van de verschillende toe-

komstige ontwikkelingen gevolgen kunnen hebben voor de uitkomsten zullen nadere berekeningen in een later stadium noodzakelijk kunnen zijn.

11.9.4 *Vuurwerkbesluit*

Op 1 maart 2002 is het *Vuurwerkbesluit* in werking getreden. Het besluit vervangt het *Vuurwerkbesluit wet milieugevaarlijke stoffen* en het *Reglement gevaarlijke stoffen*. Het nieuwe besluit maakt onder meer onderscheid tussen consumenten- en professioneel vuurwerk, hanteert strikte veiligheidsafstanden voor vuurwerkbedrijven in relatie tot de bebouwde omgeving en stelt scherpere eisen aan de opslag van vuurwerk.

In het deelgebied De Run 4000 wordt het aldaar gevestigde tuincentrum de mogelijkheid geboden om naast de bestaande verkoopactiviteiten, consumentenvuurwerk met een maximum van 10.000 kg. op te slaan en te verkopen.

In het *Vuurwerkbesluit* is bepaald dat een inrichting, waarin in totaal niet meer dan 10 000 kg consumentenvuurwerk aanwezig mag zijn, dient, gemeten vanaf de bewaarplaats en de bufferbewaarplaats in voorwaartse richting, tot een kwetsbaar object en een geprojecteerd kwetsbaar object een veiligheidsafstand van tenminste 8 meter in acht te worden genomen. Binnen de veiligheidsafstand in voorwaartse richting, het vrijwaringsgebied daaronder niet begrepen, mag in afwijking van bovenstaande een kwetsbaar object aanwezig zijn of geprojecteerd zijn, indien tussen de deuropening van de (buffer)bewaarplaats en dat object een scheidingsconstructie aanwezig is:

- waarvan de brandwerendheid niet lager is dan 60 minuten;
- waarin zich geen opening, raam of deur bevindt;
- die, voor zover het een verticale scheidingsconstructie betreft, vervaardigd is van metselwerk, beton of cellenbeton.

In de voorschriften is de verkoop van consumentenvuurwerk tot 10.000 kg mogelijk gemaakt ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum', bij de situering van de bewaarplaats dienen de veiligheidsafstand van 8 meter in acht te worden genomen zoals voorgeschreven in het *Vuurwerkbesluit*. Voor het betreffende tuincentrum dient de bewaarplaats dus zorgvuldig ten opzichte van de bedrijfswoning en verkoopruimte van het tuincentrum te worden gesitueerd. Bij het verlenen van de milieuvergunning dient hieraan te worden getoetst. Tevens is een vrijstelling in de voorschriften opgenomen om een grotere opslag van vuurwerk toe te staan, mits door middel van onderzoek kan worden aangetoond dat aan de wettelijke normen betreffende externe veiligheid kan worden voldaan.

11.10 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv vervangt de Wet stankemissie veehouderijen die van toepassing is in reconstructiegebieden en de drie 'stankrichtlijnen' die van toepassing zijn in de rest van Nederland: de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996, de Brochure Veehouderij en Hinderwet 1985 en het Cumulatierapport. Het plangebied is gedeeltelijk gelegen – deelgebieden De Run 7000, gemeentewerf en kleine delen van De Run 5000 en 6000 – binnen de geurcontour van de kuikenbroederij aan de Heiberg 26a, welke valt onder de Wgv.

De *SRE Milieudienst*¹ heeft een onderzoek uitgevoerd om de ligging van de geurcontouren te bepalen. In het geval van nieuwe ruimtelijke plannen dient te worden getoetst of de nieuwe bestemming aan de vergunde rechten van bestaande ondernemers niet aantast.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van een concentratiegebied, hetgeen betekent dat de maximale geurbelasting op een geurgevoelig object 3 ouE/m³ mag bedragen. Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen deze contour.

Bedrijvigheid is in beginsel geen geurgevoelig object, waardoor de vergunde rechten van de bestaande ondernemer in geval van uitbreiding niet worden aangetast. Uit jurisprudentie – de afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State d.d. 13 december 1999 – blijkt dat onder stankgevoelige bedrijvigheid wordt verstaan, bedrijven die naar hun aard stankgevoelig zijn, bedrijven waar grote concentraties van mensen werkzaam zijn vanwege de gebruikte arbeidsintensieve productiewijze en bedrijven met een hoge bezoekenintensiteit: voedings- en genotmiddelen-industrie, zelfstandige kantoren, groothandels in voedings- en genotmiddelen, dierlijke voedingsmiddelen, farmaceutische, medische en cosmetische artikelen alsmede wasserijen, strijkinrichtingen, textielindustrie, kledingindustrie, kapperszaken, schoonheidinstituten en uitvaartcentra.

De bestaande bedrijvigheid wordt niet aangemerkt als geurgevoelig. De doeleindenomschrijving is in combinatie met de Staat van bedrijfsactiviteiten echter veel ruimer, waar wel geurgevoelige bedrijvigheid in voorkomt. Binnen de bestemming is in het plangebied dus de nieuwvestiging van geurgevoelige bedrijvigheid mogelijk. Om te voorkomen dat in een toekomstige situatie een aantasting van de vergunde rechten ontstaat, wordt geurgevoelige bedrijvigheid in het plangebied uitgesloten – zie voorschriften. In de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn de geurgevoelige bedrijven gemarkeerd.

¹ Rapport van de Milieudienst SRE; Wet geurhinder en veehouderij Omgekeerde werking en leefklimaat, Heiberg 28 en 31 gemeente Veldhoven; 16 juni 2008.



De overige bestemmingen binnen de geurcontour bieden geen of nage-
 noeg geen ruimte voor uitbreiding, waardoor het aantal gehinderde niet
 zal toenemen en derhalve de vergunde rechten van de bestaande onder-
 nemer niet aangetast worden.

11.11 Luchtkwaliteit

Het verbeteren van de luchtkwaliteit in Nederland staat hoog op de agenda van bestuur en burger. In het geval van ruimtelijke ontwikkelingen dient het effect op de luchtkwaliteit onderzocht te worden. Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Besluit) in combinatie met de Meetregeling Luchtkwaliteit 2005 (Meetregeling) d.d. 20 juni 2005, respectievelijk 11 juli 2005 vormt de basis voor deze toetsing. Sinds 15 november 2007 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervangen door de Wet luchtkwaliteit.

Voor de verschillende deelgebieden van De Run is door de *Milieudienst Regio Eindhoven* onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. De berekeningen voor zowel de lokale wegen als de snelwegen zijn uitgevoerd met behulp van het CAR model versie 5.0. Uit onderstaande rapporten zijn de conclusies overgenomen, voor de volledige teksten en berekeningen wordt verwezen naar de betreffende rapporten.

Uit een eerdere rapportage *Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2002*, alsmede de rapportage uit 2006 van de milieudienst is gebleken dat de bedrijven in de gemeente op lokaal niveau verwaarloosbaar bijdragen aan het achtergrondniveau. In het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig, waarvan de emissies van naar de lucht van invloed zijn op de woonomgeving.

11.11.1 Luchtonderzoek De Run 2000

Voor De Run 2000 luidt de conclusie in rapport nr. 431930 d.d. 4 april 2006 dat in 2010 niet wordt voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie NO₂ stikstofdioxide, zoals genoemd in het Besluit luchtkwaliteit 2005. De normering wordt slechts licht overschreden (met ten hoogste 2 µg/m³). Voor de stof NO₂ kent het besluit tot en met 2009 tijdelijk verhoogde grenswaarden, ofwel plandrempels. Aangezien in dit geval deze plandrempel niet wordt overschreden hoeft er geen plan opgesteld te worden, waarin wordt aangegeven op welke wijze in 2010 voldaan zal gaan worden aan de grenswaarde.

Voor de overige stoffen, zoals genoemd in het besluit, wordt voldaan aan de normering. In 2015 wordt voor alle stoffen voldaan aan de normering.

11.11.2 Luchtonderzoek De Run 4000, 5000 en 6000

Voor De Run 4000 en 5000 luidt de conclusie in rapport nr. 430895 d.d. 27 maart 2006 dat de normen conform het Besluit luchtkwaliteit 2005 voor de jaren 2010 en 2015 niet worden overschreden.

11.11.3 Luchtonderzoek De Run 7000

Voor De Run 7000 luidt de conclusie in rapport nr. 433660 d.d. 23 juni 2006 eveneens dat de normen conform het Besluit luchtkwaliteit 2005 niet worden overschreden voor de jaren 2010 en 2015.

