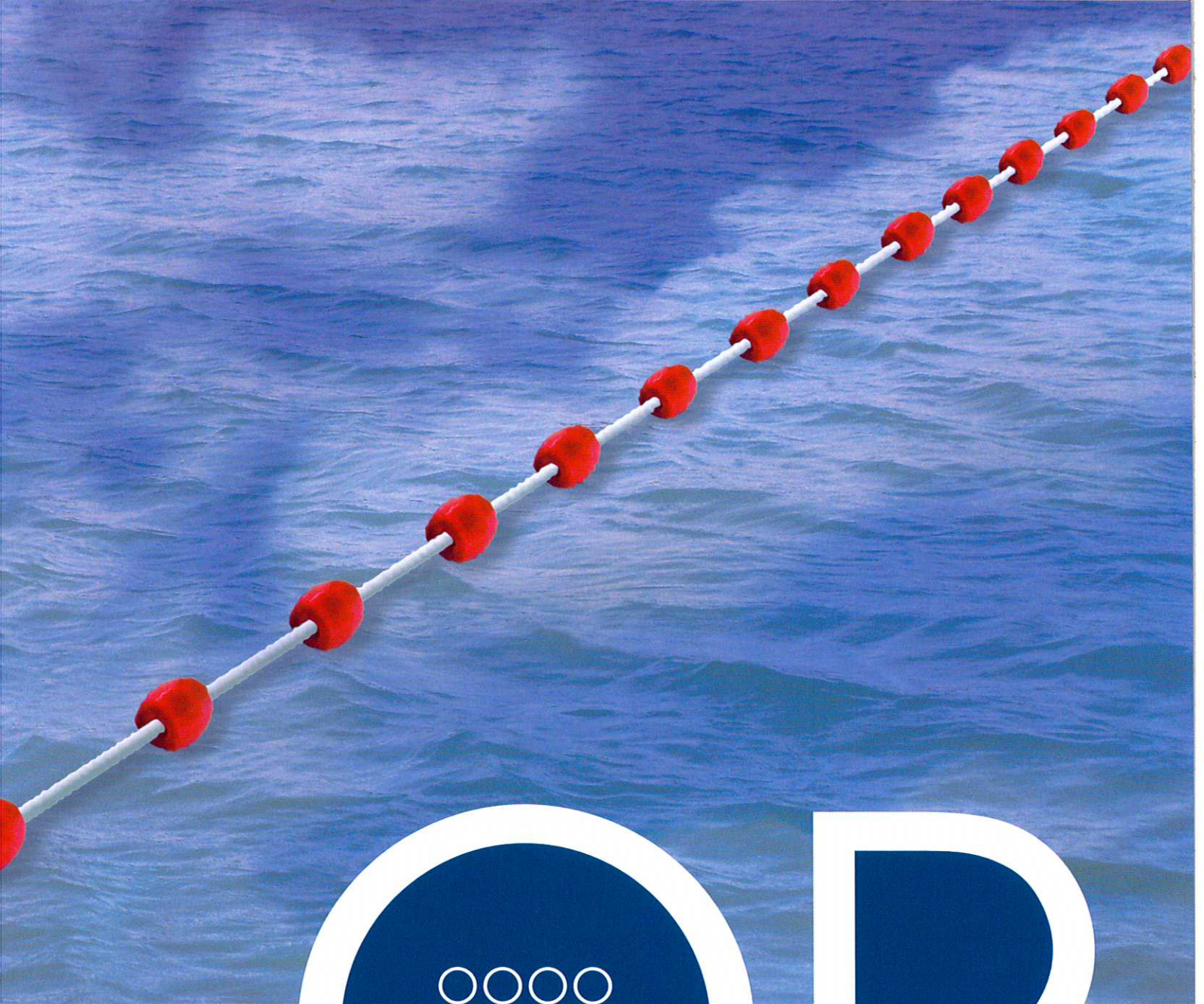




OR

OOOO
ORDITO
OOOO





Ordito B.V.
Resultaat in Recht en Ruimte
Postbus 94
5126 ZH GILZE

Tel. 0161-801022
E-mail: info@ordito.nl
Website: www.ordito.nl
KvK: 18078087

Inhoud:

TOELICHTING

PLANREGELS

PLANKAART

Datum: 26 februari 2009

Auteur: Ing. L. (Lonneke) Michielsen

Gemeente Veldhoven

Bestemmingsplan

“De Run 2164, Bouw Educatie Groep”

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN “De Run 2164, Bouw Educatie Groep”

GEMEENTE VELDHOVEN



Ordito B.V.
Resultaat in Recht en Ruimte
Postbus 94
5126 ZH GILZE

Tel. 0161-801022
E-mail: info@ordito.nl
Website: www.ordito.nl
KvK: 18078087

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Plangebied	4
1.3.	Doel	4
1.4.	Bij het plan behorende stukken	5
1.5.	Leeswijzer	5
2.	BESTAANDE SITUATIE	7
2.1.	Ontstaansgeschiedenis	7
2.2.	Bedrijventerrein De Run algemeen	7
2.3.	De Run 2000 en plangebied	8
3.	BELEIDSKADER	9
3.1.	Inleiding	9
3.2.	Rijksbeleid	9
3.3.	Provinciaal en regionaal beleid	10
3.4.	Gemeentelijk beleid	13
4.	PLANBESCHRIJVING	16
4.1.	Inleiding	16
4.2.	Functioneel programma	16
4.3.	Stedenbouwkundige opgaaf	16
4.4.	Verkeersstructuur	16
4.5.	Openbare ruimte	17
5.	MILIEUASPECTEN EN GEBIEDSWAARDEN	18
5.1.	Inleiding	18
5.2.	Bodemkwaliteit	18
5.3.	Kabels en leidingen	18
5.4.	Waterhuishouding	19
5.5.	Luchtkwaliteit	20
5.6.	Geluid	21
5.7.	Bedrijven en Milieuzonering	21
5.8.	Externe veiligheid	22
5.9.	Flora en Fauna	23
5.10.	Archeologie	24
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	26
6.1.	Inleiding	26
6.2.	Inleidende regels (hoofdstuk 1)	26
6.3.	Bestemmingen en gebruik (hoofdstuk 2)	26
6.4.	Algemene regels (hoofdstuk 3)	27
6.5.	Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)	28
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
8.	ZIENSWIJZEN	30

