



KOMPAS
ruimtelijk adviesbureau

Bezoekadres

De Lossing 14
7914 NC Noordscheschut

T 0528 - 344 900

F 0528 - 344 900

E info@rakompas.nl

BANK 1446.48.822

KVK 01143019

BTW 8202.91.110.B.01

Vastgesteld

Bestemmingsplan “De Run 6803, 6805 en 6807”

GEMEENTE VELDHOVEN

NL.IMRO.0861.BP00023-0401

Toelichting

1. INLEIDING	4
1.1. AANLEIDING EN DOELSTELLING	4
1.2. LEESWIJZER	4
2. GEBIEDSPROFIEL	5
2.1. VELDHOVEN.....	5
2.2. BEDRIJVENTERREIN DE RUN.....	5
2.4. PLANGEBIED	5
3. BESCHRIJVING PLANONTWIKKELING.....	7
4. BELEIDSKADER.....	8
4.1 ALGEMEEN	8
4.2. LANDELIJK BELEID.....	8
4.2.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)</i>	8
4.3 PROVINCIAAL BELEID.....	9
4.3.1 <i>Structuurvisie Ruimtelijke Ordening</i>	9
4.3.2 <i>Verordening Ruimte</i>	9
4.4 REGIONAAL EN GEMEENTELIJK BELEID	10
4.4.1 <i>Totaalontwikkelingsplan bedrijventerrein De Run (T.O.P. Run, 1999)</i>	10
4.4.2 <i>Beleidsdocument intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen, 2005</i>	10
4.4.3 <i>Nota Economisch Beleid Veldhoven, 2007</i>	10
4.4.4 <i>Masterplan De Run Veldhoven, 2007</i>	11
4.4.5 <i>Verkeerscirculatieplan Veldhoven, februari 2007</i>	11
4.4.6 <i>Vigerende bestemmingsplannen</i>	11
5. PLANOLOGISCH RELEVANTE (OMGEVINGS)ASPECTEN.....	13
5.1 ALGEMEEN	13
6. JURIDISCHE BESCHRIJVING	14
6.1 ALGEMEEN	14
6.2 DOELSTELLING EN PLANOPZET	14
6.3 OPZET REGELS.....	144
6.4 VERBEELDING.....	15
6.5 WIJZE VAN TOETSEN.....	15
6.6 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING.....	16
Artikel 2 <i>Wijze van meten</i>	16
Artikel 3 <i>Bedrijventerrein</i>	16
Artikel 4 <i>Anti-dubbeltelregel</i>	18
Artikel 5 <i>Algemene bouwregels</i>	18
Artikel 6 <i>Algemene gebruiksregels</i>	18
Artikel 7 <i>Algemene aanduidingsregels</i>	18
Artikel 8 <i>Algemene afwijkingsregels</i>	18
Artikel 9 <i>Algemene wijzigingsregels</i>	18
7. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	19
7.1 VOOROVERLEG.....	19
7.2 ZIENSWIJZEN.....	19
7.3 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	19

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doelstelling

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is tweeledig. Het bedrijf ASML gelegen aan de Run 6501 wenst uit te breiden. Om dit planologisch mogelijk te maken zijn in december 2013 de bestemmingsplannen 'De Run 2012 ASML' en 'De Run 2012 ASML, geluid' vastgesteld. Ten behoeve van de uitbreiding van ASML wordt de bestaande weg De Run 6700 aan de openbaarheid onttrokken. Dit heeft de gemeenteraad in december 2013 besloten. Omdat de huidige weg komt te vervallen wordt hiervoor in de plaats een nieuwe weg aangelegd. Deze weg komt te liggen aan de zuidzijde van het perceel De Run 6807. In het in vastgestelde bestemmingsplan 'De Run 2012 ASML' is hiervoor de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' opgenomen.

Als gevolg van deze aanpassing is op basis van verkeersveiligheid noodzakelijk dat het perceel aan De Run 6807 via de nieuw aan te leggen weg wordt ontsloten. Door de aanleg van de nieuwe inrit zullen enkele bestaande parkeerplaatsen op het terrein aan De Run 6807 verdwijnen. Het parkeerbeleid van de gemeente Veldhoven schrijft voor dat het parkeren geheel op eigen terrein gerealiseerd moet worden. Het is om deze reden dat een strook evenwijdig aan de nieuw aan te leggen weg, wordt toegevoegd aan het perceel De Run 6807, zodat de parkeerplaatsen die komen te vervallen, gecompenseerd kunnen worden op deze strook. Omdat deze parkeerplaatsen geen openbare parkeerplaatsen zijn, maar deel gaan uitmaken van het perceel aan De Run 6807, zal de ter plaatse geldende bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' deels worden gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Daarnaast heeft het garagebedrijf aan de Run 6803 de wens aangegeven in de toekomst te willen uitbreiden zodat tevens de aangrenzende percelen aan De Run 6805 en 6807 gebruikt kunnen worden ten behoeve van het garagebedrijf. Om dit mogelijk te maken dient het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'De Run 2008, herziening I, 2010' te worden aangepast. Bijgevoegd bestemmingsplan maakt deze verandering mogelijk.

