



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Afronding Habraken
Gemeente Veldhoven
Vastgesteld



BRO

| a movares
company

colofon

projectnaam
Afronding Habraken

datum
28 januari 2025

projectnummer
P06731

IMRO-identificatienummer
NL.IMRO.0861.BP00190-0401

opdrachtgever
Gemeente Veldhoven

Concept
6 oktober 2023

Ontwerp
12 december 2023

Vastgesteld
25 maart 2025

BRO
projectleider
MOo

projectteam
PvK, JvdA, CJa

bron kapt
BRO

review
JvdA

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01
info@bro.nl
www.bro.nl



BRO

a movares
company

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	10
2	Planbeschrijving	11
2.1	Bestaande situatie	11
2.2	Programmeringsafspraken	14
2.3	Ambitiedocument Habraken	16
2.4	Stedenbouwkundig kaderplan en beeldkwaliteitsplan	17
2.5	Landschapsplan	19
2.6	Bijzonderheden bestemmingsplan	20
3	Beleidskader	23
3.1	Rijksbeleid	23
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	23
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	24
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	25
3.2	Provinciaal beleid	27
3.3	Regionaal beleid	29
3.3.1	Visie Werklocaties Zuidoost-Brabant	29
3.3.2	Integrale Strategie Ruimte Metropoolregio Eindhoven (ISR)	30
3.4	Gemeentelijk beleid	32
3.4.1	Omgevingsvisie Veldhoven	32
3.4.2	Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan	33
3.4.3	Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'	34
3.4.4	Beeldkwaliteitsplan 'Afronding Habraken'	35
3.4.5	Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen	36
4	Milieu hygiënische en planologische verantwoording	38
4.1	Bodem	38
4.2	Geluid	38
4.3	Luchtkwaliteit	40
4.4	Bedrijven en milieuzonering	41
4.5	Externe veiligheid	43
4.6	Geur	52
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	53
4.7.1	Archeologie	53
4.7.2	Cultuurhistorie	55
4.8	Water	58
4.9	Flora en fauna	62
4.10	Verkeer en parkeren	67
4.11	Kabels en leidingen	68
4.12	Milieueffectrapportage	69
4.13	Obstakelvrijezones vliegveld	70
4.14	Duurzaamheid	71

5	Uitvoerbaarheid	74
5.1	Economische uitvoerbaarheid	74
5.2	Procedure	74
5.2.1	Vooroverleg	74
5.2.2	Terinzagelegging	74
5.2.3	Vaststelling	74
6	Juridische planopzet	75
6.1	Plansystematiek	75
6.2	Toelichting op de verbeelding	75
6.3	Toelichting op de regels	75
6.3.1	Inleidende regels	75
6.3.2	Bestemmingsregels	76
6.3.3	Algemene regels	78
6.3.4	Overgangs- en slotregels	79

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 2: Vooronderzoek bodem
- Bijlage 3: Bodemonderzoek Heieindweg 5
- Bijlage 4: Luchtkwaliteitsonderzoek
- Bijlage 5: QRA Habraken buisleidingrapport
- Bijlage 6: Advies veiligheidsregio
- Bijlage 7: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 8: Vervolgonderzoek flora en fauna
- Bijlage 9: Nader onderzoek flora en fauna
- Bijlage 10: Vervolgonderzoek steenuilen
- Bijlage 11: Effectbeoordeling steenuil
- Bijlage 12: Besluit wet natuurbescherming - soortenbescherming
- Bijlage 13: Notitie beoordeling stikstof
- Bijlage 14: Watertoets
- Bijlage 15: Verkeer- parkeernotitie
- Bijlage 16: Mer-aanmeldnotitie
- Bijlage 17: Ambitiedocument
- Bijlage 18: Landschapsplan
- Bijlage 19: Nota van Zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Al in de jaren '90 van de vorige eeuw is gestart met de planvorming voor het bedrijventerrein Habraken. Het gehele terrein Habraken is ruim 50 ha. Daarvan is inmiddels circa 25 ha uitgegeven of in uitgifte. Een groot gedeelte is momenteel dus nog onbebouwd. Om de afronding via een bestemmingsplan mogelijk te kunnen maken was het, vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024, nodig dat nog in 2023 een ontwerpbestemmingsplan in procedure werd gebracht. Dit is gebeurd. Met het bestemmingsplan wordt de uitgifte van circa 35,8 ha bedrijventerrein Habraken, aansluitend aan het reeds gerealiseerde deel van Habraken, nader planologisch-juridisch geborgd. Dit betreft ongeveer 18 ha uitgeefbare bedrijfsgronden en circa 18 ha gronden bestaande uit landschappelijke inpassing met infrastructuur, waterberging en groen.