BIJLAGEN

Bijlage 1. Waterbeleid

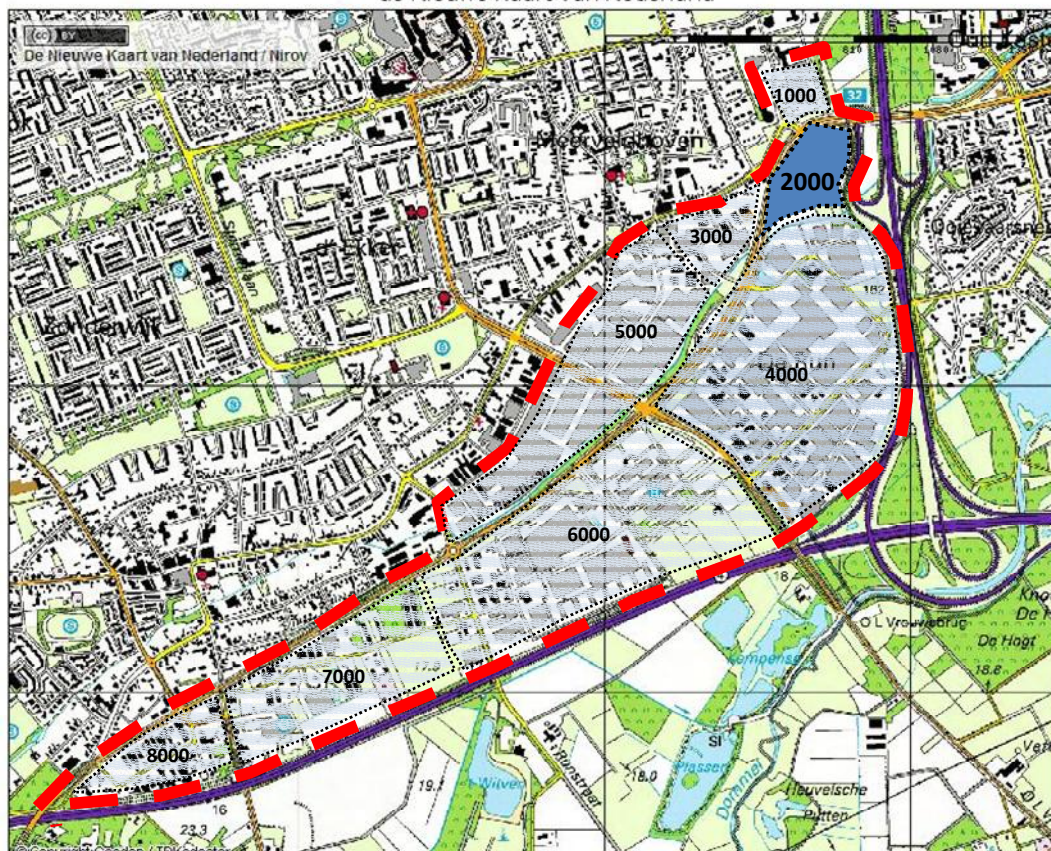
Bijlage 2. Advies brandweer

31

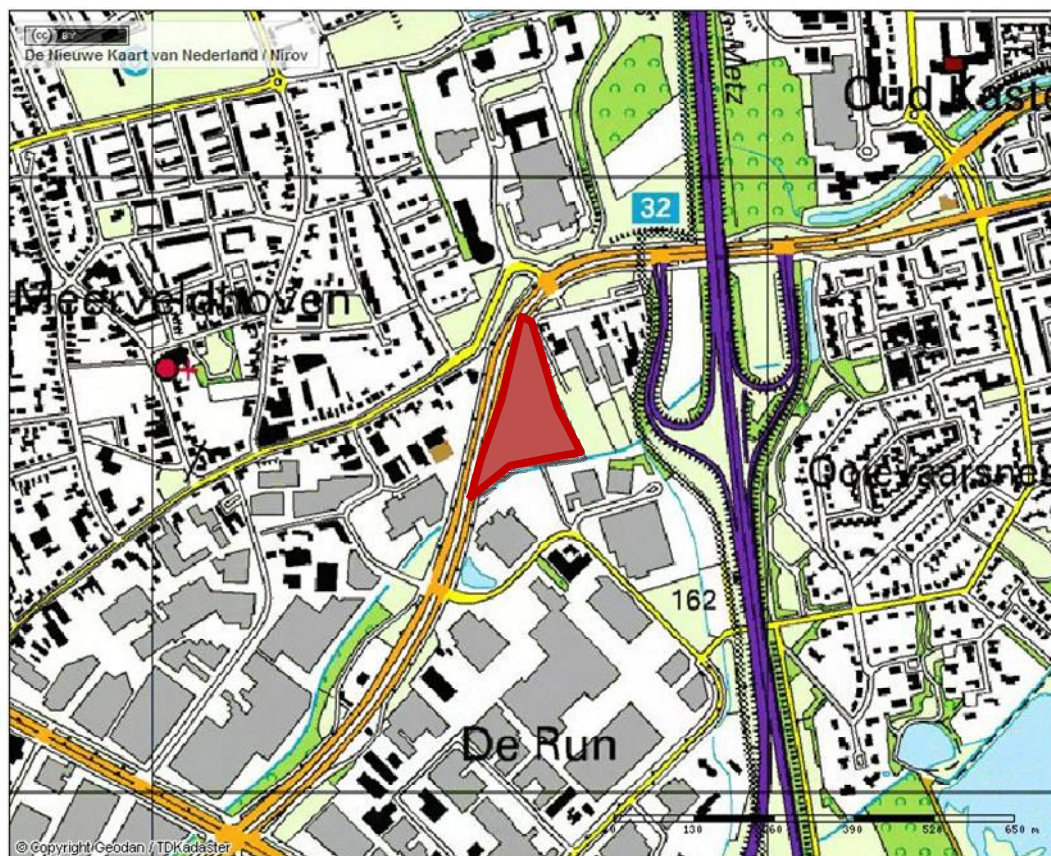
32

33

de Nieuwe Kaart van Nederland



Figuur 2. Ligging plangebied



Figuur 2. Ligging bedrijventerrein De Run

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het technologiecentrum voor Bouw en Infra (hierna te noemen BEG), thans gevestigd op De Run 6630, is een verzamelnaam voor verschillende opleidingsdisciplines en huisvest meerdere organisaties in de Bouw- en Infrasector. De BEG is voornemens van de huidige locatie te verhuizen naar een locatie aan de Kempenbaan, te weten De Run 2164. De reden voor de ontwikkeling is tweeledig. Enerzijds wil ASML¹, welke nabij de BEG is gelegen, uitbreiden en daarvoor is het terrein van de BEG nodig. Verplaatsing van de BEG naar de nieuwe locatie is belangrijk voor de gemeente omdat een dergelijk instituut meer tot zijn recht kan komen gezien de gewijzigde insteek van het instituut. Daarnaast wordt het door de verplaatsing mogelijk dat ASML kan uitbreiden op de vrijgekomen plaats. Gezien het belang van de verplaatsing is het dan ook noodzakelijk dat de BEG zo spoedig mogelijk verplaatst kan worden, met andere woorden het planologisch en juridisch mogelijk wordt gemaakt. Anderzijds was de BEG zelf ook voornemens om uit te breiden. Deze uitbreidingen zijn niet mogelijk op de huidige locatie en om deze redenen wenst de BEG mee te werken aan de verplaatsing als gevolg van de uitbreiding van de ASML. Zodra de BEG verplaatst is kan de ASML zijn uitbreidingsplannen voortzetten. Gezien het belang van de verplaatsing is het dan ook noodzakelijk dat de BEG zo spoedig mogelijk verplaatst kan worden.

Op 31 juni 2008 is het bestemmingsplan De Run 2008 vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en houdt in dat met name de bestaande situatie is vastgelegd waarmee veel oude bestemmingsplannen zijn geactualiseerd. De verplaatsing van de BEG is een nieuwe ontwikkeling en is daarom niet meegenomen in het bestemmingsplan De Run 2008. Ten behoeve van het bestemmingsplan De Run 2008 is echter wel een "Masterplan De Run" opgesteld en zijn enkele onderzoeken uitgevoerd. In het kader van het masterplan wordt voor "De Run 2000" (waar het projectgebied binnen valt) een integraal herstructureringsplan ontwikkeld. Vooruitlopend op dit plan heeft het college ingestemd met het verzoek van de Bouw Educatie Groep om op een deel van "De Run 2000" nieuwbouw te realiseren.

De nieuwe ontwikkeling omtrent de BEG past binnen het Masterplan De Run en in onderhavige partiële herziening wordt onder andere verwezen naar de eerder uitgevoerde onderzoeken.

De beoogde locatie voor de nieuwe BEG is momenteel in gebruik als parkeer- en opslagterrein. De bouw van het nieuwe technologiecentrum Bouw en Infra voor de Bouw Educatie Groep op deze locatie is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan "Kempenbaan oost". Middels onderhavige partiële herziening wordt de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt.

1.2. Plangebied

Het bedrijventerrein De Run is gelegen aan de zuid- en oostzijde van Veldhoven, in de oksel van de A67 en de A2. Het plangebied is gelegen binnen het bedrijventerrein De Run 2000 in Veldhoven en ligt aan de entree van De Run vanaf de A2/Randweg Eindhoven. Het plangebied wordt begrensd in het noordwesten door de Kempenbaan. Het zuiden wordt begrensd door de beek De Gender. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door verschillende percelen. Op nevenstaande pagina is de ligging van het plangebied weergegeven en op de volgende pagina is een luchtfoto afgebeeld.

1.3. Doel

¹ ASML is een Nederlands hightech bedrijf dat complexe machines ontwikkelt die chipfabrikanten gebruiken voor de productie van geïntegreerde circuits (IC's of chips).

De partiële herziening heeft als doel de realisatie van een nieuw technologiecentrum voor Bouw en Infra juridisch en planologisch mogelijk te maken. Het bestemmingsplan bevat een bepaalde flexibiliteit waardoor eventuele ontwikkelingen in de toekomst mogelijk zijn. De beoogde bouwplannen van de Bouw Educatie Groep passen binnen voorliggend bestemmingsplan.

1.4. Bij het plan behorende stukken

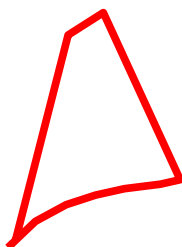
Plankaart: Op de plankaart zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.

Planregels: In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld.

Toelichting: In de toelichting zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van de benodigde onderzoeken opgenomen.

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Het beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau wordt belicht in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de planbeschrijving. De nieuwe ontwikkeling wordt hier verder toegelicht. Een toetsing aan de milieuhygiënische aspecten en gebiedswaarden is weergegeven in hoofdstuk 5. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de bodem- en luchtkwaliteit, milieuzonering, geluid, flora en fauna etc. Hoofdstuk 6 beschrijft de juridische vertaling van de toelichting in de voorschriften. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid.



Figuur 3. Luchtfoto plangebied



2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ontstaansgeschiedenis

De geschiedenis van De Run begint in de 20^e eeuw met de ontwikkeling van een bedrijventerrein ten zuiden van de Provinciale weg en met als grens de beek De Gender. Dit gebied heet nu De Run 5000 en 3000. De ontwikkeling van dit gebied vond plaats medio 1965. De tweede ontwikkeling betrof industriële ontwikkeling achter de lintbebouwing ten zuiden van de Provinciale weg. Dit gebied heet nu De Run 2000 (waar onderhavige plangebied binnen ligt).

Vervolgens is De Run 4000 ontwikkeld omdat er behoefte was aan een veiling. Om het veilingcomplex heen kwam ruimte voor logistieke bedrijven en autobedrijven.

Begin jaren tachtig kwam de vraag naar ruimte voor hightech bedrijven, met name door de ASML. Daartoe werd het hightechpark Akkereind ontwikkeld, dat nu De Run 1000 heet. Eind jaren tachtig was er weer behoefte aan nieuwe bedrijfsterreinen. Hiertoe werd een gebied in ontwikkeling gebracht dat Kapelaansdijk heette. Later vestigden ASML, Maxima Medisch Centrum (hierna te noemen: MMC) en andere bedrijven zich hier. Het merendeel van het gebied is ingenomen door de ASML en heet het De Run 6000.

De laatste ontwikkeling in de jaren negentig betreft een gebied waar wonen en werken gecombineerd kon worden en zo ontstond wat nu De Run 8000 is. Tegelijkertijd werd de Kempenbaan doorgetrokken naar het westen, zodat ook deze bedrijven (maar ook MMC en ASML) een goede ontsluiting kregen.

Medio jaren negentig kwam de behoefte om de afzonderlijke namen van de bedrijventerreinen onder één noemer te brengen. De naam van de beek De Run, die ten zuiden van de A67 loopt, werd hiervoor gebruikt en zo ontstond het bedrijventerrein De Run.