1.2. Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan is als volgt samengesteld:

- in hoofdstuk 2 is het gebiedsprofiel beschreven;
- in hoofdstuk 3 is de planontwikkeling beschreven;
- in hoofdstuk 4 wordt het geldende en relevante beleidskader op rijks- provinciaal- regionaal- en gemeentelijk niveau;
- in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de planologisch relevante (omgevings) aspecten;
- in hoofdstuk 6 wordt de (juridisch-technische) opzet van het plan (de verbeelding en de regels) beschreven;
- in hoofdstuk 7 worden de gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het plan in beeld gebracht.

2. Gebiedsprofiel

2.1. Veldhoven

Veldhoven is te karakteriseren als een typische stadsrandgemeente met aan de ene kant de grote stad Eindhoven en aan de andere kant de open landelijke ruimte van De Kempen. De huidige gemeente Veldhoven ontstond in 1921 door de samenvoeging van de voormalige gemeenten Oerle, Zeelst en Veldhoven-Meerveldhoven. Veldhoven is de laatste decennia zeer snel gegroeid. Van oudsher kent Veldhoven een sterke vermenging van wonen en bedrijvigheid gesitueerd langs de historische lintwegen van de oude kerkdorpen. In de loop der tijd is die bedrijvigheid geconcentreerd op het bedrijventerrein De Run.

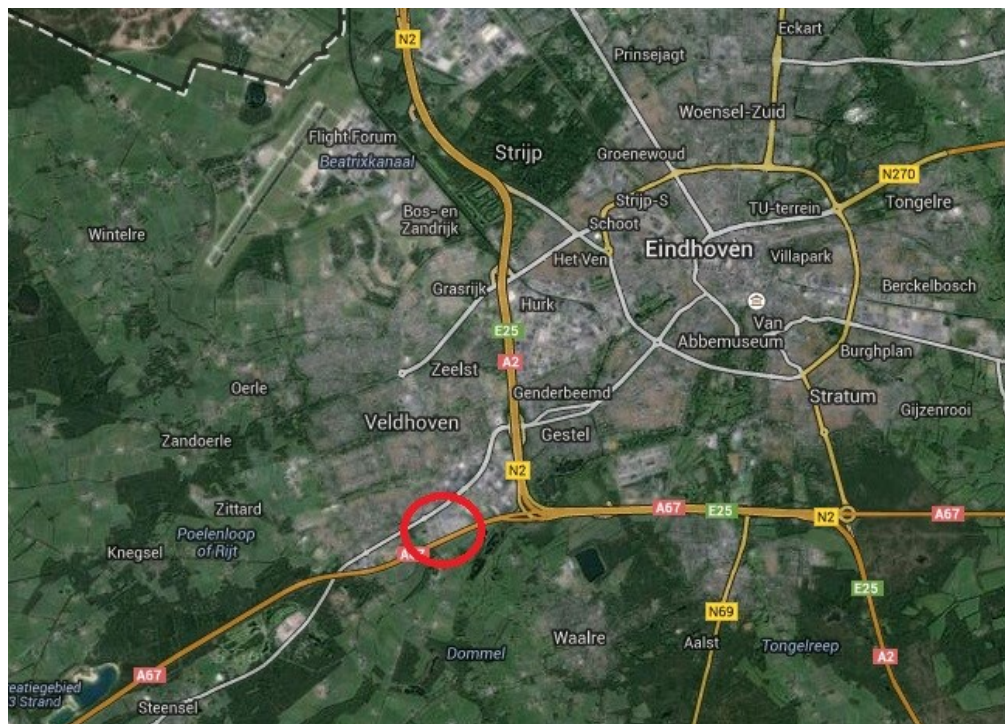
2.2 Bedrijventerrein De Run

Het bedrijventerrein De Run is sinds de jaren '60 geleidelijk gegroeid aan de zuidzijde van Veldhoven tussen de Provinciale weg en de rijkswegen A2 en A67. De deelgebieden van het bedrijventerrein zijn relatief autonoom van elkaar ontwikkeld. Door de aanleg van het tweede deel van de Kempenbaan kan het bedrijventerrein zich als één ruimtelijke eenheid presenteren.