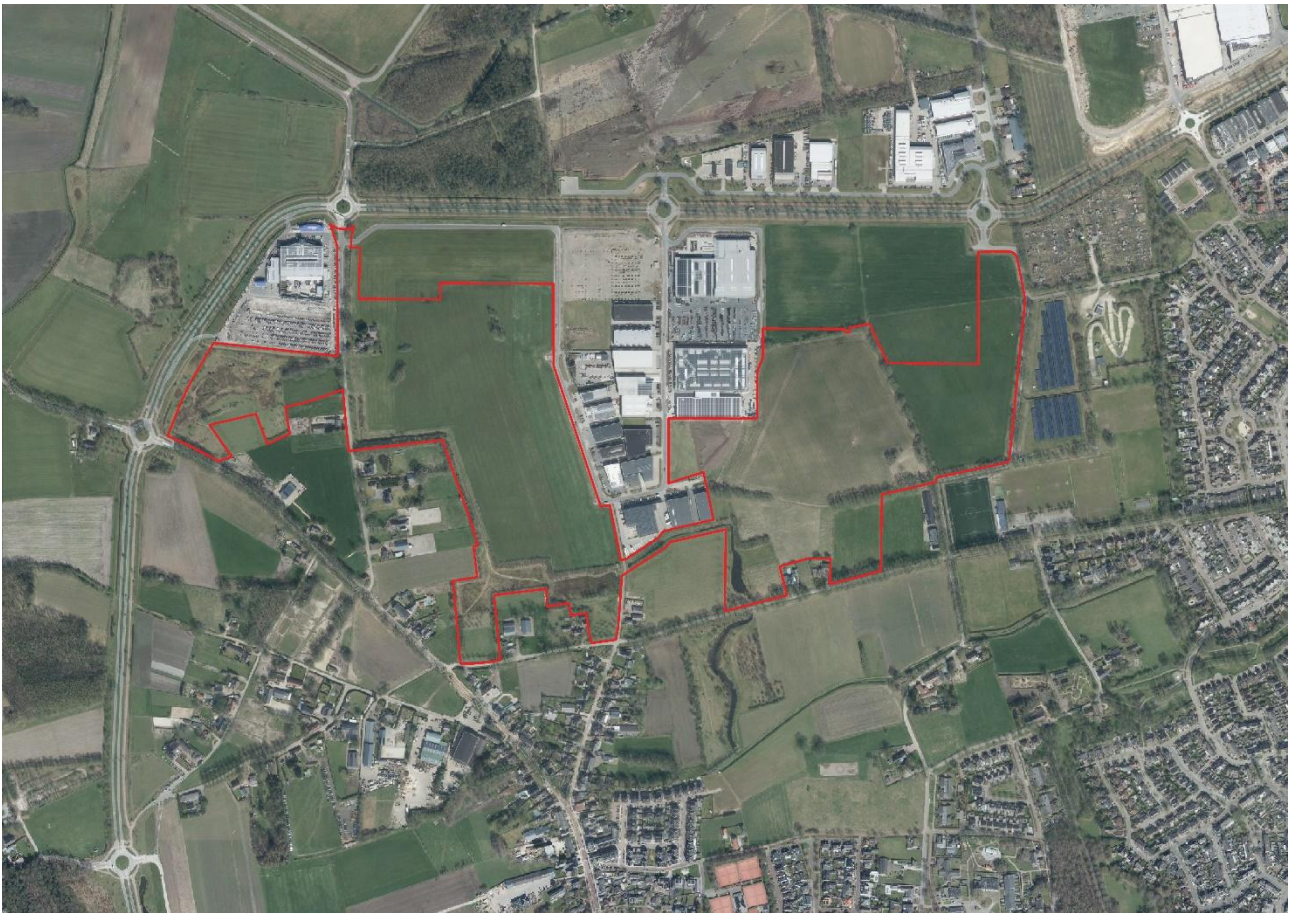
De programmatische uitgangspunten zijn in de loop der tijd meerdere keren veranderd, vanwege bijvoorbeeld de economische crisis. Ook werd vanwege een overaanbod in 2016 aan bedrijventerrein in de regio lange tijd de uitgifte van nieuwe bedrijfskavels niet toegestaan. Van een overaanbod is inmiddels geen sprake meer; er is juist een groot tekort aan bedrijventerrein. Inmiddels zijn over de hoeveelheid bedrijfsgrond die Veldhoven mag uitgeven nieuwe afspraken gemaakt in de regio en met de Provincie Noord-Brabant.

Uitgangspunt bij de verdere ontwikkeling van Habraken is het ontwikkelen van een toekomstbestendig werkmilieu. Daarom is een totaalvisie en aanpak nodig gebleken, in plaats van het ontwikkelen van een 'lappen-deken'. Het juiste bedrijf kan dan op de juiste plek komen. Daarnaast kan ruimte worden geven aan initiatieven en ambities op het gebied van energie, duurzaamheid, intensivering door clustering, maar mogelijk ook collectief parkeren.

Deze totaalvisie is opgenomen in het zogenaamd 'stedenbouwkundig kaderplan dat als basis geldt voor de samenhang in het gebied. In dit kaderplan is de hoofdstructuur van zowel de uit te geven bedrijfsgronden, de infrastructuur als het groen-blauwe raamwerk opgenomen en worden diverse thematische uitgangspunten geborgd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is globaal gesitueerd ten noorden van de kern Oerle en ten zuidoosten van Vliegbasis Eindhoven. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan reeds uitgegeven en ontwikkelde percelen van hetzelfde bedrijventerrein Habraken. Ten oosten bevindt zich een tijdelijk zonnepark en een volkstuin welke op hun beurt weer grenzen aan de woonwijk de Kelen. Aan de zuid- en zuidwestzijde grenst het plangebied aan de agrarische en woonpercelen van het bebouwingslint van de Heikantsebaan en aan de westzijde aan de Oersebaan. Binnen dit plangebied met een omvang van circa 35,8 ha bevinden zich de resterende nog te ontwikkelen gronden van het bedrijventerrein Habraken alsmede de het aan de oost-, zuid- en westzijde omsluitende groene raamwerk met landschappelijke inpassing en waterberging. De overige (bedrijfs-)gronden zijn opgenomen in andere recente of recent in procedure gebrachte bestemmingsplannen.