2.2. Bedrijventerrein De Run algemeen

Het totale bedrijventerrein De Run is ruim 106 hectare netto. Er zijn circa 200 bedrijven gevestigd die gezamenlijk ruim 11.000 werknemers hebben. De Run is een belangrijke drager van de regionale en lokale economie en biedt veel werkgelegenheid. In de regio Eindhoven is De Run een van de grotere bedrijventerreinen. De gevestigde bedrijven hebben een sterke regionale en nationale binding voor wat betreft de toelevering en afname van producten.

De bedrijvigheid is zeer gevarieerd en is te typeren als gemengd. Dit uit zich op allerlei vlakken, in beeld, gevel, kleur, bedrijfstype, bedrijfsomvang maar ook ouderdom. Er is een sterke concentratie van hoogwaardige, technologische ontwikkelings-, assemblage- en productieactiviteiten. Het technologiecluster heeft een goed groeipotentieel. De vestiging van Maxima Medisch Centrum draagt er aan bij dat de sector gezondheids- en welzijnszorg relatief sterk vertegenwoordigd is op de De Run.

De Run 8000 is een woonwerkgebied, waarin het beeld grotendeels wordt bepaald door kleinschalige bedrijven met bedrijfswoningen. Op De Run 3000 zitten voornamelijk perifere detailhandelsvestigingen. De Run 1000 kenmerkt zich door zijn witte kantoorachtige bedrijfsgebouwen in een ruime setting. Op de Run 4000 en 5000 zijn de meer reguliere bedrijven gevestigd.

Het bedrijventerrein is enkel via de op-/afrit Veldhoven-West ontsloten op het omliggende snelwegennetwerk (op de A2). Deze aansluiting loopt via de Kempenbaan. De Kempenbaan functioneert op schaalniveau van de stad als zuidelijke ontsluitingsweg voor het woongebied van Veldhoven en voor het bedrijventerrein De Run. De deelgebieden van de Run zijn alle gelegen aan en ontsloten op de Kempenbaan.

2.3. De Run 2000 en plangebied

Het plangebied is gelegen op De Run 2000 en dit ligt aan de entree vanaf de A2/Randweg Eindhoven, ten zuiden van de Kempenbaan. Dit gedeelte van het bedrijventerrein is circa 6 hectare groot en wordt begrensd door de A2, de Kempenbaan en de Gender die hier gekanaliseerd tussen de Kempenbaan en de A2 stroomt.

De Run 2000 bestaat uit één straat, enkele woonhuizen met bedrijfshallen en een carpoolplaats. Onderhavig plangebied was voorheen als een kwekerij met bijbehorende bedrijfswoning in gebruik. De gronden van de voormalige kwekerij zijn verhard en in gebruik als parkeer- annex opslagvoorziening in de openlucht. Hieronder zijn enkele foto's weergegeven van de huidige situatie.



Foto 1. Kempenbaan



Foto 2. Parkeerplaats c.q. opslagterrein (plangebied)



Foto 3. Plangebied



Foto 4. Enkele woonhuizen



Foto 5. De Gender



Foto 6. Groenstrook tussen Kempenbaan en plangebied

3. BELEIDSKADER

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komt het actuele beleid aan bod met een ruimtelijke component die van belang kan zijn voor dit bestemmingsplan. Hierbij is een onderverdeling gemaakt in rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal en gemeentelijk beleid.

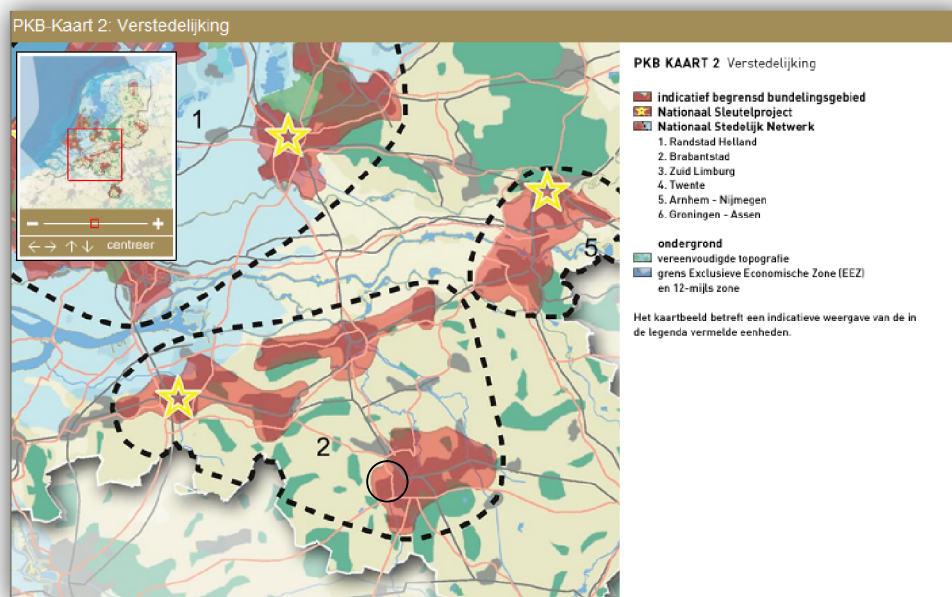
3.2. Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Deze hoofddoelstelling is gesplitst in vier deeldoelstellingen:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke ruimtelijke waarden en;
4. borging van de veiligheid.



Figuur 4. Uitsnede Kaart 'Verstedelijking' Nota Ruimte

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die het rijk hanteert voor economie, infrastructuur en verstedelijking.

Onderhavige locatie is gelegen binnen het Nationaal Stedelijk Netwerk 'Brabantstad' en is tevens gelegen binnen het economische kerngebied A2-zone.

Brabantstad is naar afmeting, inwoneraantal en economische prestaties het tweede nationale stedelijk netwerk van Nederland. De economie van Brabantstad heeft zich op basis van eigen kracht en vanuit haar positie tussen de Randstad Holland enerzijds en de Vlaamse Ruit en het Duitse Rijn/Roergebied anderzijds, veelzijdig en hoogwaardig ontwikkeld.

Zuidoost-Brabant en de A2-zone vormen het oostelijk deel van Brabantstad. Dit economische kerngebied is een belangrijk onderdeel van de toptechnologie regio Zuidoost-Nederland en wordt gekenmerkt door stuwende industriële en bedrijvigheid en is sterk kennisintensief, innovatief en gericht op hoogtechnologische producten. Mede door een veelvoud aan private investeringen is hier een belangrijk netwerk van onderzoeks- kennisinstellingen, industrie en kennisintensieve bedrijven ontstaan.

De huidige vestiging van de Bouw Educatie Groep is al gevestigd op het bedrijventerrein De Run en wordt verplaatst naar een andere locatie binnen ditzelfde bedrijventerrein. Deze verplaatsing is noodzakelijk omdat de ASML wil uitbreiden. ASML is een zeer groot hightech bedrijf binnen Veldhoven en heeft daarnaast een regionale uitstraling. Een dergelijk bedrijf is passend binnen de kennisindustrie zoals hiervoor is geschetst. Ook de BEG past binnen deze kennisindustrie, het is een combinatie van educatie en de praktijk.

Beide bedrijven zijn reeds aanwezig op het bedrijventerrein De Run en zijn passend binnen de toptechnologische regio van Zuidoost-Brabant en A2-zone. Het bedrijventerrein zelf wordt niet uitgebreid, de nieuwe locatie voor de Bouw Educatie Groep is momenteel in gebruik als opslag- en parkeerterrein. Deze functies komen te vervallen. Er is dan ook sprake van inbreiding op een bestaand bedrijventerrein.

3.3. Provinciaal en regionaal beleid

Interimstructuurvisie Provincie Noord-Brabant en Paraplunota

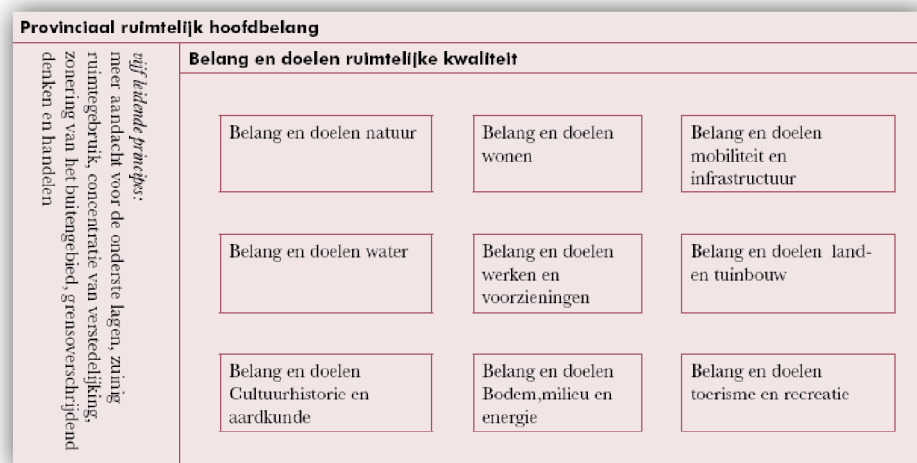
De interimstructuurvisie en de Paraplunota zijn, net zoals de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, op 1 juli 2008 in werking getreden. De nieuwe wet verplicht overheden tot het opstellen van een ruimtelijke structuurvisie. Een structuurvisie bevat een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van betreffende overheidslaag en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid.

De hoofdlijnen van de interimstructuurvisie komen grotendeels overeen met het beleid uit het Streekplan 2002. Noord-Brabant is een provincie waar mensen graag wonen, werken en recreëren. Om dit te kunnen behouden is een ruimtelijke visie voor de lange termijn (2020) opgesteld:

In 2020 is Brabant een aantrekkelijk leefgebied tussen drie metropolen, met ruimte voor alle Brabander om te leven en te werken, met respect voor sociaal-culturele waarden en ontwikkelingen, en met respect voor bodem, water, natuur en landschap, dus een contrastrijk Brabant.