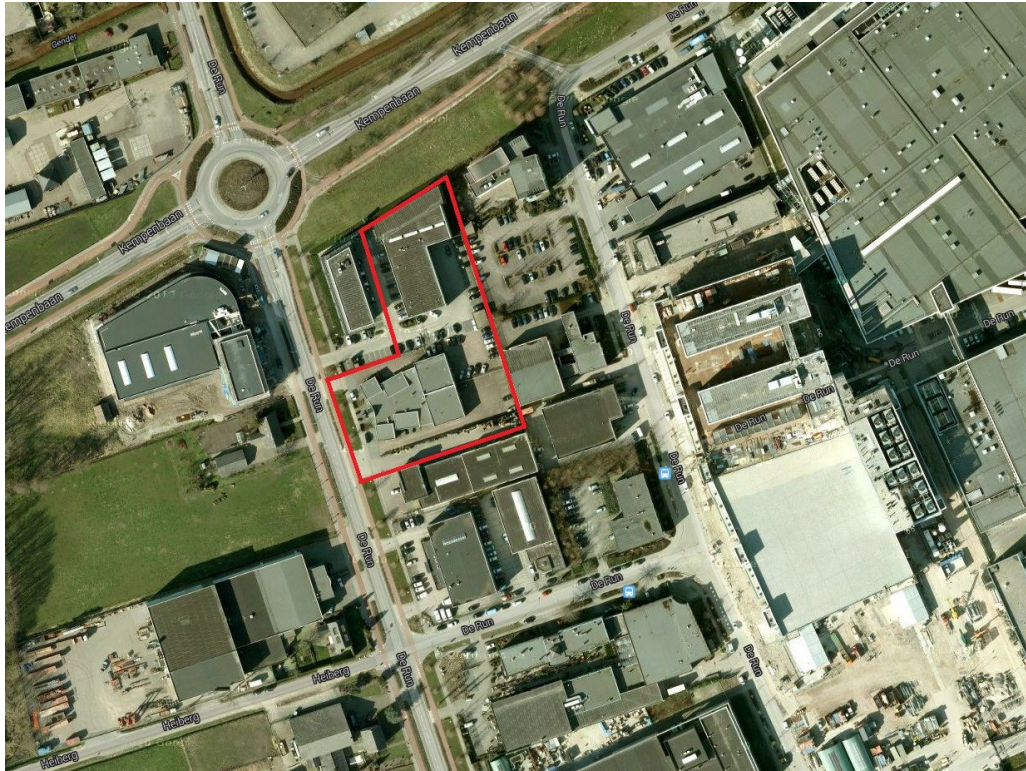
Het moderne bedrijventerrein De Run heeft een zeer belangrijke economische en werkgelegenheidsfunctie met een ruime vertegenwoordiging van zakelijke dienstverlening, industrie en distributie-intensieve activiteiten. Er is hierbij sprake van een technologiecluster met aantrekkelijke groeikansen.

2.4. Plangebied

De voorliggende herziening maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein De Run. Dit bedrijventerrein is gelegen aan de zuidzijde van Veldhoven. Dit bestemmingsplan heeft vervolgens betrekking op de percelen De Run 6803, 6805, 6807 en een deel van de percelen 6809 en 6811. Het plangebied wordt aan de westzijde begrenst door De Run en het perceel 6801. Aan de Noordzijde wordt het plangebied begrenst door de Kempenbaan. Aan de oostzijde liggen de percelen 6361 en 6369. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrenst door de percelen 6809 en 6811. Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven.



figuur 1 plangebied in relatie tot Veldhoven (Bron: Google Maps)



figuur 2 plangebied (Bron: Google Maps)

3. Beschrijving planontwikkeling

Zoals in de inleiding ook al beschreven staat, bestaat de ontwikkeling uit twee aspecten. Door de uitbreiding van ASML, vervalt een bestaande weg welke vervangen wordt door een nieuwe weg. Deze weg komt te liggen aan de zuidzijde van het perceel De Run 6807. Als gevolg van deze aanpassing is op basis van verkeersveiligheid noodzakelijk dat het perceel aan De Run 6807 via de nieuw aan te leggen weg wordt ontsloten. Door de aanleg van de nieuwe inrit zullen enkele bestaande parkeerplaatsen op het terrein aan De Run 6807 verdwijnen. Het parkeerbeleid van de gemeente Veldhoven schrijft voor dat het parkeren geheel op eigen terrein gerealiseerd moet worden. Het is om deze reden dat een strook evenwijdig aan de nieuw aan te leggen weg, wordt toegevoegd aan het perceel De Run 6807, zodat de parkeerplaatsen die komen te vervallen, gecompenseerd kunnen worden op deze strook. Omdat deze parkeerplaatsen geen openbare parkeerplaatsen zijn, maar deel gaan uitmaken van het perceel aan De Run 6807, zal de ter plaatse geldende bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' deels worden gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijventerrein'

Daarnaast heeft het garagebedrijf aan de Run 6803 de wens aangegeven in de toekomst te willen uitbreiden zodat tevens de aangrenzende percelen aan De Run 6805 en 6807 gebruikt kunnen worden ten behoeve van het garagebedrijf. Om dit mogelijk te maken dient het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'De Run 2008, herziening I, 2010' te worden aangepast. Bijgevoegd bestemmingsplan maakt deze verandering mogelijk.

4. Beleidskader

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk 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.

4.2. Landelijk beleid

4.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen ligt in nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Groei, stagnatie en krimp vinden gelijktijdig plaats. De structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van nationale baten en/of lasten, internationale verplichtingen (bijvoorbeeld werelderfgoederen) of provincie - cq. land overschrijdende onderwerpen.

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Veldhoven maakt in de SVIR deel uit van de stedelijke regio Brainport Zuidoost-Nederland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. uitvoering Programma Hoogfrequent Spoorvervoer);
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het (internationaal) buisleidingennetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Ruhrgebied ruimtelijk mogelijk maken;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV) over de grens.

Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

Duurzame ladder voor verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd, in het Besluit ruimtelijke ordening is in artikel 3.1.6 de wettelijke basis gelegd voor de ladder. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De ladder is als volgt opgebouwd. Allereerst moet bepaald worden of er sprake is van een regionale behoefte. Wanneer aangetoond is dat er sprake is van een regionale behoefte, wordt de vraag gesteld of deze regionale behoefte op te vangen is binnen bestaand stedelijk gebied. Wanneer op beide vragen positief geantwoord kan worden is er sprake van een duurzame vorm van verstedelijking. Wanneer op de tweede vraag geen positief antwoord gegeven kan worden, moet bekeken worden de regionale behoefte opgevangen kan worden op een locatie welke multimodaal ontsloten is of kan worden.

Het voorliggende plan is gelegen in stedelijk gebied en voorziet niet in de uitbreiding van bedrijfsoppervlakte. Wel biedt het bestemmingsplan een bestaand bedrijf de mogelijkheid in een naastgelegen pand het autogaragebedrijf uit te oefenen. Dit zorgt er voor dat het bestaande bedrijf kan blijven functioneren en dat een leegstaand pand weer gebruikt gaat worden. Er is dus sprake van effectief ruimtegebruik. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het plan niet strijdig is met de duurzame ladder.

De voorliggende herontwikkeling is van een dusdanig kleine omvang dat dit niet in strijd is met de beleidslijnen beschreven in de SVIR, Barro en Rarro.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De SVRO is vastgesteld op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. Ten deze relevante voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking en zuinig ruimtegebruik. In de structuurvisie wordt hiervoor het principe van zorgvuldig ruimtegebruik geïntroduceerd.

Het merendeel van de ruimtebehoefte van bedrijven wordt opgevangen in het stedelijk concentratiegebied. Het stedelijk concentratiegebied biedt ruimte voor de groei van de eigen bedrijvigheid, voor de vestiging van bedrijven van buiten Noord-Brabant en voor bedrijven die vanwege hun aard, schaal of functie niet (langer) passen in de kernen in het landelijk gebied. De provincie vindt het belangrijk dat er voldoende terreinen geschikt blijven of geschikt worden gemaakt voor de vestiging van bedrijven die hinder kunnen veroorzaken naar hun omgeving in de vorm van geluid-, stof-, geur- of verkeershinder en voor bedrijven met een extern veiligheidsrisico. Per locatie wordt de hoeveelheid ruimte met de daarbij horende inrichtingseisen, het uitgifteprotocol en de manier waarop dit wordt veilig gesteld, vastgelegd om conflicterende situaties te voorkomen. Het is daarom belangrijk dat er zorgvuldig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte op de (middel)zware bedrijventerreinen. Bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 passen in beginsel in woon- en gemengde gebieden.

Onderhavig plan voorziet deels in de uitbreiding van de bedrijfsbestemming, om er voor te zorgen dat bestaande bedrijven op eigen terrein kunnen blijven parkeren. In het bestemmingsplan De Run 2012 ASML is aan de zuidzijde van de Run 6807 een openbare weg gepland. Het bestaande bedrijf wil graag op deze nieuwe weg ontsluiten. Hierdoor vervallen echter enkel parkeerplaatsen op eigen terrein. Door het aankopen van een strook grond naast deze nieuwe weg, kan alsnog geparkeerd worden op eigen terrein.

Daarnaast wordt de mogelijkheid gerealiseerd om een bestaand autobedrijf uit te breiden. Op de bedrijfsbestemming wordt daarom de bestaande functieaanduiding 'detailhandel volumineus', die het mogelijk maakt auto's te verkopen uitgebreid.

Doordat enkel gronden gebruikt worden die reeds bestemd zijn voor bedrijven of voor de ontsluiting van deze bedrijven, kan geconcludeerd worden dat door de nieuwe invulling sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat voorgestelde ontwikkeling past binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

4.3.2 Verordening Ruimte 2014

Op 14 maart 2014 heeft Provinciale Staten de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Hierin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Het voorliggende plangebied ligt op basis van de verordening in bestaand stedelijk gebied. In artikel 4 van de verordening wordt ingegaan op zowel bestaande als nieuwe bedrijventerreinen. De provincie legt in zijn ruimtelijk beleid sterk de nadruk op een duurzamere inrichting van bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Het Brabants centrum voor duurzame ontwikkeling Telos verstaat onder duurzaamheid:

- zuinig ruimtegebruik;
- inrichting die bijdraagt aan provinciale milieudoelstellingen;
- bijzondere aandacht voor aanzien (beeldkwaliteit);
- optimale economische kwaliteit van het terrein.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de uitbreiding van het bestaande garagebedrijf aan de De Run 6803 mogelijk op het bedrijventerrein De Run. Dit garagebedrijf is sinds meerdere jaren op De Run gevestigd. De uitbreiding zal plaatsvinden op de direct aan het perceel De Run 6803 gelegen percelen zijnde De Run 6805 en 6807. Beide percelen hebben reeds een bedrijfsbestemming, maar voorzien niet in het gebruik ten behoeve van een garagebedrijf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat voorliggend plan voorziet in een zorgvuldig ruimtegebruik en in lijn is met de visie beschreven in de Verordening Ruimte.