11.11.4 Overige deelgebieden

In de gebieden De Run 3000 en 8000 zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien en derhalve conserverend van aard. Hierdoor treedt ook geen verslechtering op van de luchtkwaliteit. Voor de overige delen stelt de milieudienst van de gemeente dat de ontwikkelingen dermate gering zijn dat deze aangemerkt kunnen worden als 'niet in betekenende mate'. Een verslechtering van de luchtkwaliteit is daarom niet waarschijnlijk.

Voor deze locaties geldt dat uit het *Luchtkwaliteitsonderzoek Veldhoven* van januari 2007 (d.d. 25 september 2007 vastgesteld door de Raad) kan worden opgemaakt, dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie de normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 niet worden overschreden.

11.12 IHCS

Het betreffende plangebied is gelegen in de zone van 95-165 meter van de Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS). In deze zone mogen geen bouwwerken met een dergelijke hoogte gebouwd worden. Het bestemmingsplan voorziet niet in bouwwerken met een dergelijke hoogte. In het plan is bij de relevante flexibiliteitsbepalingen (vrijstellingen) en uitwerkingsregels aangegeven dat rekening moet worden gehouden met deze zone. Op deze manier is bij de betreffende uitwerking en vrijstellingen bekend dat rekening gehouden moet worden met deze zone.

11.13 MER- (beoordelings)plicht

Volgens het Besluit Mer, Bijlage D sub 11.3 is de wijziging van een bedrijventerrein met een omvang van 75 ha of meer Mer-beoordelingsplichtig. In het plan "De Run 2008" is sprake van wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingsverplichting en een gewijzigde planologische regeling. Daarom is bekeken of sprake kan zijn van een mogelijke MER (beoordelingsplicht).

Het bestemmingsplan De Run is in de eerste plaats een bestemmingsplan dat gericht is op het vastleggen van de bestaande feitelijke en bestaande planologisch mogelijk gemaakte situatie. In die zin is er geen sprake van aanleg, wijziging of uitbreiding van een bedrijventerrein zoals bedoeld in de artikelen 7.8a tot en met 7.8e van de wet Milieubeheer. De ABRvS zegt letterlijk: 'Volgens de wetsgeschiedenis geldt een eventuele m.e.r.-(beoordelingsplicht) alleen voor verandering of uitbreiding van de activiteit en niet voor het bestaande, ongewijzigd gebleven gedeelte.' Dezelfde lijn is terug te vinden in de uitspraak van de Afdeling d.d. 11 juni 2003, nr. 2000205498/1, betreffende een uitbreidingsvergunning voor grondwateronttrekking in de provincie Noord-Brabant. Ten tweede worden minder milieubelastende bedrijven toegestaan in dit bestemmingsplan ten opzichte van de vigerende regelingen. De gevolgen voor het milieu zijn gunstiger onder het nieuwe bestemmingsplan dan onder het oude bestemmingsplan. De huidige planologische regelingen staan op het bedrijventerrein zonder meer categorie 4 bedrijven toe. In dit

nieuwe bestemmingsplan zijn bedrijven in categorie 3 toegestaan met uitzondering van de bestaande categorie 4 bedrijven. Deze bestaande bedrijven vallend onder categorie 4 zijn specifiek bestemd. Voor het overige geldt dat de planologische toegestane, maar niet benutte mogelijkheden tot het vestigen van redelijk zware bedrijven is teruggebracht tot minder milieubelastende bedrijvigheid.

Dit neemt niet weg dat het bestemmingsplan De Run 2008 wel inspeelt op nieuwe ontwikkelingen. In het bestemmingsplan zijn de volgende uitwerkingen en wijzigingen opgenomen die zijn te bestempelen als nieuwe ontwikkeling:

1. Binnen de bestemming Wonen, artikel 5.5.2, gebied wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de bestemming wonen te wijzigen naar bedrijfsdoeleinden. Hiervoor geldt dat het een wijziging van wonen naar bedrijven betreft. Hier is sprake van functiewisseling binnen het bestaande woon-werkgebied.
2. De bestemming Bedrijfsdoeleinden in artikel 9 van de voorschriften bevat 3 wijzigingsmogelijkheden.
 - 9.5.1 wijzigen milieuzonering
Het is mogelijk de milieuzonering te wijzigen in 1 categorie hoger dan op de plankaart staat aangegeven. Het is niet mogelijk om bedrijven in categorie 5 te vestigen. In de huidige situatie zijn al bedrijven in categorie 4 toegestaan. Deze wijzigingsbevoegdheid levert geen verslechtering van de huidige situatie op.
 - 9.5.2. gebied wijzigingsbevoegdheid detailhandel in auto's.
In dit geval kan de bestaande bedrijvenbestemming worden gewijzigd ten behoeve een andere vorm van 'bedrijvigheid'. Dit is een wijziging van bedrijven naar andere minder milieubelastende bedrijven.
 - 9.5.3. verwijdering van de aanduiding categorie 1 en 2 van de plankaart.
Indien bedrijven in de categorie 1 en 2 verdwijnen, kunnen deze na verloop van tijd in afstemming met het provinciaal beleid van de plankaart worden verwijderd.
3. Artikel 14 is Bedrijfsdoeleinden nader uit te werken. Dit is wel een nieuwe ontwikkeling. Hier wordt op termijn de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerrein mogelijk gemaakt. De oppervlakte van het gebied waarop de uitwerkingsverplichting is opgenomen is 4,4 ha.
4. Algemene wijzigingsbevoegdheid
 - De bouwgrenzen mogen wijzigen met maximaal 10% of 5 meter.
 - Bestemmingsgrenzen wijzigen met maximaal 5 meter. Is beperkt in omvang.
 - Deze algemene wijzigingsbevoegdheden zijn dusdanig beperkt dat hierdoor geen situatie kan ontstaan, waardoor sprake is van wezenlijke negatieve gevolgen voor het milieu.

Kortom er is geen sprake van aanleg, wijziging of uitbreiding van een bedrijventerrein met een oppervlakte van 75 hectare of meer. In het bestemmingsplan De Run 2008 wordt maximaal 7,5 ha aan nieuw bedrij-

venterrein mogelijk gemaakt. Het plan is namelijk grotendeels conserverend van aard. Een mer beoordelingsplicht is dus niet aan de orde.

12 HAALBAARHEID

12.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan De Run heeft overeenkomstig artikel 23 WRO gedurende 6 weken ter inzage gelegen met ingang van 19 oktober 2007. In deze periode zijn ruim 30 zienswijzen ingediend.

In dezelfde periode is het bestemmingsplan toegezonden aan de vooroverleg partners zoals bedoeld in artikel 10 Bro.

De zienswijzen en overlegreacties zijn samengevat en voorzien van een reactie in respectievelijk de nota van zienswijzen en de nota van PPC-advies en vooroverleg. Beide nota's zijn op 1 juli 2008 vastgesteld door de gemeenteraad met de vaststelling van het bestemmingsplan.

12.2 Financiële haalbaarheid

Dit bestemming legt vooral de feitelijke en planologisch reeds bestaande situatie vast. Aan de uitvoering van het bestemmingsplan zijn voor de gemeente geen kosten en risico's verbonden.

13 JURIDISCHE REGELING

13.1 Doelstelling en planopzet

In Veldhoven bestaat een standaardopzet voor bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied. Door het hanteren van een modelregeling kan worden bereikt dat in de toekomst een eenduidig uniform systeem binnen het stedelijke gebied van de gemeente ontstaat. Daarmee worden zowel de toegankelijkheid en de toetsingseenvoud als de rechtszekerheid en -gelijkheid vergroot. In onderstaande subparagrafen wordt de opbouw van de voorschriften en de bestemmingen toegelicht.