In de structuurvisie wordt gekozen voor één overkoepeld ruimtelijk belang: Zorgvuldig Ruimtegebruik. Dit hoofdbelang wordt thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. Zowel het hoofdbelang als de thematische uitwerkingen in provinciale belangen zijn terug te vinden in de vijf leidende principes zoals ze ook opgenomen waren in het Streekplan 2002:

- Meer aandacht voor onderste lagen;
- Zuinig ruimtegebruik;
- Concentratie van de verstedelijking;
- Zonering van het buitengebied;
- Grensoverschrijdend denken en handelen.



Figuur 5. Overzicht Provinciale belangen en principes

Stedelijke en landelijke regio's

De Provincie Noord-Brabant is opgedeeld in landelijke en stedelijke regio's. De stedelijke regio's worden gezien als ruimtelijk samenhangend, verstedelijkte gebieden. Binnen deze regio's liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Stedelijke regio's ontwikkelen zich tot complete stedelijke gebieden. Het plangebied is gelegen binnen de stedelijke regio Eindhoven-Helmond. Voor bedrijventerrein De Run zijn de principes 'zuinig ruimtegebruik' en 'concentratie van verstedelijking' van toepassing.

De structuurvisie besteedt ook 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. Nadere criteria aan de ontwikkeling van bedrijventerreinen zijn verwoord in de beleidsbrief voor ruimtelijke plannen, welke een uitwerking is van het voormalige Streekplan (2002). Het is een beleidsbrief voor bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen. De belangrijkste uitgangspunten daaruit zijn verderop in dit hoofdstuk opgenomen.

Paraplunota ruimtelijke ordening

In de Paraplunota staat de uitwerking van het provinciaal ruimtelijk beleid uit de Interimstructuurvisie. Deze nota vormt de basis voor het dagelijks handelen van gedeputeerde Staten en dus voor de inzet van de instrumenten uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In de Paraplunota worden voor de leidende principes 'zuinig ruimtegebruik' en 'concentratie van verstedelijking' de volgende, voor onderhavige locatie relevante, aspecten uitgewerkt.

- Inbreiden, herstructureren en intensiveren;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Ruimtegebruik bedrijventerreinen;

Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt. Verhoging van de ruimteproductiviteit is onder meer mogelijk door ondergrondse of inpandige parkeervoorzieningen aan te leggen, meer in de hoogte te bouwen en restruimte terug te dringen of te voorkomen.

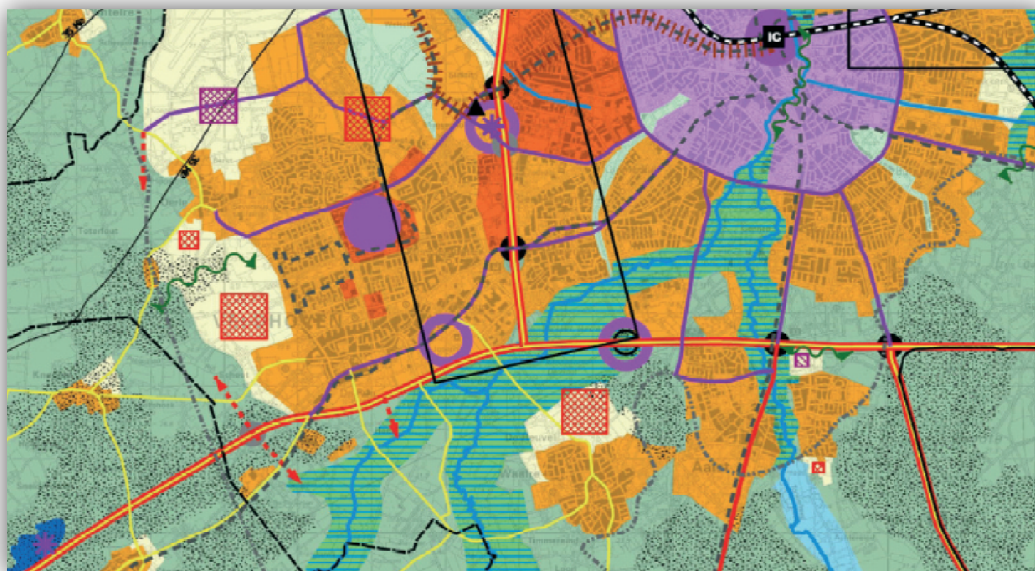
Ook bij het technologisch centrum is sprake van meervoudig en zuinig ruimtegebruik. Er wordt een parkeergarage gerealiseerd onder het nieuwe pand. Intern wordt een combinatie gecreëerd tussen onderwijs en het bedrijfsleven.

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

Binnen de Paraplunota wordt ook aangegeven welke bestaande beleidsnota's ook onder nieuwe Wet ruimtelijke ordening uitgangspunt voor de provincie blijven. Zo is ook het Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant nog steeds van toepassing.

In het uitwerkingsplan wordt een aantal regionale ambities geformuleerd. Eén van deze ambities is dat Zuidoost-Brabant haar positie als economische kerngebied en Brainport wil behouden en uitbouwen.

Binnen het uitwerkingsplan is het plangebied aangemerkt als stedelijk gebied bestemd voor beheer en intensivering. Dit zijn die delen in het stedelijk 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. De ambitie van de gemeente om het bedrijventerrein De Run te optimaliseren voor intensief ruimtegebruik en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit dragen bij aan de regionale doelstellingen.



Figuur 6. Uitsnede plankaart Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant

Beleidsbrief voor bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen

Deze beleidsbrief is bedoeld als handleiding voor de onderdelen bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen. De handleiding is vastgesteld op 7 juli 2004.

De brief bevat twee typen criteria: toetsende en adviserende criteria. De toetsende criteria zijn criteria waaraan de provincie stringent toetst bij de beoordeling van gemeentelijke ruimtelijke plannen. De adviserende criteria zijn criteria die de gemeenten als handreiking worden geboden. Hieronder staan de voor onderhavige locatie relevante criteria opgesomd.

Locatie bedrijventerrein	Criteria
Algemene inrichtingscriteria	<i>Toetsende criteria:</i> • Hanteren van minimale kavelgrootte (>1.000 m²); • Hanteren van minimale bouwhoogtes; • Hanteren van minimale bebouwingspercentages (50%); • Niet toestaan bedrijfswoningen; • Niet toestaan zelfstandige kantooractiviteiten; • Niet toestaan voorzieningen voor zover niet gerelateerd aan het bedrijventerrein;

	<i>Adviserende criteria:</i> • Parkeerplaatsen op eigen terrein of collectieve parkeervoorzieningen • Kantooractiviteiten inpandig; • Toepassen van milieuzonering op bedrijventerreinen; • Mogelijkheden bezien eerste terugkooprecht van gemeente; • Opstellen beeldkwaliteitsplan
In stedelijke regio's (aanvullend)	• Niet toestaan bedrijven met milieucategorie 1 en 2

De Run is grotendeels een bestaand bedrijventerrein met bestaande bebouwing en inrichting. De vestiging van de Bouw Educatie Groep is reeds aanwezig op het bedrijventerrein en wordt enkel verplaatst naar een andere locatie binnen De Run. Waar mogelijk zijn de criteria verwerkt in de juridisch-planologische regeling.

Ontwikkelingsvisie A2-zone

Het samenwerkingsverband regio Eindhoven (SRE) heeft in 2006 een ontwikkelingsvisie opgesteld voor de A2 en de directe zone daar omheen. De ambitie is om de A2-zone om te bouwen tot het visitekaartje van Brainport Eindhoven / Zuidoost-Brabant, dé internationale 'toptechnologische regio' van Nederland.

In de visie zijn vier ontwikkelingslocaties benoemd en in de uitwerking "De geniale Brainportlocatie" is daar nog een herontwikkelingslocatie aan toegevoegd. Bedrijventerrein De Run is onderdeel van de laatstgenoemde herontwikkelingslocatie genaamd 'Avenue De Hurk/ De Run'

De Avenue De Hurk/ De Run neemt een belangrijke plaats in langs de A2. Dit deel van de A2 is het meest verstedelijkt. Het belang van zichtbare aanwezigheid van de kennisintensieve maakindustrie voor Brainport is echter groot. De gemeente Veldhoven heeft een masterplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld voor De Run waarin de ambities zijn vastgelegd. In de volgende paragraaf wordt verder op ingegaan op het beeldkwaliteitsplan.

Het plangebied ligt aan de entree van De Run. Door de realisatie van het nieuwe technologiecentrum waarbij nadrukkelijk aandacht is geweest voor de architectuur, stedenbouw en vormgeving draagt het nieuwe pand op deze locatie bij aan een aantrekkelijke entree van De Run.

Beleidsdocument intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen

Zorgvuldig en intensief ruimtegebruik speelt een belangrijke rol als bouwsteen van het ruimtelijke beleid voor bedrijventerrein De Run. 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.

In dit beleidsdocument zijn generieke beleidsregels en facultatieve beleidsregels opgenomen. Generieke regels zijn regels waar de gemeente in principe niet van af mag wijken (uitzonderingen zijn mogelijk). Van de facultatieve regels mogen gemeenten gemotiveerd afwijken. In onderhavig bestemmingsplan is rekening gehouden met deze regels.

3.4. Gemeentelijk beleid

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.

Door de verplaatsing van de vestiging van de Bouw Educatie Groep is het mogelijk om de ASML uit te breiden en verder te ontwikkelen.