4.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

4.4.1 Totaalontwikkelingsplan bedrijventerrein De Run (T.O.P. Run, 1999)

Bevordering van het investeringsklimaat, verdere groei van de werkgelegenheid en realiseren van toekomstwaarde van De Run voor bedrijfsleven en gemeente zijn belangrijke doelstellingen zoals opgenomen in het Totaalontwikkelingsplan bedrijventerrein De Run uit 1999. 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 beschikbare ruimte is belangrijk voor het efficiënt en effectief uitvoeren van bedrijfsactiviteiten. Intensivering van het ruimtegebruik kan ook plaatsvinden door meer gestapeld te bouwen.

De gemeente poogt middels voorliggend bestemmingsplan, hiervoor de juiste randvoorwaarden te scheppen.

4.4.2 Beleidsdocument intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen, 2005

Zorgvuldig en intensief ruimtegebruik speelt een belangrijke rol voor bedrijventerrein De Run. De Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) heeft het Beleidsdocument "Intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen" in februari 2005 vastgesteld, als kader bij het opstellen van bestemmingsplannen. Het document bevat generieke beleidsregels (waarvan in principe niet wordt afgeweken) en facultatieve beleidsregels (waarvan de gemeente wel kan afwijken) om intensief ruimtegebruik te stimuleren. In dit

bestemmingsplan zijn met name de beleidsregels voor het planologische regime van belang, waarbij een checklist is ontworpen met intensiveringsopties.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt aan de generieke en facultatieve regels invulling gegeven.

4.4.3 Nota Economisch Beleid Veldhoven, 2007

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.

Vooraf 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 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 onder meer tot de strategische doelstellingen om te komen tot een verbreding van de economische structuur en het meer profileren van Veldhoven, samen met de regio, als een belangrijke vestigingsplaats voor (medisch)technologische bedrijven.

Het bestemmingsplan levert een bijdrage aan het totaalpakket van een goed vestigingsklimaat.

4.4.4 Masterplan De Run Veldhoven, 2007

Het georganiseerde bedrijfsleven van De Run, het Veldhovens Industrieel Contact (VIC) en de Stichting Terrein Organisatie De Run (STOR) heeft samen met de gemeente het Masterplan bedrijventerrein De Run opgesteld. De Brabantse Ontwikkelings Maatschappij (BOM) heeft de rol van procesmanager vervuld. In het document van augustus 2007 is het gezamenlijk ambitieniveau neergelegd ten aanzien van het terugdringen van het proces van veroudering van het bedrijventerrein De Run. 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.

Het bestemmingsplan sluit naadloos aan bij deze doelstelling.

4.4.5 Verkeerscirculatieplan Veldhoven, februari 2007

In het Verkeerscirculatieplan Veldhoven (VCP) is het mobiliteitsbeleid uitgewerkt met als doel om structurele en creatieve oplossingen te bieden voor de knelpunten. Het VCP is specifiek bedoeld om beleid vast te stellen op het gebied van de afwikkeling van het autoverkeer (wegennet), het fietsverkeer (fietsnetwerk) en het openbaar vervoer. Op hoofdlijnen worden tevens uitspraken gedaan over parkeren, verkeersveiligheid en leefbaarheid/milieu. Het VCP heeft als focus de periode tot 2015/2020. In het VCP wordt geanticipeerd op de verdere uitbreiding van ASML.

Aangegeven wordt dat de bereikbaarheid van wijken, buurten, bedrijfsterreinen en attractiepunten met de auto moet goed zijn. Grote delen van het hoofdwegennet zijn al aanwezig, maar de doorstroming is op sommige punten niet gegarandeerd, of dreigt in de toekomst te verslechteren. De ambitie is om de bestaande en toekomstige autoverplaatsingen zo veilig, direct en betrouwbaar mogelijk af te wikkelen. De realisatie van een duurzaam veilige verkeersstructuur en de daarbij behorende vormgeving van het wegennet is daarbij uitgangspunt. De leefbaarheids- en doorstromingsproblemen in Veldhoven kunnen worden opgelost door uitbreiding van het hoofdwegennet. In dit verband is in 2013 het bestemmingsplan Kempenbaan-Oost vastgesteld. Een extra aansluiting op de A67 is nodig

om de bereikbaarheidsproblemen op de aansluiting Kempenbaan-A2 op te lossen. Een bestemmingsplan is hiervoor inmiddels in voorbereiding.

4.4.6 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden twee bestemmingsplannen. Voor een groot deel geldt het bestemmingsplan 'De Run 2008, herziening I, 2010'. De verschillende percelen hebben hier de bestemming Bedrijventerrein. Het perceel De Run 6803 heeft daarbij ook nog de functieaanduiding detailhandel volumineus. Binnen de bestemming Bedrijventerrein is het vestigen van bedrijven toegestaan. Echter alleen ter plaatsen van de aanduiding detailhandel volumineus is het mogelijk een autogaragebedrijf met bijbehorende verkoop van auto's te vestigen. De percelen De Run 6805 en De Run 6807 hebben deze functieaanduiding niet, waardoor het uitbreiden van het autogaragebedrijf aan de Run 6803 strijdig is met het geldende bestemmingsplan. Voorliggende herziening voorziet in het toevoegen van deze functieaanduiding op de percelen De Run 6805 en 6807.