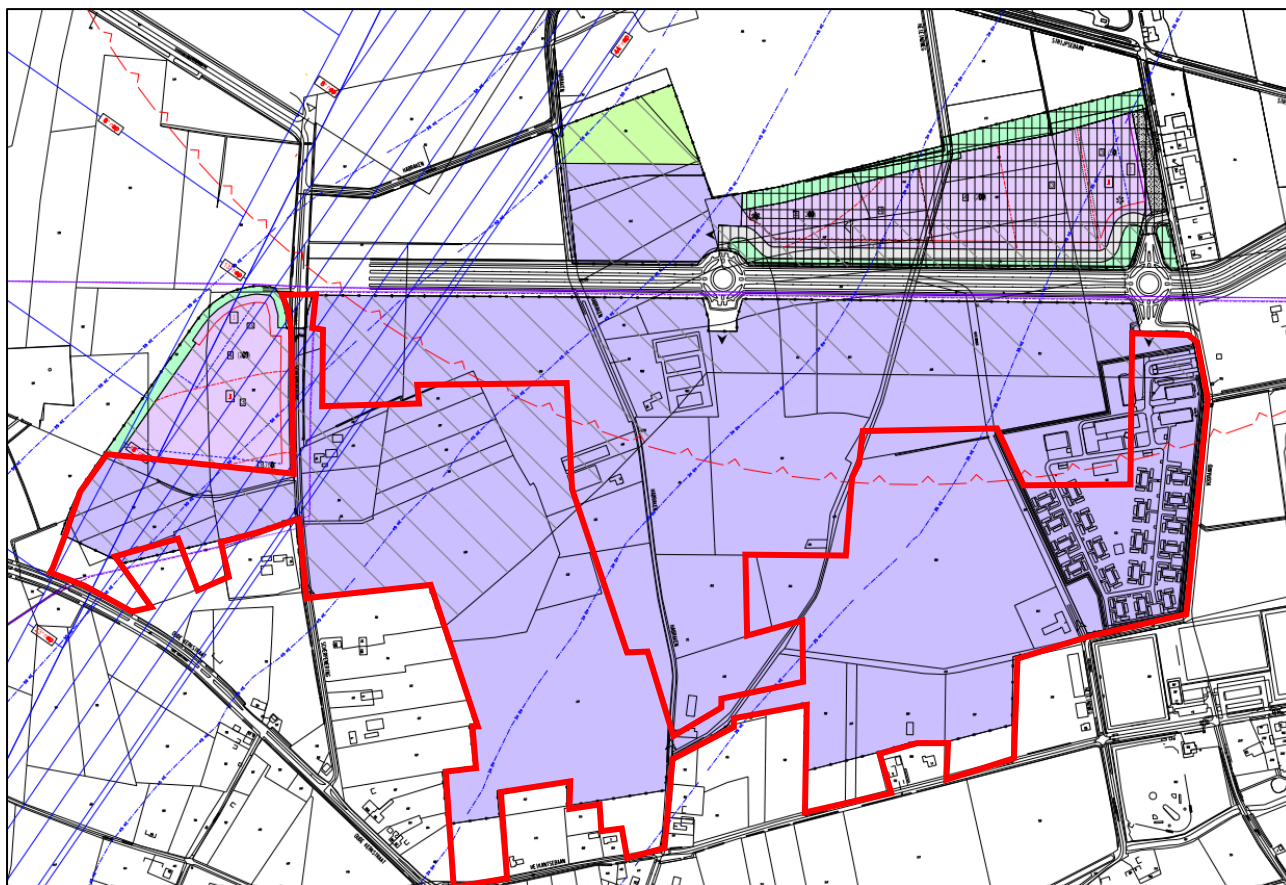
Figuur 1.1: Ligging plangebied (Bron: PDOK, 2023)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Habraken 2006' (14-02-2006)

Voor het grootste gedeelte van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Habraken', dat op 14 februari 2006 door de gemeenteraad van Veldhoven is vastgesteld. De juridische regeling is nadien meerdere malen (gedeeltelijk) herzien en gewijzigd. Het plangebied is hierin bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden - nader uit te werken' en heeft (gedeeltelijk) de aanduidingen 'Ke-contouren', 'beperkingen externe veiligheid' en 'gevaarzone munitieopslag C'.