13.1.1 Opbouw voorschriften

De standaardvoorschriften zijn in een drietal paragrafen ondergebracht:

- Paragraaf I: Inleidende bepalingen; hierin zijn opgenomen de begripsbepalingen en bepalingen voor de wijze van meten;
- Paragraaf II: Bestemmingen; hierin zijn de binnen het plan aanwezige bestemmingen opgenomen.
Een onderscheid is gemaakt in bestemmingen en dubbelbestemmingen. Met een bestemming wordt aangegeven wat er met de betreffende gronden en de zich daarop bevindende opstallen mag worden gedaan en wat niet toegestaan is.
Een dubbelbestemming is een bestemming die over één of meer andere bestemmingen heen ligt. De regeling in een dubbelbestemming legt een beperking op aan de overige voor de gronden geldende bestemmingen.
- Paragraaf III: Aanvullende bepalingen; hierin is een aantal algemeen geldende bepalingen opgenomen, zoals de gebruiksbepaling en de algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden.

bestemming

dubbelbestemming

13.1.2 Bestemmingen

In de standaardvoorschriften is per bestemming een min of meer vaste opbouw gehanteerd.

bestemmingnaam

Ieder artikel waarin een bestemming is geregeld, begint met het noemen van het artikelnummer aangevuld met de naam van de bestemming. De bestemmingsnaam geeft in het kort aan waar dit onderdeel van het plan voornamelijk betrekking op heeft. Zo ziet de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" bijvoorbeeld toe op het bedrijfsaspect.

doeleindenomschrijving

Het volgende onderdeel in de bestemming is de "doeleindenomschrijving". Hierin wordt weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bedoeld zijn. Het is dus een verdere uitwerking van de bestemmingsnaam. Zo staat bij de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' dat de gronden bestemd zijn voor bedrijven, groothandel, detailhandel etc. en de daarbij behorende voorzieningen.

nadere detaillering van de doeleinden

Bij een aantal bestemmingen is daarnaast een "nadere detaillering van de doeleinden" aangegeven, waarin een verdere uitleg over de doeleindenschrijving wordt gegeven. Bij de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' is bijvoorbeeld opgesomd welke milieucategorieën zijn toegestaan en onder welke voorwaarden detailhandel is toegestaan.

bouwen

Vervolgens staan onder "bouwen" de regels voor het bouwen: welke bouwwerken mogen bij recht worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen gelden hiervoor.

vrijstelling & wijziging

In diverse bestemmingen wordt bovendien de mogelijkheid geboden om van de gestelde regels af te wijken. Dit kan via vrijstelling en wijziging. Alvorens tot vrijstelling of wijziging van de voorschriften kan worden overgegaan, moet worden bekeken of aan de gestelde voorwaarden is voldaan. Tevens dient een in het bestemmingsplan nader uiteengezette procedure te worden doorlopen. Het al dan niet meewerken aan een vrijstelling of wijziging is een bevoegdheid van het College van burgemeester en wethouders.

strijdig gebruik

Tenslotte wordt bij een aantal bestemmingen, in aanvulling op de in de voorschriften opgenomen algemene gebruiksbepaling, nog aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdigheid met de bestemming opleveren.

13.1.3 Plankaart

Op de plankaart is het gebied ingetekend waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Deze kaart heeft een directe juridische binding. Voor zover het ondergrondgegevens betreft, zoals ingetekende gebouwen e.d., kunnen aan de plankaart geen rechten worden ontleend.

De plankaart heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingmogelijkheden. Zo wordt op de plankaart aangegeven welke bestemming(en) voor de gronden geldt/gelden; tevens wordt door middel van bebouwingslijnen bepaald waar gebouwen zijn toegestaan. De bebouwingslijnen genereren het bouwvlak.

Onder het kopje verklaring op de kaart wordt uiteengezet wat de verschillende kleuren en aanduidingen inhouden.

De voornaamste aanduidingen op de plankaart, die betrekking hebben op het situeren / de maatvoering van bouwwerken binnen diverse bestemmingen zijn:

bebouwingslijn

- de bebouwingslijn; deze mag in principe niet door gebouwen worden overschreden. Het gebied binnen de bebouwingslijnen (het "bouwvlak") geeft in principe aan waar alle gebouwen, maar in ieder geval de hoofdgebouwen, zich dienen te bevinden. Deze lijnen worden grotendeels bepaald door de bestaande ligging van de voorgevels van hoofdgebouwen, de vigerende mogelijkheden en de ruimtelijke mogelijkheid voor bebouwing bij zij-erven. Voor overschrijding van de

voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn

hoofdvoorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn

aanduiding "andere gebouwen toegestaan"

scheidingslijn bestemmingsvlak / bestemmingsvlak / bestemmingsdeelvlak

scheidingslijn maatvoering / bouwvlak / bouwvlakdelen

bebouwingslijnen/het bouwvlak met gebouwen of andere bouwwerken, geeft het plan regels;

- de voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn; deze verschilt in zoverre van de "bebouwingslijn" dat deze tevens bepalend is voor de maatvoering van andere bouwwerken voor zover deze vóór danwel achter deze lijn worden gebouwd;
- de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn; deze verschilt van de "voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn", in die zin dat het hoofdgebouw met de meest gezichtsbepalende (voor)gevel (de "hoofdvoorgevel") naar deze lijn moet worden gericht;
- de aanduiding "andere gebouwen toegestaan"; deze wordt opgenomen voor andere gebouwen (aan- en uitbouwen en bijgebouwen al dan niet vrijstaand) welke niet vallen binnen de reguliere regeling voor hoofd- en andere gebouwen; dus de toegestane afwijkingen. Voor zover een bebouwingspercentage in de voorschriften is opgenomen, geldt dit niet voor de andere gebouwen die in deze vlakken worden opgenomen;
- de scheidingslijn bestemmingsvlak; deze verdeelt het bestemmingsvlak in bestemmingsdeelvlakken. Binnen deze bestemmingsdeelvlakken zijn verschillende functies toegestaan (danwel andere woningtypen bij wonen).
- de scheidingslijn maatvoering; deze verdeelt een bouwvlak in bouwvlakdelen die ieder hun eigen bouwvoorschriften kennen.

13.2 Wijze van toetsen

Om te kunnen beoordelen of bepaalde zaken of ontwikkelingen passen binnen het regime van het bestemmingsplan, wordt de volgende werkwijze geadviseerd.

Allereerst op de plankaart nagaan welke bestemming(en) en aanduiding(en) voor de gronden zijn opgenomen. Indien er dubbelbestemmingen zijn opgenomen wordt eerst hieraan getoetst. Daarna wordt in de voorschriften nagegaan welke bepalingen van het/de artikel(en) met de bestemming(en) voor de gronden geldt/gelden.

Past het aangevraagde of geconstateerde binnen de doeleindenomschrijving en de nadere detaillering hiervan (hierbij ook kijken naar de bepaling inzake strijdig gebruik).

Is het antwoord nee, dan kan het in ieder geval niet zonder meer volgens het bestemmingplan. Eventueel (indien wenselijk) kan worden nagegaan of de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden soelaas bieden.

Is het antwoord ja, dan moet vervolgens bij de bebouwingsregels worden bekeken welke nadere situerings- en maatvoeringsregels van toepassing zijn. Is de functie niet op de betreffende plaats toegestaan of klopt de maatvoering niet, dan kan ook in dit geval eventueel (indien wenselijk) gebruik worden gemaakt van de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden.

13.3 Artikelsgewijze toelichting

In deze paragraaf worden de artikelen die tezamen de voorschriften vormen afzonderlijk besproken. Uiteraard kunnen de standaardvoorschriften niet in iedere situatie voorzien. Daarvoor is de ruimtelijke problematiek te omvattend en te complex. In de nadere detaillering van de doeleinden is voor met name de bestemming bedrijfsdoeleinden zeer specifiek ingegaan op situatie in het bedrijventerrein De Run. Daarnaast is om toch zoveel mogelijk flexibiliteit te hebben, in de voorschriften een aantal vrijstellingen en wijzigingen opgenomen.

Bij het toevoegen van vrijstellingen en wijzigingen zijn mede afhankelijk van de bestemming een aantal afwegingsfactoren meegenomen zoals:

- de aard van zowel de nieuwe functie als de omgeving (woon- en leefklimaat, belangen derden, gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden, verkeersveiligheid, architectonische waarden, cultuurhistorische waarden);
- de milieu-aspecten (geluid, bodem, externe veiligheid).

13.3.1 Artikel 1 Begripsbepalingen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader uitgelegd. Door het opnemen van definities wordt geprobeerd voldoende inzicht te geven in de betekenis van de gebruikte term. Het doel is het scheppen van duidelijkheid en eenduidigheid.

De begripsbepalingen zijn in alfabetische volgorde opgenomen.

Voor zover het gaat om wet- en regelgeving wordt in de begripsomschrijving aangegeven dat het gaat om de regeling zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het plan: er is dus sprake van een fixatie in tijd. Gekeken moet dus steeds worden naar de wet- en regelgeving, zoals die eruit zag op het moment dat het bestemmingsplan officieel terinzage is gelegd.

13.3.2 Artikel 2 Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de voorschriften. Ook hier is het doel het trachten weg te nemen van onduidelikheden. De termen zijn in alfabetische volgorde opgenomen.

13.3.3 Artikel 3 Agrarisch

De agrarische bestemming regelt de gronden die nog de agrarische functie hebben. Zoveel mogelijk is aangesloten bij de regeling uit het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied. Uitsluitend zijn bouwwerken toegestaan ten dienste van de bestemming, zoals erfafscheidingen.

13.3.4 Artikel 4 Agrarisch bedrijf

Deze bestemming regelt de kuikenbroederij in het gebied van De Run 7000. De kuikenbroederij is zowel ten noorden als ten zuiden van de

*doeleindenomschrijving en nadere
detaillering van de doeleinden*

Heiberg gesitueerd. De bedrijfswoningen zijn specifiek bestemd. Op de kaart zijn de bouwvlakken onderverdeeld, waarbij per bouwvlakdeel een specifieke bebouwingsregeling geldt, die is opgenomen in de bij de bestemming gevoegde tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor Agrarisch bedrijf (bijlage).