Voor een klein deel valt dit plangebied in het bestemmingsplan 'De Run 2012 ASML'. Het gaat hierbij om het deel ten zuiden van De Run 6807. Dit deel heeft op basis van deze herziening de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekregen. Dit is de locatie waar de nieuwe parkeerplaatsen moeten komen welke de parkeerplaatsen vervangen die komen te vervallen door de nieuwe inrit. Binnen de verkeer-verblijfsbestemming is het echter niet mogelijk parkeerplaatsen ten behoeve van een bedrijf aan te leggen. Een deel van deze 'Verkeer-Verblijfsbestemming' zal dus herzien moeten worden naar de bestemming 'Bedrijventerrein'.

5. Planologisch relevante (omgevings)aspecten

In het kader van de totstandkoming van dit bestemmingsplan dient aan diverse planologisch relevante aspecten aandacht besteed te worden. Echter omdat het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft op het mogelijk maken van een ruimere zone waar detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan en het realiseren van enkele parkeerplaatsen en de ontsluiting van een reeds bestaand bedrijf, worden er geen grote veranderingen in het gebied te weeg gebracht ten opzichte van de bestaande situatie.

Verandering bestemming van verkeer-verblijfgebied naar Bedrijf

De gronden waar de nieuwe parkeerplaatsen en ontsluiting worden gerealiseerd zijn nu in gebruik als gronden behorende bij een bedrijf. Planologisch zijn deze gronden door het bestemmingsplan 'De Run 2012 ASML' bestemd met de bestemming Verkeer-Verblijf. Doormiddel van deze herziening worden deze gronden deels weer omgezet naar de bestemming Bedrijventerrein. Het gaat hier enkel om de strook van de bestemming Verkeer-Verblijf waar straks de parkeerplaatsen op worden gerealiseerd. Hierdoor vallen de te realiseren parkeerplaatsen straks binnen de bestemming Bedrijventerrein. Waardoor duidelijk is dat deze parkeerplaatsen een privé karakter krijgen. Deze gronden zullen uitsluitend voor parkeren en de ontsluiting van het terrein worden gebruikt. Op deze gronden zal niet gebouwd mogen worden. Hierdoor zal het feitelijk gebruik van de gronden dus niet veranderen, anders dan bouwwerken geen gebouwen zijnde. Immers de bestaande verkeersbestemming biedt ook de mogelijkheid voor parkeren en een inrit. Gezien de ligging en de mogelijke gebruiksfuncties van de gronden, zijn nadere onderzoek om de effecten van de ontwikkeling op de omgeving in kaart te brengen niet noodzakelijk.

Uitbreidingsmogelijkheid voor detailhandel in volumineuze goederen

De mogelijkheid die wordt geboden om het terrein te gebruiken ten behoeve van de verkoop van auto's heeft ook geen invloed op de diverse planologisch relevante aspecten. Dit is een bedrijfsfunctie die op basis van de VNG Brochure past binnen een categorie 2 bedrijf. Het huidige bedrijventerrein biedt de mogelijkheid om bedrijven in een hogere categorie te vestigen. Het gebied ligt in het midden van dit bedrijventerrein. Onderzoeken zijn derhalve ook niet noodzakelijk.

Parkeren

Doordat het bedrijf op de nieuwe weg gaat ontsluiten verdwijnen er op het terrein 7 parkeerplaatsen. Deze 7 parkeerplaatsen worden door 9 parkeerplaatsen aan de nieuwe weg gecompenseerd. Deze parkeerplaatsen worden eigendom van het naastgelegen bedrijf aan de Run 6807. Hierdoor zijn er nog steeds voldoende parkeerplekken op eigen terrein aanwezig.

6. Juridische beschrijving

6.1 Algemeen

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht. Eerst wordt ingegaan op de opzet van de regels en verbeelding. Daarna wordt de wijze van toetsen toegelicht. Tot slot wordt een artikelsgewijze toelichting op de regels gegeven.

6.2 Doelstelling en planopzet

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een aanpassing van de bestemmingsplannen 'De Run 2008, herziening I, 2010' en 'De Run ASML 2012'.

Bij de opzet van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de relevante onderdelen van deze bestemmingsplannen. In het kader van de digitaliseringsplicht uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het plan afgestemd op de RO-standaarden en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voormelde bestemmingsplannen vormen de basis voor het voorliggende bestemmingsplan. De opgenomen enkelbestemming Bedrijventerrein is overgenomen uit het bestemmingsplan 'De Run 2008, herziening I, 2010'.

Daarnaast zijn de regels opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012) welke bindende standaarden geeft voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Hiermee worden bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en op een zelfde manier verbeeld.

6.3 Opzet regels

De opbouw van de regels is gelijk aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels).
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels).
- Algemene regels en overige regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels en Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving.
- Bouwregels.
- Afwijken van de bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels.
- Afwijken van de gebruiksregels.

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 "Bedrijventerrein" toe op het bedrijfsaspect.