De gronden, die op de plankaart als “Bedrijfsdoeleinden (nader uit te werken)” zijn aangemerkt, zijn bestemd voor: bedrijven en groothandel (milieucategorie 3 en 4), inclusief bijbehorende voorzieningen en behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan Afronding Habraken (plangebied rood omlijnd)

Voordat echter concrete omgevingsvergunningen verleend kunnen worden dienen Burgemeester en wethouders de bestemming “Bedrijfsdoeleinden (nader uit te werken)” eerst nader uit te werken in een zogeheten uitwerkingsplan. In een uitwerkingsplan dient nader te worden gemotiveerd hoe het concrete plan voldoet aan de geformuleerde uitwerkingsregels. De voor het plangebied opgenomen uitwerkingsregels betreffen onder meer:

- In het uitwerkingsplan wordt aangegeven welke milieucategorieën waar in het plangebied zijn toegestaan en eventueel welke thematisering in bedrijfstype wordt nagestreefd.
- In de nadere uitwerking worden regels gesteld in verband met het aspect externe veiligheid.
- Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.
- Gebouwen zijn niet buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak toegestaan. In de nadere uitwerking wordt de situering van gebouwen nader bepaald; hiertoe worden bebouwingslijnen op de plankaart bij het uitwerkingsplan ingetekend.
- In de nadere uitwerking worden regels gesteld ten aanzien van de maatvoering van gebouwen, waarbij geldt dat de maximale bouwhoogte nooit meer mag bedragen dan 16 meter.
- Het bebouwingspercentage dient minimaal 50% te zijn en mag niet meer bedragen dan 80%.
- Binnen het plangebied zal voorzien moeten worden in voldoende parkeergelegenheid.
- Binnen de aanduiding 35 KE contour is het niet toegestaan nieuwe geluidsgevoelige objecten op te richten.

Binnen de aanduiding "munitiezoning, zone C, van de Vliegbasis Eindhoven" is het verboden gebouwen op te richten met vlies- of gordijngewelconstructies alsmede gebouwen met grote glasoppervlakten, waarin zich in de regel een groot aantal mensen bevindt. Deze aanduiding is inmiddels verouderd en de risicocontouren zijn momenteel noordelijker gelegen waardoor het plangebied zich niet meer binnen deze aanduiding bevindt.

Binnen de aanduiding 'beperkingen externe veiligheid' geldt de regeling dat bedrijven die middels hun vestiging en/of uitbreiding leiden tot beperkingen in de bedrijfsvoering van Eindhoven Airport in het kader van de externe veiligheid, niet zijn toegestaan op de gronden met de aanduiding "beperkingen externe veiligheid". Derhalve mag de arbeidsplaatsendichtheid niet meer dan 50 bedragen (via herziening in 2011 is dit gewijzigd naar 100, zie hierna onder 'Habraken wijziging I')

Binnen de aanduiding 'Ke-contouren' zijn de geluidscontouren van de Vliegbasis Eindhoven vastgelegd binnen het plangebied. Binnen het plangebied bevinden zich verschillende zones. Binnen deze Ke-contouren is woningbouw slechts mogelijk onder zeer stringente voorwaarden. Hier is echter geen sprake van binnen onderhavig planvoornemen, omdat er geen woningen zijn bestemd, waardoor deze aanduiding geen belemmering vormt voor het initiatief. De betreffende Ke-zones worden in onderhavig bestemmingsplan middels gebiedsaanduidingen opgenomen.

Ondanks dat er voor het plangebied al een uit te werken bestemming ligt, wordt er voor deze gronden toch een nieuw bestemmingsplan opgesteld in plaats van een uitwerkingsplan. De belangrijkste reden hiervoor is dat er meerdere bestemmingsplannen gelden voor het plangebied. In deze bestemmingsplannen zijn geen uit te werken bestemmingen opgenomen, waardoor een uitwerkingsplan niet mogelijk is. Ook is een bestemmingsplan nodig omdat de gemeente nog niet alle gronden in eigendom heeft. Om bepaalde kosten te kunnen verhalen is een bestemmingsplan in plaats van een uitwerkingsplan nodig (zie ook paragraaf 5.1).

Bestemmingsplan Habraken herz. Art. 30 WRO (25-06-2007)

In deze partiële herziening van het bestemmingsplan 'Habraken 2006' zijn enkele regels van onder meer de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (nader uit te werken)' herzien.

Habraken herziening I 2007 (25-06-2007)

Deze herziening van het bestemmingsplan 'Habraken 2006' herzielt de algemene 10%-vrijstellingsbepaling uit het moederbestemmingsplan. De overige wijzigingen in deze herziening zijn voor onderhavig plangebied niet relevant.

Habraken herziening 2 2007 (25-09-2007)

Deze herziening van het bestemmingsplan 'Habraken 2006' herzielt de uitwerkingsregels van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (nader uit te werken)' gedeeltelijk.

Habraken wijziging I (21-06-2011)

In deze herziening is één voor het plangebied relevante regel gewijzigd. De maximaal toegestane arbeidsplaatsendichtheid binnen de aanduiding 'beperkingen externe veiligheid' is gewijzigd van 50 naar 100.

Bestemmingsplan Habraken 2016 (14-06-2016)

Dit bestemmingsplan geldt voor een deel van de gronden binnen het plangebied. Dit betreft een aantal nog niet uitgegeven bedrijfsspercelen op gronden van derden. Deze gronden hebben de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Verkeer' en voor een gedeelte de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Verder zijn,

voor zover in dit kader van belang, de aanduidingen 'luchtvaartverkeerszone – ihcs', 'luchtvaartverkeerzone – ils' en 'milieuzone – geluidsgevoelige functie 35 ke' opgenomen.