13.3.5 Artikel 5 Wonen

Binnen de bestemming wonen worden de woningen geregeld met daarbij behorende gronden (tuinen en erven). In het plan wordt in de regeling onderscheid gemaakt in verschillende woningtypen. Elk woningtype is vertaald in een code op de plankaart. Deze code verwijst naar een in de bijlagen bij de voorschriften opgenomen tabel (bijlage). De afwijkingen op de tabel zijn per huisadres opgenomen in het register (bijlage).

De tabel bevat een zevental bebouwingsklassen met varianten, waarbij een hoofdingeling wordt gemaakt in:

- vrijstaande woningen;
- halfvrijstaande woningen;
- geschakelde woningen;
- aanééengebouwde woningen;
- patiowoningen;
- woonwagens;
- meergezinswoningen.

In dit bestemmingsplan is enkel sprake van vrijstaande en halfvrijstaande woningen, maar voor de volledigheid is de gehele tabel met alle wooncodes opgenomen, omdat het plan een wijzigingsbevoegdheid bevat de wooncode te wijzigen.

In de begripsbepaling voor woning (in artikel 3) is uiteengezet aan welke bouwwijze het respectievelijke woningtype dient te voldoen. Daarbij is ook aangegeven dat in sommige gevallen woningen vanwege hun situering en uiterlijke kenmerken kunnen worden ingedeeld bij een ander woningtype. Verwezen wordt naar de betreffende begripsbepaling, waar een en ander visueel wordt ondersteund.

De bebouwingstabel stelt per klasse eisen aan het bebouwingspercentage, de breedte, de diepte, de dakhelling, de hoogtematen, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de afstand tot de achterperceelsgrens.

Bij het bepalen van de situering en de maatvoering wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, andere gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen mogen zich bevinden binnen de (verbale) bebouwingszone welke blijkt uit de situering van de bebouwingslijn/(hoofd)voorgevelrooilijn in combinatie met de regeling uit de tabel. Verbaal wil dus zeggen dat de zone niet op de plankaart waarneembaar is; deze zone kan alleen worden afgeleid uit het samenspel van de voorschriften. Afwijkingen op de regeling uit de tabel worden in principe per

adres in het register opgenomen of geregeld door middel van een aanduiding op de kaart.

andere gebouwen

Andere gebouwen (aan- en uitbouwen en bijgebouwen al dan niet vrijstaand) zijn in principe uitsluitend toegestaan in het gebied binnen de bebouwingslijnen/het bouwvlak. Hierbij wordt ten aanzien van de toegestane oppervlakte een onderscheid gemaakt in twee gebieden. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de oppervlakte van andere gebouwen per bouwperceel in beginsel niet meer dan 75 m² mag bedragen. Indien de andere gebouwen binnen de zone hoofdgebouwen worden opgericht, wordt de oppervlakte van deze andere gebouwen niet meegeteld voor zover die oppervlakte de maat van maximaal 1/3 van de oppervlakte van het hoofdgebouw niet overschrijdt.

Voorts geldt voor andere gebouwen dat deze dienen te worden opgericht achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan; de nadere plaatsbepaling is afhankelijk van het woningtype en de woningsituering. Van deze situeringseis kan vrijstelling worden verleend bij vrijstaande woningen (woningtype A), mits de afstand niet kleiner wordt dan 4 meter en het open karakter niet onevenredig wordt aangetast. Overigens mogen bestaande afwijkingen worden gehandhaafd. Bovendien geldt in afwijking van dit uitgangspunt dat andere gebouwen tevens mogen worden opgericht in een daarvoor apart opgenomen zone (aanduiding op de kaart). De oppervlakte van deze andere gebouwen wordt niet geteld bij het maximum van 75 m².

bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage wordt gemeten over het gedeelte van het perceel dat is gelegen binnen de bebouwingslijnen/het bouwvlak en in sommige gevallen over een gedeelte van het bouwvlak (bouwvlakdeel). De tabel geeft hierover uitsluitel.

Het bebouwingspercentage regelt hoe dicht een perceel mag worden bebouwd met gebouwen en geeft daarmee de absolute bovengrens aan. De werkelijke bovengrens kan echter ook worden bepaald door wat in absolute zin op grond van de regeling is toegestaan zonder dat daarbij het bebouwingspercentage wordt overschreden. Omdat voor bijvoorbeeld bijgebouwen een maximale oppervlaktemaat in m² is opgenomen, kan het voorkomen dat bij grote percelen het toegelaten bebouwingspercentage niet gehaald kan worden.

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken ingevolge of krachtens de Woningwet, zoals overkappingen, geldt een afwijkende regeling: deze tellen niet mee voor het bebouwingspercentage zoals gedefinieerd in de planregeling. Volgens de plandefinitie worden alleen gebouwen en carports welke uitsluitend op grond van de bestemmingsplanregeling mogelijk zijn, meegerekend bij het bepalen van het bebouwingspercentage.

Indien een carport voldoet aan de criteria voor een overkapping is het dan ook bestemmingsplantechnisch gezien beter om te spreken van een overkapping. Bij de beoordeling van bouwwerken zal derhalve onder-

scheid worden gemaakt tussen carports welke op grond van de planregeling mogelijk zijn en overkappingen, welke vergunningvrij mogelijk zijn op grond van de Woningwet.

*gebied vóór de
(hoofd)voorgevelrooilijn*

In het gebied vóór de (hoofd)voorgevelrooilijn zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan tot een maximale hoogte van 1 meter (een uitzondering wordt hier gemaakt voor pergola's die een maximale hoogte van 2,70 m mogen hebben).

Voorts worden in het gebied vóór de (hoofd)voorgevelrooilijn toegestaan:

- (ondergeschikte) aangebouwde bijgebouwen (uitbouwen) tot een diepte van maximaal 1,5 m uit de voorgevel;
- carports;
- andere gebouwen op bijzondere locaties, die specifiek op de kaart zijn ingetekend;
- terreinafscheidingen met een hoogte van max. 2 m via vrijstelling;
- schotelantennes met een doorsnede van max. 1 m, voor zover aangebracht aan de voorgevel van de woning en niet uitstekend boven de goothoogte van het betreffende gebouw.

aan huis verbonden beroepen

Onder voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan. De voorwaarden zien erop toe dat de woonfunctie van de woning in belangrijke mate gehandhaafd blijft en dat de omgeving geen overlast ondervindt. Er gelden maxima van 50 m² en maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (inclusief andere gebouwen) voor een aan huis verbonden beroep en een aan huis verbonden bedrijf (dat via vrijstelling toegelaten kan worden) samen. Via vrijstelling is uitbreiding tot 75 m² mogelijk, uitsluitend ten behoeve van het aan huis verbonden beroep. Indien een grotere oppervlakte wordt/moet worden benut dan hierboven is aangegeven, is dit gebruik niet langer meer te beschouwen in directe relatie met de woonfunctie. Een aan dit gebruik aangepaste bestemming is dan op zijn plaats.

mantelzorg

Tevens wordt de mogelijkheid geboden om via vrijstelling toe te staan dat een ander gebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen. Hierbij gelden als voorwaarden:

- een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- er ontstaat geen zelfstandige woning.

*afwijkende bouwvoorschriften en
gebruiksvormen*

Indien sprake is van een toe te passen of bestaand afwijkend gebruik binnen de woonfunctie (niet bedrijfs- of beroepsmatige gebruiksvormen

gerelateerd aan de woonfunctie), kan dit gebruik, gekoppeld aan een maximale oppervlakte, in het register worden opgenomen.