Masterplan bedrijventerrein De Run – Veldhoven (2007)

In het Masterplan zijn de gezamenlijke ambities van het bedrijfsleven van De Run en de gemeente Veldhoven vastgelegd.

Het bedrijventerrein is vanaf begin 20^e eeuw gefaseerd ontwikkeld. Wanneer daar behoefte aan was werd een gedeelte van het bedrijventerrein uitgebreid. Mede door deze gefaseerde ontwikkeling van de deelgebieden op De Run is de problematiek, veroudering en de noodzaak tot herstructurering per deelgebied anders.

Binnen De Run 2000 zijn verscheidende functies aanwezig, zoals enkele woonhuizen, bedrijfshallen, braakliggend parkeerterrein en een carpoolplaats. Door de verscheidenheid aan verschillende bestemmingen binnen De Run 2000 gaat het hier in de toekomst om revitalisering, herprofilering en deels transformatie van de woningen met bedrijfshallen, de carpoolplaats, en de ontwikkeling van het braakliggende terrein en het parkeerterrein. De entree van De Run moet sterker geaccentueerd worden. Met de realisatie van het nieuwe technologiecentrum op deze locatie (entree van De Run) wordt een aantrekkelijke entree gecreëerd.

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 het 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. Het nieuwe technologiecentrum past hier uitstekend tussen. Hier wordt namelijk een brug gelegd tussen de praktijk en onderwijs. Daarnaast worden ook dienstverlenende activiteiten aangeboden op het gebied van Bouw en Infra.

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 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 de 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.

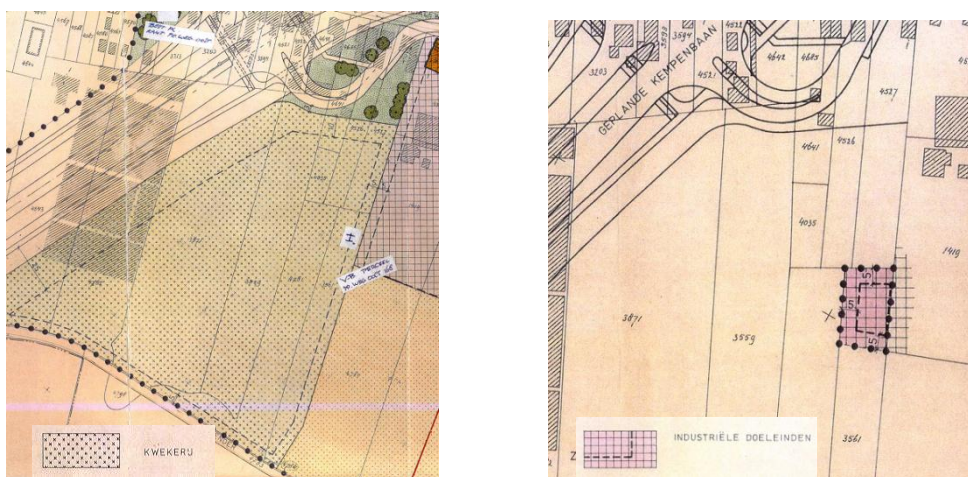
De Gender'

De Run 2000 wordt doorsneden door de beek De Gender. De stedelijke ontwikkelingen in de gemeente Veldhoven zijn ook in het beekdal van de Gender merkbaar. De waterloop is momenteel niet herkenbaar aanwezig. Er wordt dan ook een studie uitgevoerd naar de opwaardering van de Gender. Door de opwaardering kan de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd, kan worden gekomen tot een duidelijkere ruimtelijke structuur en de Gender kan ook recreatief een betekenis krijgen. Er wordt gezocht naar een optimale inpassing van de Gender als landschappelijk element in een stedelijke omgeving. Het eerste concept gaat uit van een continu duidelijk herkenbare 'keermuur' aan de bedrijvzijde en een groen-blauwe invulling met gebruikswaarden (lunchroute, zitplekken, fietspad) richting de Kempenbaan. Aan de zuidzijde van de Gender zijn gronden gereserveerd binnen de bestemming Groen om de Gender op te waarderen.

De Gender vormt de zuidelijke grens van het plangebied voor de Bouweducatiegroep. De terreininrichting aan de zuidzijde van het terrein zal moeten aansluiten bij de inrichting van de Gender. Het gaat daarbij om de kleurstelling, het materiaalgebruik en dergelijke. Dit geldt ook voor het verbindingsbruggetje over de Gender. Bij de verdere uitwerking van de Bouweducatiegroep zal worden aangesloten bij het actueel beschikbare materiaal ten aanzien van de Gender.

Vigerend bestemmingsplan 'Kempenbaan Oost'

Voor het onderhavige plangebied vigeert het bestemmingsplan "Kempenbaan Oost", vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Veldhoven 29 augustus 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant op 26 september 1979. Het plangebied heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming "Kwekerij". Voor een klein gedeelte van het bestemmingplan heeft in 1980 een herziening plaatsgevonden ten behoeve van de bestemming "Industriële doeleinden".



Figuur 7. Vigerend bestemmingsplan "Kempenbaan Oost", en Herziening I.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Inleiding

Het bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de realisatie van een nieuw technologisch centrum voor de Bouw Educatie Groep. Het betreft een verplaatsing van het bedrijf van De Run 6630 naar De Run 2164. Daarnaast wordt de bestaande omvang uitgebreid. In dit hoofdstuk wordt de nieuwe situatie beschreven.

4.2. Functioneel programma

Het nieuwe technologiecentrum moet een bovenregionale functie krijgen voor de Bouw en Infra-sector. Het centrum is onder te verdelen in drie hoofdfuncties:

- Het geven van opleidingen binnen de bouw- en infrabranche;
- Een centraal dienstencentrum met kantoren en vergaderzalen;
- Diverse expositie faciliteiten en voorlichtingshal
- Praktijkhal voor de bouw, inclusief machinale werkplaats.

Door praktijksimulatie in grote hallen, te vergelijken met een fabriekswerkplaats, leren leerlingen een vak. Bijvoorbeeld houtbewerken, metselen, tegelzetten, bestraten, installeren van werktuigbouwkundige of elektrotechnische installaties, dakdekken etc. Er is ook ruimte voor het geven van (bijscholings)cursussen aan volwassenen.

4.3. Stedenbouwkundige opgaaf

De stedenbouwkundige opgaaf houdt verband met de herstructurering van het bedrijventerrein De Run. Het deelgebied De Run 2000, waarbinnen het plangebied ligt, zal samen met het deelgebied De Run 1000 een hoogwaardige entree van het bedrijventerrein gaan vormen. Bovendien zal een zichtlocatie ontstaan richting de A2 en de Kempenbaan. De ontwikkeling van de BEG zal hierop moeten anticiperen. Een verdere toelichting en stedenbouwkundige en architectonische uitwerking is te vinden in het 'Beeldkwaliteitsplan De Run 2164 (Bouw Educatie Groep)'. Daarin wordt beoogd te komen tot een integrale benadering en de ruimtelijke kwaliteit van het initiatief te stimuleren. Het beeldkwaliteitsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen met ingang van 26 september 2008. Er zijn geen zienswijzen op het beeldkwaliteitsplan ontvangen. Het beeldkwaliteitsplan wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 12.a van de Woningwet vastgesteld als onderdeel van de 'Welstandsnota 2008'.

4.4. Verkeersstructuur

Hieronder wordt de verkeersstructuur van het plangebied beschreven. Ter illustratie zijn op de volgende pagina enkele afbeeldingen opgenomen.

Externe verkeersstructuur

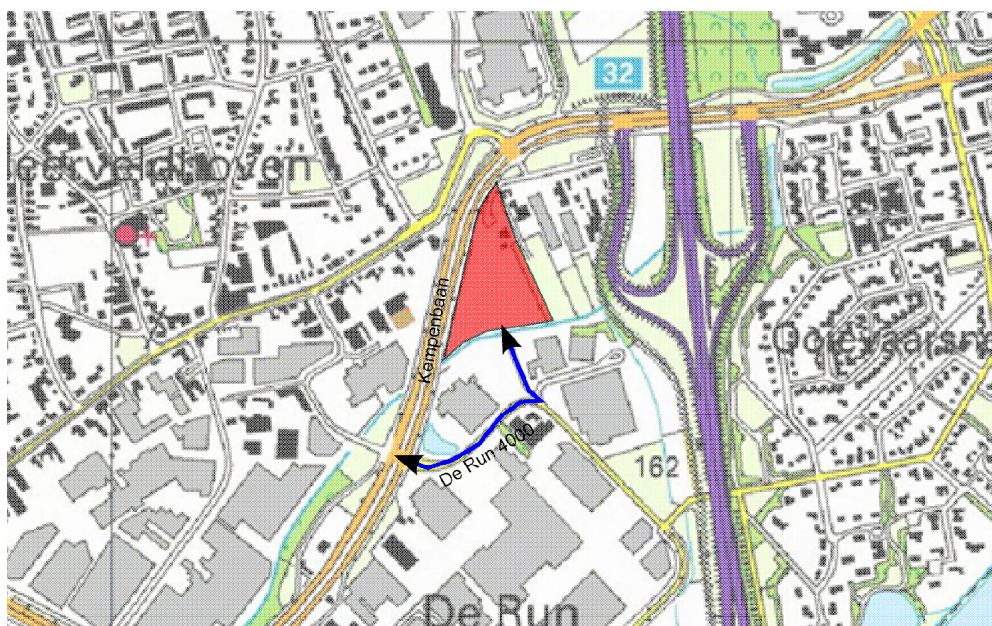
Het plangebied is enkel via het zuiden te bereiken. Hiervoor dient men via de Kempenbaan naar de Run 4000 te rijden, vervolgens kan men links afslaan richting het plangebied. Ter plaatse van waar de toegangsweg naar het plangebied op de Run 4000 aantakt zal nader onderzocht worden in verband met de toename van het verkeer over deze weg. Indien noodzakelijk zal het aansluitpunt hier aangepast worden.