Deze gronden zijn in het plangebied opgenomen met het oog op een doelmatige begrenzing opgenomen in het plangebied.

Bestemmingsplan Habraken 2016, herziening 1212 (18-12-2018)

Dit bestemmingsplan vormt een partiële herziening van het bestemmingplan 'Habraken 2016'. Deze herziening is voor onderhavig plangebied niet van betekenis, omdat deze uitsluitend betrekking heeft op een veiligheidszone buiten het plangebied.

Bestemmingsplan Verlengde Oersebaan, 1e fase Westelijke Ontsluitingsroute (29-09-2009)

Dit bestemmingsplan, dat in 2009 is vastgesteld om de inmiddels gerealiseerde Verlengde Oersebaan mogelijk te maken, geldt in het westen van het plangebied, bij de rotonde Oersebaan-Oude Kerkstraat. Hier geldt de bestemming 'Verkeer', waarbij ook de functieaanduiding 'groen' van toepassing. Voor deze gronden wordt in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Groen' opgenomen. Dit past bij de huidige en beoogde inrichting van de betreffende gronden.

Bestemmingsplan Kernrandgebied (23-07-2023)

Het plangebied bevindt zich aan de zuid- en zuidwestzijde gedeeltelijk binnen het vigerend bestemmingsplan 'Kernrandgebied' dat op 23 juli 2014 door de gemeenteraad van Veldhoven is vastgesteld. Het plangebied is hierin bestemd als 'Natuur' en 'Agrarisch – Kernrand' en heeft (gedeeltelijk) de aanduidingen 'luchtvaartverkeerszone – funnel', 'luchtvaartverkeerszone – ihcs', 'veiligheidszone – vliegveld 2', 'luchtvaartverkeerzone – ils', 'milieuzone – geluidsgevoelige functie 20 ke', 'milieuzone – geluidsgevoelige functie 35 ke', 'milieuzone – geluidsgevoelige functie 40 ke', 'milieuzone – geluidsgevoelige functie 45 ke'. Op het plangebied liggen ook de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'.

De gronden met de bestemming 'Natuur' zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarde en/of ecologische waarde, waterlopen, poelen en waterpartijen, flora- en faunavoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van natuurspelen uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch - Kernrandgebied' zijn bestemd voor een duurzame agrarische bedrijfsuitoefening, een grondgebonden agrarisch bedrijf, kleinschalige natuurontwikkeling en flora- en faunavoorzieningen.

Gezien de toekomstige inrichting van de betreffende gronden, is de bestemming 'Groen' voor deze gronden het meest passend gevonden. Daarom worden de bestemmingen 'Natuur' en 'Agrarisch – Kernrandgebied' gewijzigd in de bestemming 'Groen'.

Binnen de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - funnel', 'luchtvaartverkeerszone – ihcs' en 'luchtvaartverkeerszone – ils' geldt in principe een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als zij een hogere bouwhoogte hebben dan wat volgens de bijlagen van het bestemmingsplan 'Kernrandgebied' is toegestaan. Het is soms mogelijk om onder voorwaarden hiervan af te wijken. De maximale hoogten worden in het nieuwe bestemmingsplan 'Afronding Habraken' niet overschreden.

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vliegveld 2' geldt een plaatsgebonden risico contour van 10^{-6} . Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht, met uitzondering van de reeds bestaande kwetsbare objecten. Ter plaatse van de aanduiding worden geen kwetsbare objecten toegestaan.

Binnen de aanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie 20 ke' is het niet toegestaan meer dan 50 nieuwe woningen te bouwen vanwege de ligging van de 20 Ke-lijn. Het nieuwe bestemmingsplan 'Afronding Habraken' maakt geen nieuwe woningen mogelijk dus deze aanduiding werkt niet beperkend.

Binnen de aanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie ke' is het niet toegestaan nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige functies te bouwen dan wel te gebruiken binnen de opgenomen aanduidingen.

Binnen onderhavig planvoornemen worden geen woningen of andere geluidsgevoelige functies gerealiseerd waardoor deze gebiedsaanduidingen geen belemmering vormen voor het planvoornemen.

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw met ten hoogste 250 m² en de bodemingreep niet dieper is dan 0,4 meter toegestaan. Wanneer deze waarden worden overschreden dient er archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' is de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw met ten hoogste 2.500 m² en de bodemingreep niet dieper is dan 0,4 meter toegestaan. Wanneer deze waarden worden overschreden dient er archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Conclusie

Omdat de gewenste verdere ontwikkeling van Habraken niet volledig mogelijk is op basis van de geldende bestemmingsplannen en omdat het wenselijk is om voor het gebied een integrale, op elkaar aansluitende regeling van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op te stellen, wordt het bestemmingsplan 'Afronding Habraken' opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid aan de orde en in hoofdstuk 6 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Vanaf 2006 is het bedrijventerrein Habraken in ontwikkeling. Op dit moment zijn delen van het plangebied ontwikkeld. Dat zijn voornamelijk de gronden ten noorden van de Oersebaan en de centraal gelegen gronden aan de straat Habraken. Recent zijn twee bestemmingsplannen langs de Oersebaan vastgesteld welke de ontwikkeling van de percelen langs deze weg mogelijk maken. Dit betreft het bestemmingsplan 'Habraken, regulier' (vastgesteld op 20 december 2023) en het bestemmingsplan 'Habraken, zuidwest hoek Oersebaan-Vooraard' (vastgesteld op 15 oktober 2024). Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van de gronden mogelijk die aan de oost- en westzijde in het gebied zijn gelegen. Deze gronden zijn nu nog agrarisch in gebruik en er is nog sprake van één burgerwoning aan de Scherpenering.