Daarnaast dienen afwijkende bouwvoorschriften, zoals eerder vermeld in deze toelichting, eveneens in het register te worden opgenomen.

kleine nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming kunnen voorts bij recht kleine nutsvoorzieningen worden opgericht.

vrijstellingen

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

- de voorgeschreven afstanden van andere gebouwen achter de hoofdvoorgevel bij woningtype A worden verkleind tot tenminste 4 meter. Deze vrijstelling is met name bedoeld voor brede percelen en ondiepe woningen. Als eis geldt onder meer dat de openheid niet onevenredig wordt aangetast. Hierbij gaat het erom dat de woning vanuit de wegzijde gezien een duidelijk vrijstaand karakter blijft behouden en dat eventuele doorzichten op het achtergelegen gebied niet worden gefrustreerd.
- grotere nutsvoorzieningen worden opgericht;
- de bouwwerken geen gebouwen zijnde van een grotere maatvoering worden voorzien;
- de schotelantennes achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn een grotere doorsnede krijgen;
- de oppervlakte waarop een aan huis verbonden beroep is toegelaten kan worden vergroot van 50 m² naar 75 m². Voor het verlenen van vrijstelling moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan, die te maken hebben met de inpasbaarheid van de activiteit in de buurt. Ook gelden voorwaarden m.b.t. verkeersafwikkeling en parkeren. De standaardregels voor aan huis verbonden beroepen blijven gelden.
- aan huis verbonden bedrijven worden toegestaan. Aan het verlenen van deze vrijstelling zijn strenge eisen verbonden om te voorkomen dat het hier bedrijvigheid betreft die op een regulier bedrijventerrein thuishoort. Onder andere zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot verkeersafwikkeling en parkeren en is detailhandel uitgesloten. Ten aanzien van het verbod op detailhandel is hiervan uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis verbonden bedrijf, alsmede handelsactiviteiten via het internet. Uitgangspunt hierbij is dat er geen verkoop plaatsvindt die onder de reguliere detailhandelsdefinitie is te rangschikken. Tevens is aangegeven dat de activiteit nooit meer dan 40% van het vloeroppervlak mag beslaan met een maximum van 50 m². Ook is bepaald dat alleen activiteiten zijn toegestaan die vallen in categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage II bij het plan). Het betreft niet de volledige sbi-codelijst, maar een selectie van bedrijven waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze in combinatie met de woonfunctie aanvaardbaar kunnen zijn. De lijst dient als een eerste toetsing, waarbij wordt aangemerkt dat niet in de

lijst voorkomende bedrijfsvormen eveneens kunnen worden toegestaan voor zover deze uit een oogpunt van invloed op het woon- en leefmilieu vergelijkbaar zijn met de in die lijst vermelde bedrijven. Dat een activiteit in categorie 1 of 2 voorkomt betekent overigens nog niet dat deze zonder meer kan worden toegelaten. De staat van bedrijfsactiviteiten is opgesteld voor de planologische beoordeling van bedrijventerreinen, hetgeen een andere situatie is dan een bedrijf in een overwegende woonomgeving. De staat van bedrijfsactiviteiten wordt daarom als hulpmiddel gebruikt; een activiteit wordt daarnaast nog beoordeeld op de andere voorwaarden die in de vrijstellingsregeling zijn opgenomen. Alleen wanneer aan *alle* voorwaarden wordt voldaan is er de mogelijkheid een activiteit toe te laten.

Dat de staat van bedrijfsactiviteiten voor reguliere bedrijven is opgesteld betekent ook dat de omschrijving van de activiteit meer suggereert dan de vrijstellingsregeling wil toelaten. Waar in de staat van bedrijfsactiviteiten gesproken wordt van 'groothandel' of 'fabricage' moet toch aan kleinschalige activiteiten gedacht worden, bijv. een kantoor aan huis van een groothandelsbedrijf waarbij bijv. de opslag elders plaatsvindt of kleinschalige, vaak ambachtelijke fabricage. Ook is uitdrukkelijk voorgeschreven dat degene die de activiteiten in de woning zal uitvoeren, tevens de hoofdbewoner van deze woning moet zijn. Dit om te benadrukken dat het om een aan huis verbonden bedrijf gaat.

In de afweging voor het toelaten van bedrijvigheid in de woonomgeving is het in het kader van het bestemmingsplan van belang dat om een ruimtelijke afweging gaat en dus niet louter om een afweging in het kader van de Wet milieubeheer. Bedrijven die in het kader van het milieuspoor aanvaardbaar zijn (milieuvergunning- en/of meldingsplichtige bedrijven), hoeven niet per definitie ruimtelijk ook aanvaardbaar te zijn. Zo is er een groot aantal bedrijven te bedenken die onder een AMVB vallen (meldingsplichtig), maar die in een woonwijk milieuhygiënisch niet aanvaardbaar zijn en dit ruimtelijk gezien evenmin zijn. Van geval tot geval zullen burgemeester en wethouders beoordelen of de situatie op het perceel en het karakter van de buurt, de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf toelaten. Een belangrijk criterium hierbij is dat het opnemen dat bedrijven in milieuhygiënisch opzicht binnen de omgeving moeten passen, hetgeen door de aanvrager moet worden aangetoond door middel van een rapportage of objectieve beschrijving van de situatie.

De kern is dat het kleinschalige bedrijfje niet hinderlijk is voor de omgeving.

Voorts ziet deze vrijstellingsmogelijkheid eveneens toe op het toelaten van voorzieningen voor de kinderopvang als aan huis verbonden bedrijf. Bij kinderopvang kan zowel worden gedacht aan dagopvang als 24-uursopvang. In afwijking van de regeling voor de overige aan huis verbonden bedrijven geldt voor de kinderopvang, dat maximaal 30% van het vloeroppervlak tot ten hoogste 40 m² voor de activiteit

mag worden aangewend. Het aantal op te vangen kinderen mag niet meer dan 9 tegelijkertijd zijn. Het buitenterrein van de woning mag als speelruimte worden gebruikt, zodat op dit punt ook kan worden voldaan aan hetgeen is gesteld in artikel 16, lid 2 van de Verordening kinderopvang Veldhoven 1996: namelijk dat voor kindercentra een buitenspeelruimte beschikbaar dient te zijn, waarvan de oppervlakte minimaal 4 m² per spelend kind bedraagt (overeenkomstig NEN 2580).

- andere gebouwen worden gebruikt als afhankelijke woonruimte vanuit een oogpunt van mantelzorg.

wijzigingen

Door middel van een wijziging op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan het College van burgemeester en wethouders meer ingrijpende veranderingen van de bestemming toestaan. Binnen deze bestemming is er een wijzigingsmogelijkheid aanwezig voor het toestaan van een ander woningtype.

Deze wijzigingen is enkel toegestaan indien aan een aantal bij de betreffende regeling genoemde eisen is voldaan. De eisen zien er onder meer op toe dat het aantal ter plaatse aanwezige woningen gelijk blijft, geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de belangen van derden, het woon- en leefklimaat alsmede de in de omgeving aanwezige architectonische en of cultuurhistorische waarden.

Voorts dient duidelijk te zijn dat in geval van geluidgevoelige functies wordt voldaan aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.

Voor een tweetal percelen gelegen aan De Run 8100 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de omzetting naar de bestemming bedrijfsdoeleinden. Het betreft nog resterende woonpercelen in dit gebied, die nog geen bedrijfsfunctie hebben, maar waarvoor op grond van de regeling in het bestemmingsplan 'Voltooiing Kempenbaan / De Run' een omzetting naar de bestemming bedrijfsdoeleinden mogelijk wordt gemaakt. De regeling is overgenomen in dit bestemmingsplan.

De gebruiksbepaling geeft in aanvulling op de algemene gebruiksbepaling aan welk gebruik van de gronden en/of opstallen als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

13.3.6 Artikel 6 Bijzondere woondoeleinden

doeleindenomschrijving

Ingevolge de doeleindenomschrijving zijn de gronden bestemd voor woonvormen die gericht zijn op wonen in groepsverband. Hierbij moet bijvoorbeeld worden gedacht aan studentenwoningen, verzorgingstehuizen voor senioren en leefgemeenschappen van geestelijk of lichamelijk gehandicapten.

gebouwen

Voor dit plan betreft het de locatie De Run 5106. De toegestane maatvoering wordt geregeld in een tabel. Voor zover in de tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor Bijzondere woondoeleinden (bijlage) een afwijkend gebruik is opgenomen, mag dat gebruik in de daar ge-

noemde omvang worden uitgeoefend c.q. voortgezet. Ter plaatse van De Run 5106 is het gebouw momenteel in gebruik voor de huisvesting van studenten; het parkeerterrein is in gebruik voor de stalling van auto's van een nabijgelegen garagebedrijf. De beide vormen van gebruik zijn in de tabel opgenomen.

De gebouwen zijn in beginsel uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingslijnen/het bouwvlak.

De gronden binnen een bouwvlak(deel) mogen geheel worden volgebouwd, tenzij in de tabel of op de plankaart een bebouwingspercentage of een bebouwde oppervlakte is vermeld; in dat geval geldt dat bebouwingspercentage / die bebouwde oppervlakte als maximaal te bebouwen oppervlakte.

bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is bijna dezelfde als die voor "Wonen" (artikel 5).

kleine nutsvoorzieningen

Voorts mogen binnen deze bestemming kelders worden gerealiseerd waar bovengrondse bebouwing aanwezig is, schotelantennes worden opgericht en mogen kleine nutsvoorzieningen worden gebouwd.

vrijstelling

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

- een bedrijfswoning worden toegestaan;
- grotere nutsvoorzieningen worden opgericht;
- de bouwwerken geen gebouwen zijnde van een grotere maatvoering worden voorzien;
- de schotelantennes achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn een grotere doorsnede krijgen.

wijziging

De gebruiksbepaling geeft in aanvulling op de algemene gebruiksbepaling aan welk gebruik van de gronden en/of opstallen als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

doeleindenomschrijving

13.3.7 Artikel 7 Maatschappelijke doeleinden

De bestemming "Maatschappelijke doeleinden" omvat de functies ten behoeve van openbare dienstverlening, religie, onderwijs, opvoeding, cultuur, openbaar bestuur, verenigingsleven en lichamelijke en/of geestelijke gezondheidszorg.