Interne verkeersstructuur

De afwikkeling van het verkeer gebeurt volledig op eigen terrein. Het terrein is enkel toegankelijk voor auto- en vrachtverkeer aan de zuidzijde het terrein. Het vrachtverkeer zal zo mogelijk gescheiden worden van de personenauto's.

Parkeren

Het parkeren dient opgelost te worden op eigen terrein. Onder de praktijkhallen is een parkeergarage aanwezig. Door de diverse niveaus en vloerpeilen liggen ligt de garage half verdiept en is daarmee voorzien van daglicht en voldoende natuurlijk ventilatie. De garage- geeft ruimte aan circa 206 parkeerplaatsen. Hiermee voldoet de garage aan de parkeerbehoefte (200 parkeerplaatsen) van de Bouw Educatie Groep.



Figuur 8. Routing externe verkeersstructuur

4.5. Openbare ruimte

Het perceel wordt aan de zuidzijden begrensd door 'water', de Gender. Dit element wordt gebruikt als natuurlijke begrenzing van het terrein. De bestaande brug over de Gender, geeft aansluiting op de straat De Run 4200. Hierdoor ontstaat een duidelijke entree van het gebied voor het auto- en vrachtverkeer.

De mogelijkheid om de huidige afwateringssloot aan de zuidwestzijde van het plangebied (langs de Kempenbaan), die onder andere dient als overstort van het bezinkingsbassin, te combineren met een waterpartij op het terrein van de BEG dient nader te worden bestudeerd. Hierover heeft overleg met waterschap de Dommel plaatsgevonden. Het waterschap geeft aan dat dit mogelijk is, mits er sprake blijft van circulerend water.

5. MILIEUASPECTEN EN GEBIEDSWAARDEN

5.1. Inleiding

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat getoetst moet worden of de beoogde ontwikkeling mogelijk is gezien de milieuhygiënische aspecten en/of gebiedswaarden. Daarbij gaat het om eisen die vanuit milieutechnisch oogpunt of vanwege de aanwezigheid van bepaalde gebiedswaarden gevolgen hebben voor de situering van de beoogde functies. In dit hoofdstuk komen alle milieuhygiënische aspecten en de gebiedswaarden aan bod.

5.2. Bodemkwaliteit

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig 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 een Bodembeheerplan Veldhoven met bijhorende bodemkwaliteitskaart vastgesteld. Op basis van deze kaart is de gemiddelde bodemkwaliteit in Veldhoven vastgelegd. Verspreid over De Run 2000 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 slechts verontreinigingen aangetroffen van beperkte omvang.

Op 9 juli 2008 heeft een verkennend bodemonderzoek² plaatsgevonden in het plangebied. Het onderzoek heeft tot doel inzicht te verkrijgen in de algemene kwaliteit van de bodem c.q. de aard en concentraties aan milieubelaste stoffen die in de grond en het grondwater voorkomen. Hieronder worden enkel de conclusies van het onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij het bestemmingsplan.

Conclusie

In de boven- en ondergrond van de locatie zijn zware metalen, PAK en minerale olie in verhoogde gehalten ten opzichte van de streefwaarden aangetoond. In het grondwater zijn naftaleen en xyleen in verhoogde gehalten ten opzichte van de streefwaarden aangetoond.

Er zijn geen verhoogde gehalten of concentraties ten opzichte van de tussenwaarden aangetoond, waardoor het niet noodzakelijk is om aanvullend onderzoek uit te voeren. Op basis van de resultaten is, milieuhygiënisch gezien, geen beperkingen.

5.3. Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen hoofd(transport)leidingen aanwezig die juridisch-planologisch vastgesteld moeten worden. Wel is aan de westzijde van het plangebied (parallel aan de Kempenbaan) een stamriool aanwezig. Bij realisatie dient hiermee rekening gehouden te worden.

² Verkennend bodemonderzoek NEN 5740, Kempenbaan en De Run 2164, Veldhoven; ABO-Milieconsult B.V.; juli 2008.

5.4. Waterhuishouding

In het kader van het bestemmingsplan De Run 2008 is door Landslide milieu-adviesbureau en Royal Haskoning de waterhuishoudkundige situatie onderzocht.

Voor elk deelgebied is een aparte rapportage opgesteld. Voor De Run 2000 betreft dit rapportnummer. 2005-07-001 (september 2005). Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven.

Beleid

In bijlage 1 van het voorliggende bestemmingsplan is het beleidskader opgenomen. Dit is afkomstig uit het bestemmingsplan De Run 2008.

Algemeen

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

- Voor inbreidingslocaties geldt op het bedrijventerrein een afvoernorm van maximaal 1,33 l/s/ha;
- 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 (calamiteitenvoorzieningen).

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. Deze berging dient een bui van $T=10+10\%$ te kunnen bergen.

Vanuit de Keur geldt een obstakelvrije zone van 4 meter gemeten vanaf de insteek van alle waterlopen. Tevens wordt bij stedelijke ontwikkeling gestreefd naar gebruik van niet uitloogbaar materiaal.

De Run 2000

De afwatering van De Run 2000 vindt 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. Het hemelwater van alle onverharde terreindelen en van het terrein van de voormalige kwekerij (onderhavig plangebied) komt direct via geulen en greppels in de Gender terecht. In de berm van de Kempenbaan en de voormalige kwekerij bevindt zich een bergbezinkbassin met een overlaatvoorziening naar een bermsloot.

Het gehele terrein bevindt zich binnen de boringsvrijezone, 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 beschermde functie van slecht-doorlatende bodemlagen teniet kunnen doen. Het is 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. Het is tevens verboden om systemen waarbij grondwater onttrokken wordt voor koeling of verwarming (koude- en warmteopslag) toe te passen.

Gelet op het bovenstaande is het noodzakelijk om bij het uitvoeren van bodemgerelateerde werkzaamheden en het verlenen of controleren van vergunningen voor inrichtingen, de Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant (PMV Nr. 96/04, 2004) in acht te nemen en tijdig te overleggen met Waterleidingsmaatschappij Brabant Water.

In het bestemmingsplan is de beschermingszone opgenomen middels de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterbeschermingsgebied' (Ws-Wb).

De werkruimte voor het onderhoud aan de Gender is gewaarborgd, middels de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functies' (Ws-Ws). Deze dubbelbestemming legt een primaire bestemming op deze grond voor het beheer en onderhoud van de watergang. Bouwen is dan ook alleen toegestaan ten dienste van de bestemming.

Het goed omgaan met water in bebouwd gebied is van groot belang. Nieuwe ontwikkelingen mogen het watersysteem niet negatief beïnvloeden. Er dient dan ook sprake te zijn van hydrologisch neutraal bouwen.

Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied zo moet worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen
- in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

Er is een aantal conclusies getrokken met betrekking tot de beschreven mogelijkheden om het toekomstige waterhuishoudkundig systeem hydrologisch neutraal in te richten. Voor de aanbevelingen en aandachtspunten die van belang zijn voor de aanleg en onderhoud van het toekomstige systeem wordt verwezen naar het eerder genoemde 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 i.c.m. met 1 m² vegetatiedak) en maximaal 42,6 liter (1 m² “traditionele” asfaltverharding in combinatie met 1 m² plat dak onder grond) bedragen;
- Ondergrond infiltreren van grote hoeveelheden hemelwater is geen haalbare oplossing;
- Het afvoeren van hemelwater is 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 is een haalbare oplossingsrichting.
- De mogelijkheid tot het hergebruik van hemelwater voor huishoudelijke of bedrijfsdoeleinden dient op locatieniveau onderzocht te worden;

Voorgesteld wordt om bij nieuwe ontwikkelingen het hemelwater zoveel mogelijk te hergebruiken, voor een deel te infiltreren in de bodem (via een doorlatende bestrating in combinatie met een infiltratievoorziening) en de rest op een watergang te lozen.

De exacte uitvoering en vormgeving van de waterhuishoudkundige situatie in het nieuwe bouwplan van de Bouw Educatie Groep zal nader bekeken en beoordeeld worden in het kader van de bouwvergunning. Bepaald is dat in de huidige situatie het oppervlak van het gebied volledige verhard is. Er ligt nu een asfalt parkeerterrein. Er vindt dus geen vermeerdering van het verhard oppervlak plaats. Voor de opvang van regenwater hoeven geen extra zaken geregeld te worden.

5.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen

doorgang konden vinden. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde type projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) mogen bijdragen aan luchtverontreiniging. Dit houdt in dat wanneer een activiteit of project minder dan 1% bijdraagt aan luchtverontreiniging deze activiteit of dit project zonder verdere toetsing kan worden uitgevoerd. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO^2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO^2 .

Middels een berekening³ is aangetoond dat de toename van NO_2 en PM_{10} als gevolg van de realisatie van de Bouweducatiegroep minder is dan 1% van de grenswaarden. Luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor het realiseren van het nieuwe pand van de Bouweducatiegroep. De volledige rapportage is een separate bijlage bij het bestemmingsplan.

5.6. Geluid

Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen. In de wet Geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaaï en industrielawaai.

Wegverkeerslawaaï

De beoogde ontwikkeling is geen geluidsgevoelige functie in de zin van de Wet Geluidhinder.