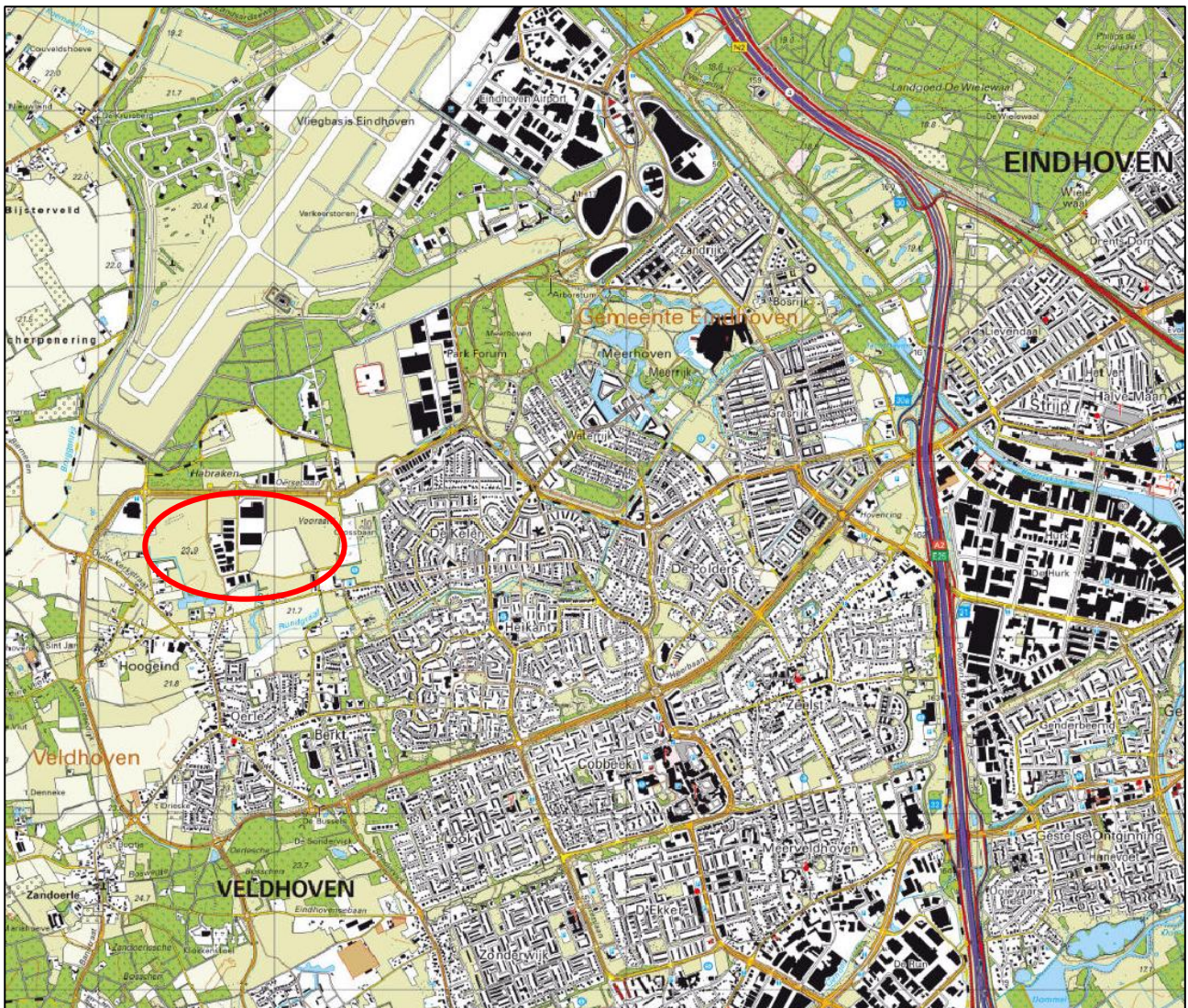
Rond de centraal gelegen ontsluitingsweg Habraken die vanaf de rotonde in de Oersebaan het bedrijventerrein ontsluit zijn reeds diverse bedrijven gevestigd. Momenteel worden ook diverse zichtkavels langs de Oersebaan ontwikkeld. De bedrijven die zich hebben gevestigd passen goed in het profiel van een gemengd bedrijventerrein. Het zijn veelal lokale bedrijven die hier een plek hebben gevonden.

In de huidige situatie is nog sprake van een onvolledige ontsluitingsstructuur. De nog te ontwikkelen gronden zijn nog niet in voldoende mate ontsloten.

Op diverse plaatsen rondom het plangebied en in het plangebied zijn bestaande waardevolle groenstructuren in de vorm van struweel en bomenrijen aanwezig. Zo ligt er in de oostelijke helft van het plan een belangrijke bomenstructuur langs de Heieindweg over het gebied en wordt de Vooraard omzoomd met een bomenlaan.