Deze bestemming lijkt enige overlap te hebben met Bijzondere woon-doeleinden. Het verschil zit erin dat bij Bijzondere woondoeleinden de nadruk ligt op het wonen; terwijl in deze de lichamelijke en/of geestelijke gezondheidszorg meer toeziet op de het aanbieden van dagzorg.

In dit plan betreft het een instelling voor de geestelijke gezondheidszorg aan De Run 1157/1153/1141. In de nadere beschrijving van de doeleinden is aangegeven dat parkeren uitsluitend is toegestaan ten behoeve van de bestemming.

maatvoering

De toegestane maatvoering wordt geregeld in een tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor Maatschappelijke doeleinden (bijlage). De gebouwen zijn in beginsel uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingslijnen/het bouwvlak

De gronden binnen een bouwvlak(deel) mogen geheel worden volgebouwd, tenzij in de tabel of op de plankaart een bebouwingspercentage of een bebouwde oppervlakte is vermeld; in dat geval geldt dat bebouwingspercentage / die bebouwde oppervlakte als maximum.

De regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is dezelfde als die voor "Bijzondere woondoeleinden" (artikel 6).

kleine nutsvoorzieningen

Voorts mogen binnen deze bestemming kelders worden gerealiseerd waar bovengrondse bebouwing aanwezig is, schotelantennes worden opgericht en mogen kleine nutsvoorzieningen worden gebouwd.

vrijstelling

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

- grotere nutsvoorzieningen worden opgericht;
- de bouwwerken geen gebouwen zijnde van een grotere maatvoering worden voorzien;
- de schotelantennes achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn een grotere doorsnede krijgen.

doeleindenomschrijving en nadere detaillering

13.3.8 Artikel 8 Sport- en recreatiedoeleinden

Binnen deze bestemming worden de sportvelden en het sporthalcomplex geregeld die zijn gelegen aan de Heerseweg. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. In de nadere beschrijving van de doeleinden is aangegeven dat zelfstandige horecafuncties niet zijn toegestaan.

maatvoering

De toegestane bebouwing met de hieraan gekoppelde maatvoering wordt geregeld in een tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor Sport- en recreatiedoeleinden (bijlage). De gebouwen zijn in beginsel uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingslijnen/het bouwvlak.

De gronden binnen een bouwvlak(deel) mogen geheel worden volgebouwd, tenzij in de tabel of op de plankaart een bebouwingspercentage of een bebouwde oppervlakte is vermeld; in dat geval geldt dat bebouwingspercentage / die bebouwde oppervlakte als maximaal te bebouwen oppervlakte.

De regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is dezelfde als die voor "Bijzondere woondoeleinden" (artikel 6).

kleine nutsvoorzieningen

Voorts mogen binnen deze bestemming kelders worden gerealiseerd waar bovengrondse bebouwing aanwezig is, schotelantennes worden opgericht en mogen kleine nutsvoorzieningen worden gebouwd.

vrijstelling

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

- grotere nutsvoorzieningen worden opgericht;
- de bouwwerken geen gebouwen zijnde van een grotere maatvoering worden voorzien;
- de schotelantennes achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn een grotere doorsnede krijgen.

doeleindenomschrijving en nadere detaillering

13.3.9 Artikel 9 Bedrijfsdoeleinden

Deze bestemming heeft betrekking op het overgrote deel van het plangebied en bevat de regeling voor de bedrijfsvestigingen op het bedrijventerrein De Run. In de doeleindenomschrijving zijn de gronden bestemd voor:

- bedrijven;
- groothandel;
- nutsvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- verkeers- en parkeervoorzieningen;
- geluidwerende voorzieningen;
- water, alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de nadere detaillering is aangegeven dat uitsluitend bedrijven, alsmede groothandelsbedrijven, zijn toegestaan indien deze behoren tot milieucategorie 3 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage I). De in deze lijst genoemde bedrijven die zijn aangemerkt als risicovolle inrichtingen (R), waarop mogelijk het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is, uitsluitend zijn toegestaan met toepassing van een vrijstelling.

De milieucategorieën 3 en 4 zijn in de begripsbepalingen van de voorschriften gedefinieerd in afstemming met de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering van 29 december 2006. De toegevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage I) is ontleend aan de genoemde VNG brochure.

Omdat zich op het bedrijventerrein reeds bedrijven bevinden die niet behoren tot de milieucategorie 3, maar toch positief bestemd dienen te worden zijn deze specifiek geregeld in het plan. Het gaat dan om bedrijven die in overeenstemming met het provinciale beleid feitelijk niet thuishoren op een bedrijventerrein. Het betreft dan de volgende bedrijven:

- bedrijven in de milieucategorie 1 en 2;
- zelfstandige kantoren;
- detailhandelsbedrijven.

Specifiek is opgenomen dat nieuwvestiging van bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 alleen nog mogelijk is in een gedeelte van De Run 5000 en De Run 8000. De Run 5000 grenst aan bestaande woningbouw. De Run 8000 is opgezet als een woonwerkgebied waar altijd al lichte vormen van bedrijvigheid zijn beoogd. Deze woonwerkgebieden staan apart aangeduid op de plankaart.

Vanuit een milieukundig perspectief zijn bedrijven uitgesloten die vallen onder artikel 2.4 van Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, alsmede risicovolle inrichtingen. Ook zijn bedrijven in de milieucategorie 4, behoudens de bestaande bedrijven, niet bij recht toegestaan op het bedrijventerrein.

Ook voor deze bedrijven geldt dat waar dit bestaande bedrijven betreft deze positief worden bestemd.

Dit betekent dat tevens zijn toegestaan:

- bedrijven in milieucategorie 2 op de gronden aangeduid met "milieucategorie 2" op de plankaart;
- bedrijven in milieucategorie 1 en 2 op de gronden aangeduid met "milieucategorie 1" op de plankaart;
- bedrijven - in de op de plankaart aangegeven bedrijfsvorm- in milieucategorie 4, ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;

De betreffende percelen zijn waar nodig begrensd met een scheidingslijn bestemmingsvlak.

Bedrijfsverzamelgebouwen zijn beperkt tot één reeds bestaand bedrijfsverzamelgebouw. In dit bedrijfsverzamelgebouw zijn bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Ten aanzien van kantoren geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse gevestigd bedrijf; hetzelfde geldt voor detailhandel, behoudens ondergeschikte detailhandel. De bestaande kantoren en detailhandelsvestigingen zijn door middel van een aanduiding op de kaart positief bestemd in hun huidige omvang. De detailhandelsbedrijven vallen onder de noemer "detailhandel in volumineuze goederen/perifere detailhandel" en zijn als zodanig op de plankaart aangeduid.

Voorts zijn er nog enkele andere vormen van detailhandel, die vanwege een specifieke regeling of bedrijfsvorm een eigen aanduiding hebben op de plankaart. Het betreft dan de detailhandel ten behoeve van het kringloopcentrum, het tuincentrum en een bouwmarkt. Tevens is detailhandel toegestaan bij de tankstations. Ter plaatse van het tuincentrum is de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk mogelijk. De opslag van vuurwerk is gelimiteerd en voorts gebonden aan de wettelijke bepalingen in het kader van de externe veiligheid. De regeling voor deze detailhandelsvormen is vastgelegd in de 'Tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor Bedrijfsdoeleinden' (bijlage). Verder is in het gebied één dansschool aanwezig. Deze is apart aangeduid en is als zodanig toegestaan.

De in het plangebied voorkomende tankstations zijn specifiek aangeduid en uitsluitend hiervoor bestemd, behoudens het tankstation aan De Run 5200, dat integraal onderdeel is van het bedrijventerrein. Hier zijn ook andere bedrijven toegestaan. De andere twee verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn gelegen aan de Kempenbaan. Hier is ook de verkoop van LPG toegestaan. De LPG vulpunten en de plaatsgebonden risicocon-

touren zijn gefixeerd met een aanduiding op de plankaart. Binnen de risicocontour zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare bedrijven toegestaan.

In verband met de kuikenbroederij in het westelijke plangebied is een geurcontour op de kaart opgenomen. Hierbinnen mogen geen voor geur gevoelige objecten worden gesitueerd.