Het volgende onderdeel in de bestemming is de "bestemmingsomschrijving". Hierin wordt weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bedoeld zijn. Het is dus een verdere uitwerking van de bestemmingsnaam.

Als onderdeel van de bestemmingsomschrijving is een "nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving" aangegeven, waarin een verdere uitleg over de doeleindenomschrijving wordt gegeven. Bij de bestemming 'Bedrijventerrein' is bijvoorbeeld opgesomd welke milieucategorieën zijn toegestaan.

Onder de "bouwregels" zijn de regels voor het bouwen opgenomen: welke bouwwerken mogen bij recht worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen gelden hiervoor.

Vervolgens wordt de mogelijkheid geboden om van de gestelde regels af te wijken. Alvorens hiertoe kan worden overgegaan, moet worden bekeken of aan de gestelde voorwaarden is voldaan die zien op de specifiek benoemde afwegingsfactoren.

De "specifieke gebruiksregels" geven een aanvulling op de in de wettelijke gebruiksbepaling aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdigheid met de bestemming opleveren.

De mogelijkheden om af te wijken van de in het plan opgenomen gebruiksregels zijn genoemd onder "afwijken van de gebruiksregels".

6.4 Verbeelding

Op de verbeelding is het gebied ingetekend waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Deze verbeelding heeft een directe juridische binding. Voor zover het ondergrondgegevens betreft (b.v. ingetekende gebouwen) kunnen aan de verbeelding geen rechten worden ontleend.

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden. Zo wordt op de verbeelding aangegeven welke bestemming(en) voor de gronden geldt/gelden. Tevens wordt door middel van bouwvlakken bepaald waar gebouwen zijn toegestaan.

Ook zijn aanduidingen voor maatvoeringen, functies en gebieden opgenomen. Alle aanduidingen zijn gekoppeld aan een vlak. In de regels zijn aan de aanduidingen bepalingen gekoppeld.

Op de verbeelding wordt ook de "Luchtvaartverkeerzone - IHCS" (inner horizontal conical surface) opgenomen. Deze zone is opgenomen omdat het plangebied in de buurt van een luchthaven is gelegen. Het IHCS wordt gerekend vanaf elk van de landingsdrempels en is gelegen boven de omgeving van het luchtvaartterrein in aansluiting op de funnel. Het IHCS bestaat uit een horizontaal vlak, dat gelegen is op een hoogte van 45 meter en een straal van 4 km rond de landingsdrempel. In aansluiting op dit horizontale vlak is een conisch vlak gelegen, waarvan de hoogte oploopt met een helling van 5% over een afstand van 2 km tot een hoogte van 145 meter. De maximale toegestane hoogte geldt ten opzichte van de laagste landingsdrempel – in het voorliggende geval NAP + 22,4 meter.

Het plangebied is niet binnen de obstakelvrije vlakken van de funnel gelegen – maar wel binnen de obstakelvrije vlakken van het IHCS. In het gebied van de (funnel en het) IHCS mogen geen objecten staan die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte. Dit plangebied ligt in de zone 96-165 meter. In deze zone mogen geen bouwwerken met een dergelijke hoogte worden gebouwd.

6.5 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 in de verbeelding 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 regels nagegaan welke bepalingen van het/de artikel(en) met de

bestemming(en) voor de gronden geldt/gelden. Past het aangevraagde of geconstateerde binnen de bestemmingsomschrijving 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 bestemmingsplan. Eventueel (indien wenselijk) kan worden nagegaan of de afwijkingsbevoegdheden 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 afwijkingsbevoegdheden.

6.6 artikelsgewijze toelichting

In deze paragraaf worden de artikelen die tezamen de regels vormen afzonderlijk besproken.

Artikel 1 Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader uitgelegd. Door het opnemen van definities wordt geprobeerd 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 worden naar de wet- en regelgeving, zoals die eruit zag op het moment dat het bestemmingsplan officieel ter inzage is gelegd.

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 regels. Ook hier is het doel het wegnemen van onduidelijkheden. De termen zijn in alfabetische volgorde opgenomen.

Artikel 3 Bedrijventerrein

Deze bestemming heeft betrekking op het overgrote deel van het plangebied en bevat de regeling voor de bedrijfsvestigingen op de percelen De Run 6803, 6805 en 6807 van het bedrijventerrein De Run. In de bestemmingsomschrijving zijn de gronden bestemd voor:

- bedrijven;
- garagebedrijven
- detailhandel volumineus ten behoeve van verkoop van auto's;
- nutsvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- verkeers- en parkeervoorzieningen;
- geluidwerende voorzieningen;
- water, alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de nadere detaillering is aangegeven dat uitsluitend bedrijven zijn toegestaan indien deze behoren tot milieucategorie 3 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1). Voor zover het betreft 'risicovolle inrichtingen' zijn deze uitsluitend toegestaan via het verlenen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag. Uitzondering hierop is, dat ook garagebedrijven met de daarbij behorende verkoop van auto's zijn toegestaan.

De milieucategorieën 3 en 4 zijn in de begripsbepalingen van de regels gedefinieerd in afstemming met de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering van 29 december 2006. De

toegevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) is ontleend aan de genoemde VNG brochure.