Verder is binnen het plangebied één bestaande woning aanwezig (Habraken 16). Deze woning is reeds sinds 1965 ter plaatse aanwezig en vormde tot op heden geen belemmering voor de ontwikkeling van Habraken, omdat deze op voldoende afstand lag tot de in ontwikkeling gebrachte bouwpercelen.

Voor het overige zijn de gronden in het plangebied nog nagenoeg onbebouwd en onverhard en in agrarisch gebruik. Figuren 2.2 en 2.3 geven een impressie van de huidige inrichting van het plangebied.



Figuur 2.1: Globale ligging plangebied (rood omcirkeld) (Bron: PDOK, TOP25 raster, 2023)

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Habraken sluit in breder verband aan op de ontwikkeling van de woon- en werkgebieden rondom Meerhoven. Hier zijn verschillende bedrijventerreinen ontwikkeld met directe aansluiting op de A2 – via de noordelijke rondweg van Meerhoven (Flight Forum, Park Forum en Meerhovendreef) – en in aansluiting op Vliegbasis Eindhoven. Het bedrijventerrein Habraken ligt in het verlengde van deze bedrijventerreinen. Het terrein wordt ontsloten via de Oersebaan met in het verlengde de Zilverbaan en A67, die direct aansluit op de Meerhovendreef, Park Forum en Flight Forum.



Figuur 2.2: Impressie van het plangebied, bouwstraat als aanzet nieuw te realiseren plangedeelte



Figuur 2.3: Zicht op het plangebied vanaf de Heikantsebaan ten zuiden van het plangebied

2.2 Programmeringsafspraken

Hoeveel hectares bedrijventerrein een gemeente mag uitgeven wordt afgesproken in regionaal verband en met de Provincie Noord-Brabant. Volgens de programmeringsafspraken die golden op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan werd voorbereid om ter inzage te gaan stond nog 10 hectare op 'rood'. Dat wil zeggen dat deze nog niet uitgegeven mochten worden. Deze afspraken zijn net voordat het ontwerpbestemmingsplan op 22 december 2023 ter inzage ging herijkt. Op 13 december 2023 heeft bij de Regionale Ontwikkeldag namelijk afstemming plaatsgevonden over het ontwikkelen van het resterende deel van Habraken. De Brainport regio heeft toen ingestemd met het ontwikkelen van het gehele bedrijventerrein naar deels functioneel, grootschalig werkmilieu en deels functioneel, kleinschalig werkmilieu. Het resterende deel van Habraken, binnen onderhavig plangebied, zal voor 2/3 worden ingericht voor een grootschalig werkmilieu en 1/3 voor een kleinschalig werkmilieu.

Aanvullend zijn op regionaal niveau de kwalitatieve uitspraken uitgewerkt tot zes Brainport Principles voor werklocaties:

1. Passende beeldkwaliteit; er worden eisen gesteld aan de kwaliteit van het bedrijfsvastgoed, waarbij wel verschil wordt gemaakt tussen binnenstedelijke bedrijventerreinen (hoge kwaliteitseisen) en functionele bedrijventerreinen (minder hoge kwaliteitseisen).
2. Duurzame werklocaties – werklocaties lopen voorop op thema's duurzaam, gezond, bereikbaar en klimaatadaptief. Concreet betekent dit dat nieuwe terreinen zoveel mogelijk energiepositief moeten zijn, dat ze indien mogelijk bijdragen aan de circulaire economie, voldoende groen en water herbergen, en op alle terreinen maatregelen zijn toegepast die de biodiversiteit bevorderen. Daarnaast dient de OV-potentie maximaal te worden benut op nieuwe locaties.
3. Georganiseerde werklocaties – bij nieuw te ontwikkelen locaties worden voorwaarden gesteld aan collectiviteit in de vorm van verplicht parkmanagement of een BIZ.
4. Aantrekkelijk en gevarieerd werkmilieu - nieuwe locaties dienen ruimte te bieden voor bedrijvigheid van verschillende schaalgroottes en verschillende economische activiteiten, en mogelijkheid om voorzieningen te realiseren.
5. Invloed voor bedrijven - terreinen dienen vraaggericht te worden ontwikkeld. Er dient zo goed mogelijk aangesloten te worden bij de vraag van bedrijven. Vraag en aanbod dienen structureel te worden gemonitord, waarbij er geen sprake is van kwantitatief en kwalitatief overaanbod.
6. Benutting regionale schaalniveau – werklocaties kunnen een lokaal tot bovenregionaal verzorgingsgebied hebben en ook de vraag vanuit buurgemeenten en zelfs buurregio's bedienen.

Onderstaand is puntsgewijs aangegeven hoe het voornemen voldoet aan de Brainport Principles.

1. Passende beeldkwaliteit: Voor Habraken is recent een update van het beeldkwaliteitsplan gemaakt die aansluit op de hedendaagse maatregelen op het gebied van duurzaamheid. Denk aan maatregelen op het gebied van klimaat, natuurinclusiviteit, energie en biobased bouwen. Daarnaast is een goede beeldkwaliteit van belang voor een hoogwaardige uitstraling, de ruimtelijke eenheid en kwaliteit van Habraken als geheel.