Reclamemasten mogen worden opgericht op de op de plankaart aangegeven locaties.

Naast bedrijven bevinden zich op het bedrijventerrein ook bedrijfswoningen. In het licht van het huidige beleid zijn bedrijfswoningen niet langer wenselijk op bedrijventerreinen vanuit milieuhygiënische overwegingen, zodat de vestiging van nieuwe bedrijfswoningen niet is toegestaan. De bestaande bedrijfswoningen zijn door middel van een aanduiding op de plankaart positief bestemd.

Voorts bevat de nadere detaillering van de doeleinden bepalingen ten aanzien van:

- de oppervlakte van bedrijfspercelen;
- buitenopslag;
- parkeren op eigen terrein (gebouwde collectieve parkeervoorzieningen zijn binnen het plangebied mogelijk);

Op een aantal van de in de nadere detaillering van de doeleinden opgenomen bepalingen kan een vrijstelling worden verleend. De betreffende vrijstellingsbepalingen worden verderop genoemd.

bouwen en maatvoering

De toegestane maatvoering voor gebouwen wordt geregeld in de 'Tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor Bedrijfsdoeleinden' (bijlage). Op de plankaart zijn verschillende bouwvlakdelen aangegeven die worden begrensd door een scheidingslijn maatvoering. De nummering verwijst naar de tabel, waarin voor de verschillende bouwvlakdelen afzonderlijke maatvoering geldt. Bijzonder te vermelden is dat naast een toegestaan maximaal bebouwingspercentage in de meeste gevallen uit een oogpunt van efficiënt ruimtebeheer ook een minimaal bebouwingspercentage wordt vermeld.

De gebouwen zijn in beginsel uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingslijnen/het bouwvlak.

In een aantal gevallen is een bebouwingsaccent mogelijk. De betreffende situaties zijn op de plankaart aangeduid; de tabel geeft uitsluitsel over de toegestane omvang van het bebouwingsaccent.

Voor de bedrijfswoningen is een uniforme bebouwingsregeling opgenomen in het voorschrift, alsmede voor het bouwen van nutsvoorzieningen. Voor de zone waarbinnen bedrijfswoningen zijn gesitueerd aan De Run 8200 en 8300 is de bebouwingsregeling afgestemd op het specifieke beleid ten aanzien van deze zone. De regeling heeft betrekking op de maatvoering en situering van gebouwen. De vestiging van nieuwe be-

drijfwoningen is ook hier mogelijk ter plaatse van een aanduiding terzake op de plankaart.

Voorts is in zijn algemeenheid dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bepaald. Aan de situering van kelders worden geen nadere voorwaarden gesteld voor zover en indien deze geheel ondergronds worden gerealiseerd. Als kelders zich deels boven het maaiveld bevinden, mogen ze uitsluitend worden gerealiseerd binnen het bouwvlak en tellen ze mee voor het bebouwingspercentage.

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde is specifieke maatvoering opgenomen, met in de tabel onder andere de hoogte van reclamemasten. Toegevoegd is de maatvoering en situering van luifels bij tankstations.

In de voorschriften zijn bepalingen opgenomen die de maatvoering regelt van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en meer specifiek voor het oprichten van schotelantennes.

Op een aantal van de in de bebouwingsregeling opgenomen bepalingen kan een vrijstelling worden verleend. Op de in het plan opgenomen vrijstellingsbepalingen wordt hieronder nader ingegaan.

De betreffende vrijstellingsbepalingen worden verderop genoemd.

vrijstelling

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

- vergelijkbare bedrijvigheid zowel in een hogere als lagere milieucategorie;
- categorie 4 bedrijven;
- voor stankgevoelige bedrijven;
- risicovolle inrichtingen;
- van perifere detailhandel;
- uitbreiding van bestaande detailhandel in volumineuze goederen/ perifere detailhandel;
- grotere opslag consumentenvuurwerk;
- uitbreiding van bestaande kantoren;
- grotere stapelhoogte buitenopslag;
- parkeren op een andere locatie;
- toestaan van kwetsbare en beperkt kwetsbare bedrijven;
- een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
- overstekken buiten het bouwvlak;
- een lager bebouwingspercentage;
- een hoger bebouwingspercentage;
- een grotere maatvoering voor nutsvoorzieningen;
- een grotere maatvoering voor bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- hogere erfafscheidingen vóór de hoofdvoorgevel tevens bebouwingslijn;
- schotelantennes met een grotere doorsnede.

wijziging

Door middel van een wijziging op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen door het College van burgemeester en wethouders de gronden binnen deze bestemming worden gewijzigd; een en ander mits aan een aantal voorwaarden is voldaan.

Het betreft dan de wijziging van de milieuzonering met maximaal één categorie, waarbij categorie 5 bedrijven niet zijn toegestaan. Daarnaast is sprake van een wijzigingsbevoegdheid voor een nader op de plankaart aangeduid gebied voor het omzetten van de bestemming in de bestemming detailhandel in auto's, ten behoeve van de realisatie van een autoboulevard (gebied wijzigingsbevoegdheid). Ten slotte is het mogelijk om via een planwijziging de aanduiding categorie 1 en 2 van de plankaart te verwijderen indien deze bedrijven niet langer hier gevestigd zijn.

doeleindenomschrijving en nadere detaillering

13.3.10 Artikel 10 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

In de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" zijn de openbare ruimten bestemd die tevens een verkeersfunctie hebben (met uitzondering van de in de groenvoorzieningen bij recht toegestane langzaamverkeersroutes).

Binnen deze bestemming is in de nadere detaillering van de doeleinden de maximale breedte van rijstroken van wegen aangegeven en is een speelterrein toegestaan waar dit op kaart is aangegeven.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming, zoals nutsvoorzieningen, telefooncellen en wachthuisjes voor busdiensten e.d. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding "fietsenstalling" op de plankaart een fietsenstalling toegestaan op de carpoolplaats.

Verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan. Voor zover deze voorkomen in het plangebied (twee langs de Kempenbaan en aan De Run 5300) zijn deze mogelijk op grond van de bestemming bedrijfsdoeleinden.

bouwwerken

Voorts zijn "bouwwerken geen gebouwen zijnde" toegestaan met gelimiteerde bouwhoogten.

Via een vrijstelling kunnen op andere locaties, dan op plankaart aangegeven, speelvoorzieningen worden toegestaan en kunnen hondenuitlaatplaatsen mogelijk worden gemaakt. Daarnaast kan via een vrijstelling van de maatvoering voor nutsvoorzieningen en antenne-installaties worden afgeweken.

doeleindenomschrijving en nadere detaillering

13.3.11 Artikel 11 Groenvoorzieningen

Binnen de bestemming "Groenvoorzieningen" zijn met name de grotere groene ruimten en de groene verbindingen geregeld. Deze groenvoorzieningen vormen de groene dragers van het plangebied. Langzaamverkeersroutes en andere paden, alsmede de aanleg van inritten zijn toegestaan evenals andere bij de bestemming behorende voorzieningen. Ook water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn binnen deze bestemming mogelijk.

bouwwerken

Binnen de bestemming zijn op de daarvoor op de kaart aangegeven plaatsen de gronden mede bestemd voor speelvoorzieningen en hondenuitlaatterreinen. Via vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders kunnen deze voorzieningen ook op andere plaatsen binnen de bestemming worden toegelaten.

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

13.3.12 Artikel 12 Nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming zijn de wat grotere nutsvoorzieningen geregeld, die dus niet bij recht zijn toegestaan ingevolge de overige "gebiedsbestemmingen". Bestaande nutsvoorzieningen die niet passen binnen de in het voorschrift gestelde maatvoering, mogen worden gehandhaafd en zijn hiermee dus positief bestemd.

13.3.13 Artikel 13 Water

doeleindenomschrijving

In dit artikel zijn de gronden bestemd voor de ontvangst, berging en/of afvoer van water alsmede voor de bescherming, het beheer en het onderhoud van watergangen, met de bijbehorende voorzieningen. De "watergangen van overwegend belang" worden specifiek aangeduid. Dit in verband met de extra bescherming die hier nodig is in verband met het beheer en onderhoud van deze watergangen. De aanvullende bescherming is opgenomen in de bestemming "waterstaatkundige doeleinden (dubbelbestemming)" (artikel 15).

Op de gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van de bestemming met een bouwhoogte van maximaal 1 m.

Bruggen mogen uitsluitend worden opgericht via een vrijstelling.