Reclamemasten mogen worden opgericht op de in de verbeelding 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 in de verbeelding positief bestemd.

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

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

In de specifieke gebruiksregels zijn onder meer regels opgenomen met betrekking tot:

- het winkeloppervlak van toegestane detailhandel;
- kantoren (uitsluitend toegestaan als onzelfstandig onderdeel van een bedrijf);
- buitenopslag.

De toegestane maatvoering voor gebouwen is direct geregeld in de regels. 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 het bouwvlak.

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen is een uniforme bebouwingsregeling opgenomen in de regels.

Voorts is in zijn algemeenheid 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.

In de regels zijn bepalingen opgenomen die de maatvoering regelen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en meer specifiek voor het oprichten van schotelantennes. Toegevoegd is de maatvoering en situering van luifels bij tankstations

Van een aantal van de in de bouwregels opgenomen bepalingen kan worden afgeweken door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning. Ook kan worden afgeweken van de gebruiksregels.

Via het verlenen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag, kan het volgende onder voorwaarden worden toegestaan:

- vergelijkbare bedrijvigheid zowel in een hogere als lagere milieucategorie;
- categorie 4 bedrijven;
- risicovolle inrichtingen;
- uitbreiding van bestaande detailhandel in volumineuze goederen;
- parkeren op een andere locatie;
- 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;
- schotelantennes met een grotere doorsnede.

Door middel van een wijziging op basis van artikel 3.6 van de Wet 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 het mogelijk om via een planwijziging de aanduiding categorie 1 en 2 van de verbeelding te verwijderen indien deze bedrijven niet langer hier gevestigd zijn.

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij het toestaan van een bouwplan (zoals verleende bouwvergunning/omgevingsvergunning voor bouwen) is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor bouwen mag worden meegenomen.

De anti-dubbeltelregel 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/omgevingsvergunning voor bouwen onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Artikel 5 Algemene bouwregels

In deze bepaling is geregeld dat ondergeschikte bouwdelen het bouwvlak mogen overschrijden.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Bij diverse bestemmingen is uitdrukkelijk aangegeven wat in ieder geval als strijdig met de bestemming wordt geacht. In deze bepaling is in het algemeen aangegeven dat gebruik van gronden en/of opstallen voor een seksinrichting of escortbedrijf als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

Algemene aanduidingsregels zijn opgenomen voor een aantal gebiedsaanduidingen. Het bedrijventerrein van ASML is gezoneerd op grond van artikel 40 van de Wet geluidhinder. Deze zonering van het nabijgelegen bedrijf is verankerd in het vastgestelde en goedgekeurde "Bestemmingsplan De Run 2012, ASML, geluid". Omdat voorliggende plan een overlap met het zoneringsplan heeft is de zone hierin meegenomen. In de in de verbeelding aangeduide "geluidzone – industrie" is de vestiging van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen niet toegestaan, voor zover de geluidsbelasting ter hoogte van de gevel of de grens van het terrein meer dan 50 dB(A) bedraagt.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Hierin is een afwijkingsregel opgenomen die geldt voor alle bestemmingen binnen het bestemmingsplan. Deze biedt het bevoegd gezag de mogelijkheid om, onder voorwaarden, maximaal 10 % van een aantal in het plan opgenomen maten af te wijken door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Onder het kopje algemene wijzigingsregels wordt het College van burgemeester en wethouders via de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om de bestemmingsgrenzen met maximaal 5 meter te kunnen verschuiven.

Artikel 10 Overgangsrecht

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. De bepaling is (verplicht) overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

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 ontheffing, 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 hierin opgenomen overgangsbepaling).

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het strijdig gebruik mag worden gecontinueerd. Hierop zijn verschillende uitzonderingen gemaakt. Zo blijft gebruik dat reeds onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, illegaal en mag dus niet worden gecontinueerd.

Artikel 11 Slotregel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

7. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

7.1 Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'De Run 6803, 6805 en 6807' is op 16 april 2014 in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan diverse overleginstanties.

Alle overleginstanties hadden geen opmerkingen op het concept-ontwerpbestemmingsplan.

7.2 Zienswijzen

Onderhavig bestemmingsplan heeft als ontwerp bestemmingsplan met ingang van 11 juli 2014 tot en met 21 augustus 2014 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening staat beschreven dat wanneer het verzoek voorziet in het

realiseren van een bouwplan, de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. In het Besluit ruimtelijke ordening staat beschreven wanneer er sprake is van een bouwplan. Onder een bouwplan wordt verstaan:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;

- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het voorliggende bestemmingsplan regelt de verandering van de bestemming Verkeer-verblijf in bedrijventerrein. Er worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd. Wel wordt de functie volumineuze detailhandel uitgebreid. De oppervlakte hiervan is meer dan 1000 m². Waardoor het plan gezien moet worden als een bouwplan.

De gemeenteraad kan er ook voor kiezen geen exploitatieplan vast te stellen, mits het verhalen van de kosten op een andere wijze gewaarborgd is. In dit geval heeft de gemeente Veldhoven met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Hiermee is het verhalen van kosten gewaarborgd.