Industrielawaai

Het geluid geproduceerd door inrichtingen op een bedrijventerrein wordt gereguleerd middels het traject van milieuvergunningen. Zie hiervoor de volgende paragraaf 'Bedrijven en Milieuzonering'. In het kader van industrielawaai zijn er geen verdere beperkingen.

5.7. Bedrijven en Milieuzonering

Middels de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en instellingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunningen worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten (woningen).

Bedrijven zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2007" ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De minimaal te hanteren afstanden zijn:

- categorie 1: grootste afstand 0 m
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
- categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
- categorie 4.1: grootste afstand 200 meter;
- categorie 4.2: grootste afstand 300 meter;

Deze afstanden geven een indicatie bij planvorming in relatie met bestaande woningen en/of bedrijven. Zijn de afstanden tussen ontwikkellocaties en bestaande bouw kleiner dan de afstanden uit de VNG-

³ Luchtkwaliteitsrapport Educatiegroep Veldhoven; SRE Milieudienst; 15 augustus 2008.

publicatie, dan zal er nader onderzoek gedaan moeten worden. Dit op het gebied van geluid, geur, gevaarsaspecten e.d.

De nieuwbouw van de BEG kan beschouwd worden als een bedrijf⁴ in de milieucategorie 3.1. Aan de hand van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en de uitgave "Bedrijven en Milieuzonering 2007" van de VNG⁵ kan geconcludeerd worden dat 50 meter afstand aangehouden dient te worden ten opzicht van milieugevoelige objecten. Het dichtstbijzijnde milieugevoelig object (woning) ligt op circa 75 meter. De woningen liggen dan ook buiten de aan te houden afstand, daarmee kan voldaan worden aan de eisen voor de bedrijven en milieuzonering.

5.8. Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} contour van het PR: rond inrichtingen waarin opslag / verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt; langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

De gemeente Veldhoven heeft een visie Externe Veiligheid opgesteld⁶. Deze visie geeft een overzicht van de externe veiligheidssituatie binnen de gemeente Veldhoven en geeft aan welke plannen de gemeente heeft om de veiligheid te borgen en zonodig te verbeteren. Binnen de gemeente Veldhoven zijn verschillende inrichtingen en transportroutes aanwezig waar risicovolle activiteiten plaatsvinden.

Op het bedrijventerrein De Run zijn momenteel drie Bevi-inrichtingen gevestigd. Het bedrijventerrein sluit de vestiging van nieuwe Bevi-inrichtingen in principe uit. Nieuwe Bevi-inrichtingen worden enkel toegestaan middels een wijzigingsbevoegdheid.

Het bedrijventerrein is gelegen nabij de A2. Over deze snelweg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Een groot deel van Veldhoven, waaronder dus ook het bedrijventerrein De Run, ligt binnen het invloedsgebied⁷. In 2007 is een risicoanalyse⁸ uitgevoerd ten aanzien van het transport over de A2 en A67. Hieronder is een tabel opgenomen met de zonering die voor de rijkswegen gehanteerd mag worden.

Zone	Afstand vanaf de rand van de weg	Omschrijving	Geschikte functies	Ongeschikte functies
I	0 – 30 meter	Zone waarbinnen geen (beperkte) kwetsbare objecten gerealiseerd mogen worden.	Parkeren, Ontsluiting, Groen / Water.	Functies voor langdurig verblijf
II	30 – 250 meter	Zone waarbinnen geen grootschalige kwetsbare objecten gerealiseerd mogen worden	Functies voor normaal mobiele personen	Grote kantoren, 50 woningen, verzorgingshuizen

⁴ Vanwege het grote aandeel praktijkruimten als zijnde werkplaats, vertonen de activiteiten meer kenmerken van een bedrijf dan van een onderwijsinstelling.

⁵ Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

⁶ Beleidsvisie Externe Veiligheid 'Veldhoven Veiliger'; Ingenieursbureau Oranjewoud; maart 2008

⁷ Dit begint bij de risicobron en eindigt op een afstand waar nog 1% van de blootgestelden komt te overlijden. Binnen dit gebied is een verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing.

⁸ Risicoanalyse Transport A2 – A67 / 2007; Ingenieursbureau Oranjewoud; juni 2007

III	250 – 500 meter	Zone waarbinnen in principe geen beperkingen worden gelegd aan het ruimtegebruik. Kwetsbare objecten worden wel verplicht maatregelen te nemen	Functies voor gemiddeld mobiele personen (woningbouw, scholen, kantoren)	Verzorgingshuizen of moeilijk mobiele personen.
IV	➤ 500 meter	Zone waarbinnen geen beperkingen gelden voor het ruimtegebruik		

De afstand van onderhavige locatie tot aan de rand van de A2 bedraagt circa 260 meter. De locatie is daardoor gelegen in zone III. De potentiële effecten van een calamiteit met een toxisch gas is in zone III beperkter dan in zone I en II vanwege de verdunningsfactor en de tijdsfactor waardoor mensen tijdig gealarmeerd kunnen worden. Wel geldt dat bijvoorbeeld een centrale afgrenzing van het circulatiesysteem mogelijk moet zijn. Voor onderhavige ontwikkeling geldt een ‘normale’ procedure ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico.

Uit de risicoanalyse die is uitgevoerd voor de A2/A67 kan geconcludeerd worden dat er met de huidige intensiteiten geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. In het onderzoek is reeds rekening gehouden met de verplaatsing van de BEG. Mits deze verplaatsing goed en verantwoord wordt uitgevoerd is er geen sprake van een overschrijding van het groepsrisico. Aangezien er wel sprake is van een beperkt kwetsbare groep, is wel overleg met de brandweer noodzakelijk in het kader van eventuele ontsnapingsmogelijkheden.

Op het bedrijventerrein zijn problemen met de ontsluitingstructuur van de infrastructuur gesignaleerd. Hierdoor kunnen bij een mogelijk calamiteit de aanwezige personen het gebied moeilijk ontvluchten. Omdat De Run de enige plek binnen Veldhoven is waar veel risico's geclusterd zijn, tezamen met diverse kwetsbare objecten is de ambitie van de gemeente om voor dit gebied een apart veiligheidsplan op te stellen, waarbij de nadruk zal liggen op risicocommunicatie en daaraan gekoppeld het verbeteren van de zelfredzaamheid en bewustwording van de aanwezige risico's. Momenteel (medio 2008) is een studie gestart naar de Kempenbaan. Hierbij wordt de capaciteit van de Kempenbaan onderzocht, maar ook de aansluitpunten om zodoende een verbeterde ontsluitingsstructuur te creëren.

Er heeft overleg⁹ met de brandweer plaatsgevonden. Geadviseerd is om ten aanzien van bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid de beleidsregels van de gemeente Veldhoven (collegebesluit 30 mei 2006) te hanteren. Daarnaast dienen de volgende maatregelen in de bouwplannen verwerkt te worden:

- aan de risicozijde moet brandwerend glas aanwezig moet zijn;
- er moet een afsluitbaar (centaal) ventilatiesysteem aanwezig zijn.

Naast deze voorwaarden zijn geen nadere eisen gesteld in het kader van de fysieke veiligheid.

5.9. Flora en Fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen vinden mogelijk nieuwbouw, kap-, sloop- en grondwerkzaamheden plaats. Deze werkzaamheden zijn gebonden aan natuurwet- en regelgeving, omdat zij mogelijk schade aan beschermde soorten of gebieden tot gevolg zouden kunnen hebben. Een quick scan flora en fauna onderzoek is dan ook noodzakelijk om de mogelijke effecten in beeld te brengen.

In het kader van het bestemmingsplan De Run 2008 is een dergelijke quickscan¹⁰ uitgevoerd. Hieruit kan geconcludeerd worden dat De Gender mogelijk van belang is voor de beschermde en bedreigde vissoorten. Er zijn echter geen aanwijzingen die er toe leiden dat deze vissoorten aanwezig zijn in de Gender. De Gender ligt ten zuiden van het plangebied. Zoals reeds eerder verwoord is er sprake van opwaardering van

⁹ Overleg brandweer, Advies fysieke veiligheid (cluster IV); 5 september 2008.

¹⁰ Flora en Fauna quickscan, verschillende locaties De Run, gemeente Veldhoven; IJzerman & van Spréw; februari 2006.

de Gender. Deze opwaardering is mogelijk binnen het bestemmingsplan en de nieuwe ontwikkelingen hebben hier geen negatief effect op.

Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden de grond- en kapwerkzaamheden in het najaar te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Het beoogde terrein is een geheel verhard terrein, er zijn dan ook geen broedende vogels aanwezig.

5.10. Archeologie

De grondwerkzaamheden die worden uitgevoerd kunnen mogelijk schade aanrichten aan het archeologisch bodemarchief ter plaatse. Zowel vanuit het rijk als vanuit provinciale regelgeving wordt gesteld dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond geconserveerd dienen te worden. Pas als dit onmogelijk blijkt te zijn is archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven of opgraving noodzakelijk.