13.3.14 Artikel 14 Bedrijfsdoeleinden (nader uit te werken)

Het gebied gelegen tussen het bestaande bedrijventerrein De Run 1000 en de A2 (Poot van Metz) is thans nog onbebouwd en is bestemd voor Bedrijfsdoeleinden (nader uit te werken). Op de bestemmingsplankaart is het gebied nader begrensd en in de voorschriften zijn de gronden bestemd voor:

- bedrijven;
- groothandel;
- verspreide voorzieningen;
- verkeers- en parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;

- geluidwerende voorzieningen;
 - water, alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen;
- een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

De uitwerkingsregels geven de randvoorwaarden voor de uitwerking aan. Dit betreft algemene regels die onder andere betrekking hebben op aspecten als bodemkwaliteit, externe veiligheid, luchtkwaliteit, archeologie en de IHCS in verband met het vliegveld. Bij de uitwerking van het plangebied dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid in het kader van het groepsrisico in verband met het wegtransport. Hiertoe is een risicocontour op de kaart opgenomen. Voorts is per bestemmingsonderdeel aangegeven op waar met de uitwerking aan moet worden voldaan. In het uitwerkingsplan kan een bouwvlak worden aangegeven al dan niet onderverdeeld in bouwvlakdelen. Nader bepaald kunnen worden onder andere de verkeersontsluiting en het parkeren, de situering van gebouwen. Voor de toegestane bouwhoogten is minimale en maximale te hanteren maatvoering gegeven. Naast de vestiging van bedrijven is tevens mogelijk voor een deel van de gronden uit te werken voor de bestemming 'verspreide voorzieningen'. Dit ten behoeve van de mogelijke vestiging van een hotel. Ook hiervoor is specifieke maatvoering opgenomen.

Bij de uitwerking dient zorg te worden gedragen voor een veilige en adequate verkeersontsluiting, waarbij de uitwerking niet mag leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan. Uitgesloten wordt dat de ontsluiting rechtstreeks plaatsvindt vanaf de Kempenbaan en/of de Julianastraat.

Het omvormen van een strook van de bestaande bedrijfskavels naar een openbare weg naar de ontwikkelingslocatie past binnen de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. De gronden mogen ook verkeers- en parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

Voorts is nog een bepaling opgenomen die aangeeft dat uitsluitend mag worden gebouwd op basis van uitgewerkt plan. Indien een bouwplan past binnen de toekomstige uitwerking, kan een bouwplan worden gerealiseerd vóór het tijdstip waarop het uitwerkingsplan in werking is getreden. Het bouwplan ligt voor zienswijze ter inzage.

13.3.15 Artikel 15 Waterstaatkundige doeleinden (dubbelbestemming)

Deze bestemming is rechtstreeks verbonden met de bestemming "Water" (artikel 14). De binnen de bestemming "Water" aanwezige watergangen met de aanduiding "water van overwegend belang" hebben namelijk een ondersteunende strook nodig voor beheer en onderhoud. Het betreft een strook van 4 meter ter weerszijden van de waterloop.

Op deze gronden mogen in beginsel uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht ten behoeve van de aanliggende watergang. Via vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders

doeleindenomschrijving

bouwwerken

vrijstelling

mogen ook bouwwerken voor de overige voor deze gronden geldende bestemmingen worden opgericht. Hierbij dient het belang van de watergang in acht te worden genomen en dient de beheerder van de watergang te worden gehoord.

13.3.16 *Artikel 16 Vrijwaringszone Rijkswaterstaat (dubbelbestemming)*

doeleindenomschrijving

Deze bestemming is opgenomen als vrijwaringszone om eventuele uitbreidingen van de A 67 in de toekomst mogelijk te maken.

bouwwerken

Op deze gronden mogen in beginsel uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht ten behoeve van de bestemming.

vrijstelling

Via vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders mogen ook bouwwerken voor de overige voor deze gronden geldende bestemmingen worden opgericht. Hierbij dient het belang van Rijkswaterstaat in acht te worden genomen.

13.3.17 *Artikel 17 Archeologische verwachtingswaarde (dubbelbestemming)*

doeleindenomschrijving

Deze bestemming is opgenomen als bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

bouwwerken

Op deze gronden zijn in beginsel geen bouwwerken en werkzaamheden dieper dan 30 centimeter met een oppervlakte van meer dan 100 m² toegestaan.

vrijstelling

Het College van burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling hiervan verlenen indien uit onderzoek is gebleken dat er op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vrijstelling voorschriften te verbinden of er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

13.3.18 *Artikel 18 Algemene vrijstelling*

Hierin is een tweetal vrijstellingen opgenomen die gelden voor alle bestemmingen binnen het bestemmingsplan.

De eerste biedt het College van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om, onder voorwaarden, maximaal 10 % van een aantal in het plan opgenomen maten afwijken.

De tweede algemene vrijstelling voorziet in de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het plan voor het realiseren van waterhuishoudkundige voorzieningen. Ook dit betreft weer een bevoegdheid van het College van burgemeester en wethouders.

13.3.19 *Artikel 19 Algemene wijziging*

Onder het kopje algemene wijziging wordt het College van burgemeester en wethouders de mogelijkheid geboden om het bestemmingsplan op een tweetal onderdelen te wijzigen, te weten:

- binnen een aantal bestemmingen kan de situering van de bebouwingslijnen met maximaal 5 meter worden gewijzigd;

- de bestemmingsgrenzen kunnen met maximaal 5 meter worden verschoven.

Alvorens de betreffende wijzigingen mogen worden doorgevoerd, moet aan een aantal in deze bepaling opgenomen voorwaarden worden voldaan.

13.3.20 *Artikel 20 Algemene gebruiksbeplating*

In de gebruiksbeplating is aangegeven dat het niet is toegestaan om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming. Bij diverse bestemmingen is uitdrukkelijk aangegeven wat in ieder geval als strijdig met de bestemming wordt geacht.

Het strijdig gebruik wordt beschouwd als een strafbaar feit zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

13.3.21 *Artikel 21 Grondwaterbeschermingsgebied*

De hiertoe op de plankaart aangeduide gronden gelden beperkingen met betrekking tot het boren in diepere grondlagen ter bescherming van het hier gelegen grondwaterbeschermingsgebied.

13.3.22 *Artikel 22 Dubbeltelbepaling*

Met de dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen.

De dubbeltelbepaling heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een bouwvergunning onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een bouwvergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.

13.3.23 *Artikel 23 Procedureregels bij vrijstelling*

In dit artikel staan de procedurele voorschriften vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het verlenen van vrijstelling mag worden overgegaan. Dit betreft slechts het traject voor zover dit bij de gemeente gevolgd moet worden. Het vervolgetraject in geval van bezwaar en hoger beroep is hier dus niet opgenomen. Op deze plaats wordt volstaan met de opmerking dat de beslissing omtrent het verlenen of weigeren van vrijstelling ingevolge de Algemene wet bestuursrecht in eerste instantie via de rechtbank dient te worden aangevochten.

13.3.24 *Artikel 24 Procedureregels bij wijziging*

In dit artikel staan de procedurele voorschriften vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het meewerken aan het opstellen van een wijzigingsplan mag worden overgegaan. Dit betreft slechts het traject voor zover dit bij de gemeente gevolgd moet worden. Het vervolgetraject

in geval van goedkeuring en eventueel beroep is hier dus niet opgenomen. Op deze plaats wordt volstaan met de opmerking dat het wijzigingsplan ter goedkeuring naar Gedeputeerde Staten dient te worden gestuurd en dat vervolgens in beroep kan worden gegaan bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een en ander is geregeld in artikel 11 en 54 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

13.3.25 Artikel 25 Overgangsbepaling

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan en mits niet strijdig met het voorheen geldende bestemmingsplan met de daaronder begrepen overgangsbepaling.

gebruik

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het strijdig gebruik mag worden gecontinueerd. Hierop zijn echter twee uitzonderingen gemaakt.

Gebruik dat reeds onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, blijft illegaal en mag dus niet worden gecontinueerd.

bouwwerken

Zo wordt in dit artikel bepaald dat de bestaande bouwwerken en vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze van de overige bepalingen af. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel opnieuw op te bouwen. Evenmin is het geoorloofd om een bouwwerk geleidelijk aan geheel te vernieuwen. In geval een bouwwerk door een calamiteit geheel verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de bouwvergunning binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Deze bouwwerken mogen voorts, via vrijstelling, eenmalig nog met maximaal 10% worden uitgebreid.

Het voorgaande is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd in strijd met het geldend bestemmingsplan (met inbegrip van de hierin opgenomen overgangsbepaling).

13.3.26 Artikel 26 Titel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

13.4 Afwijkingen van de standaard

In afwijking van de standaard is in dit plan een tweetal agrarische bestemmingen opgenomen. Deels is hierbij aangesloten bij het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied. Voorts mogen bestaande grotere nutsvoorzieningen worden gehandhaafd. De Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage I) is afgestemd op de meest recente VNG lijst.