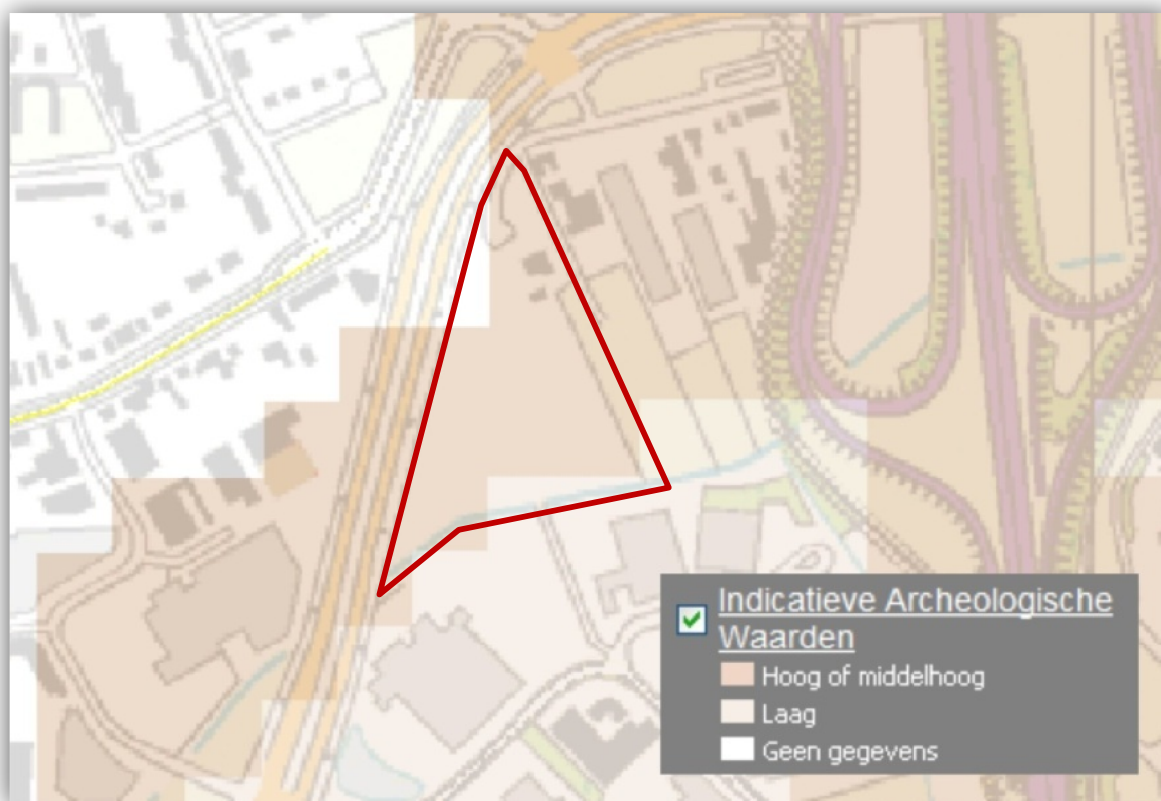
In kader van het (nog in voorbereiding zijnde) bestemmingsplan De Run 2008 is een archeologische toets¹¹ uitgevoerd om de archeologische situatie voor onder andere De Run 2000 in kaart te brengen.

Op basis van de geografische ligging, de vondsten uit de omgeving en de ligging op een esdek¹² heeft de locatie De Run 2000 in algemene zin een hoge archeologische waarde. Echter door aanleg van een bergbezinkbasin en een diep/riool in het noordelijke deel van De Run 2000, de aanleg van wegen, de bouw van bedrijfspanden en andere graafwerkzaamheden in het verleden is de bodem grotendeels verstoord. Echter om uitsluitsel te krijgen over de bodemopbouw van de vermoedelijk onverstoorde delen wordt geadviseerd om een deel van De Run 2000 middels een karterend booronderzoek te onderzoeken. Hieronder is aangegeven over welke delen het gaat. Zoals op deze afbeelding te zien is, betreft dit ook een klein gedeelte van onderhavige projectlocatie.

Door het bureau Bilan is het voorgestelde karterend booronderzoek aan de hand van boringen verricht voor de relevante delen in het plangebied. Hieruit kan geconcludeerd dat er geen waarderend vervolgonderzoek noodzakelijk is, omdat er geen relevante archeologische indicatoren zijn aangetroffen.

¹¹ Archeologietoets, Gemeente Veldhoven De Run 2000 en De Run 7000; IJzerman & van Spréw; januari 2006.

¹² een hoog gelegen akker, te vinden op de zandgronden van Noord-, Oost-, Midden- en Zuid-Nederland.



Figuur 9. Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1. Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in voorschriften van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Het bestemmingsplan heeft een flexibel karakter. Op deze manier zijn er richting de toekomst nog ontwikkelingsmogelijkheden.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de planregels. Bij ieder bestemmingsplan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft geen rechtskracht. De planregels zijn opgebouwd uit inleidende bepalingen, bestemmingen en algemene regels. In de volgende paragrafen worden voorschriften toegelicht.

6.2. Inleidende regels (hoofdstuk 1)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het artikel “Begrippen” wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot. In het artikel “Wijze van meten” wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

6.3. Bestemmingen en gebruik (hoofdstuk 2)

De planregels in dit hoofdstuk kennen een vaste indeling:

- Bestemmingsomschrijving;
- Nadere detaillering van de bestemming;
- Bouwregels;
- Ontheffing van de bouwregels;
- Wijzigingsbevoegdheden;

In de ‘bestemmingsomschrijving’ wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Het bevat een beschrijving van de toegestane functies waarbij op de plankaart voorkomende combinaties met aanduidingen en dubbelbestemmingen wordt aangegeven. In de ‘nadere detaillering’ wordt dit verder uitgewerkt. In de ‘bouwregels’ wordt vermeld welke bebouwing ‘als recht’ mag worden opgericht, ten dienste van de bestemming. Flexibiliteit in het plan wordt ingebouwd door de ‘ontheffing van de bouwregels’. In dit onderdeel wordt aangegeven van welke planregels gemotiveerd afgeweken kan worden. Onder ‘wijzigingsbevoegdheden’ staan regels waarlangs de bestemming van het een bepaald gebied veranderd kan worden in een andere bestemming.

Hieronder volgt een korte beschrijving van de verschillende bestemmingen:

Artikel 3 Bedrijf (B)

Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming ‘bedrijf’. Binnen deze bestemming zijn maximaal categorie 3-bedrijven toegestaan. Middels een ontheffing van de bouwregels zijn bedrijven in een hogere categorie mogelijk.

De bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Zowel de minimale als de maximaal toegestane bouwhoogte is eveneens op de plankaart aangegeven. Als bebouwingspercentage geldt een minimum percentage van 50% en maximaal 80%. Voor twee delen binnen het bouwvlak, ter plaatse van de beoogde torens, is een wijzigingsgebied opgenomen. Hiermee is het mogelijk om de maximale bouwhoogte van de torens te verhogen tot maximaal 40 meter.

Voorwaarde hierbij is dat de hoogte van de torens in verhouding staan met de bouwhoogte van het overige deel van het pand. Tevens geldt als voorwaarde dat het stedenbouwkundig en architectonisch getoetst moet worden.

Buiten het bouwvlak is tevens een bouwwerk, geen gebouw zijnde toegestaan in de vorm van een kunstobject.

Artikel 4 Groen (G)

De gronden welke zijn aangewezen als 'groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, water, als ook voet- en fietspaden.

Binnen de bestemming zijn enkel gebouwen toegestaan voor telecommunicatie, water- en energiedistributie alsmede wachthuisjes voor busdiensten, met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming zijn toegestaan met een maximale hoogte zoals opgenomen in de planregels.

Artikel 5 Water (W)

In dit artikel zijn de gronden bestemd voor de ontvangst, berging en/of afvoer van water alsmede voor de bescherming, beheer en het onderhoud van watergangen, met de bijbehorende voorzieningen. De aanvullende bescherming is opgenomen in de bestemming 'waterstaatkundige functies (dubbelbestemming)'.

Op de gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

Artikel 6 Waterstaat - Waterstaatkundige functie (dubbelbestemming) (WS-WS)

Deze bestemming is rechtstreeks verbonden met de bestemming 'water'. Ter weerszijde van de watergang is 4 meter opgenomen voor het beheer en onderhoud van de watergang.

Artikel 7 Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied (dubbelbestemming)

Op deze gronden gelden beperkingen met betrekking tot het boren in diepere grondlagen ter bescherming van het hier gelegen grondwaterbeschermingsgebied.

6.4. Algemene regels (hoofdstuk 3)

Artikel 8 Anti-Dubbeltelregel

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.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Deze regels verbieden het gebruik dat strijdig is met de bestemming.

Artikel 10 Algemene ontheffingsregels

De algemene ontheffingsregels beschrijft de mogelijkheid om ontheffing te verlenen voor het overschrijden van de in het plan genoemde maatvoering, met een maximum van 10%.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel biedt de mogelijkheid om wijzigingen in het plan aan te brengen, indien zal blijken dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. Alvorens medewerking te verlenen aan een wijziging zal een nadere belangenafweging dienen plaats te vinden en zal voldaan moeten worden aan enkele voorwaarden.

Artikel 12 Algemene Procedureregels

In de artikelen van verscheidene bestemmingen wordt voor de te volgen procedure verwezen naar de “Algemene procedureregels”.

6.5. Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Artikel 12 Overgangsregel

De overgangsregel heeft ten doel om bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpplan, danwel in uitvoering zijn of mogen worden opgericht krachtens een bouwvergunning en die afwijken van het plan gedeeltelijk mogen worden vernieuwd, veranderd of vergroot mits de afwijking met het plan hierdoor niet wordt vergroot. Verder heeft dit artikel als doel om bestaand gebruik op het tijdstip van het van kracht worden van het plan het bestaande gebruik van de in het plan begrepen gronden en/of daarop staande opstallen, dat in strijd is met het plan mag worden voortgezet indien de afwijking van het plan niet wordt vergroot.

Artikel 13 Slotregel

Het laatste artikel “Slotregel” geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Er is een overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente ten behoeve van de kosten. Behoudens de kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het proces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer.

8. ZIENSWIJZEN

Met ingang van 19 september 2008 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen binnengekomen. Door de gemeente Veldhoven zijn deze zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Indien noodzakelijk is het bestemmingsplan hierop aangepast.