2. Duurzame werklocaties: We ontwikkelen Habraken volgens het door BRO opgestelde stedenbouwkundig kaderplan. Deze is concreter doorvertaald in het Ambitiedocument Habraken (april 2024; zie bijlage 17). De laatste inzichten en opgaven vormen de basis voor de ruimtelijke hoofdstructuur waarin invulling wordt gegeven aan de volgende duurzaamheidsambities:

- Bedrijfsruimte is schaars, dus zorgvuldig en optimaal gebruik van de ruimte is uitgangspunt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een bouwhoogte van maximaal 16 meter en het werken met minimale en maximale bebouwingspercentages. NB. de maximale bouwhoogte is verhoogd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan om de schaarse ruimte efficiënter te kunnen gebruiken;

- Veel van de werknemers komen uit Veldhoven of de directe omgeving, dus richten we het terrein in met aandacht voor fietsers, voetgangers en openbaar vervoer. Dit is volgens de uitgangspunten uit de 'Mobiliteitsvisie 2040 gemeente Veldhoven' (november 2023). Denk hierbij aan goede, veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelroutes (zie o.a. het beeldkwaliteitsplan en landschapsplan); een goede aansluiting op het OV-netwerk, maar ook aan alternatieve autoparkeermogelijkheden zoals mobiliteitshubs;
- Om werknemers te blijven trekken, bieden we een fijne werkomgeving. Denk hierbij aan het maken van aantrekkelijke lunchwandelingen in het groen via een wandelnetwerk. Dit wandelnetwerk wordt optimaal geïntegreerd in de groen-blauwe zone;
- Gemeente en ondernemers hebben een gedeelde verantwoordelijkheid voor het bewaken en in stand houden van een optimaal vestigingsklimaat op Habraken. We staan we voor een aantal grote gezamenlijke transitieopgaven, zoals de energietransitie, duurzame mobiliteit en klimaatadaptatie. Het terrein kent nu al een hoge organisatiegraad. Kopers van een bedrijfsperceel worden namelijk automatisch deelnemer van Stichting Parkmanagement Habraken;
- Een goede beeldkwaliteit is belangrijk voor een hoogwaardige uitstraling, ruimtelijke eenheid en kwaliteit van Habraken. De beeldkwaliteit dient aan te sluiten op de hedendaagse maatregelen op het gebied van duurzaamheid. Denk aan maatregelen op het gebied van klimaat, natuurinclusiviteit, energie en biobased bouwen.
- De groenblauwe dooradering, zorgt voor een klimaatadaptieve en ecologische inbedding van het bedrijventerrein. Ook zorgt dit voor meer omgevingskwaliteit en verblijfskwaliteit. In de groenblauwe zone, worden de bestaande laanstructuren zoveel mogelijk behouden; wordt extra openbaar groen toegevoegd, heeft een opwaardering plaatsgevonden van het leefgebied van de steenuil en worden groene straatprofielen toegevoegd.

3. Georganiseerde werklocaties: Bedrijventerrein Habraken heeft een georganiseerd parkmanagement (zie: <https://parkmanagementveldhoven.nl>). Habraken is een bedrijventerrein met een hoge organisatiegraad. Kopers van een bedrijfskavel worden automatisch deelnemer van Stichting Parkmanagement Veldhoven, waarbij afname van het basispakket verplicht is. De gemeente en de ondernemers op Habraken hebben immers een gedeelde verantwoordelijkheid voor het bewaken en in stand houden van een optimaal vestigingsklimaat op Habraken. In de eerste plaats moet het terrein schoon en veilig blijven. Daarnaast staan we de komende jaren voor een aantal grote gezamenlijke transitieopgaven zoals de energietransitie, elektrificering, schone mobiliteit, circulaire economie en klimaatadaptatie. Een goede organisatiegraad op het bedrijventerrein is hiervoor absoluut noodzakelijk.

4. Aantrekkelijk en gevarieerd werkmilieu: Voor de regio Zuidoost-Brabant is door STEC de vraag verdeeld naar diverse typen werkmilieus en geconfronteerd met het aanbod ervan. Hieruit blijkt dat er voor alle typen werklocaties tekorten zijn. Het tekort is veruit het grootst voor grootschalige distributie, grootschalige productie en reguliere bedrijventerreinen. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt welke bedrijven al dan niet een plek krijgen op Habraken. De grootschalige logistiek (> 3 ha) wordt uitgesloten. Dit is in lijn met het voorbereidingsbesluit dat de provincie Noord-Brabant op 3 maart 2023 heeft opgenomen in een wijziging van de Interim Verordening Ruimte. Daarnaast worden activiteiten uitgesloten die beter passen op gemengd stedelijke terreinen. Het gaan dan om woon-werk, PDV/detailhandel, leisure, sport en fitness. Ook het vestigen van een campus is niet aan de orde. Hiervoor is voldoende aanbod in de regio aanwezig tot 2040. Daarmee blijven er twee typen werkmilieus over die passend zijn bij de vraag:

1. Kleinschalig regulier bedrijventerrein (2.000 m² tot 1 ha);
2. Grootschalige productie (1 ha tot 2,5 ha).

5. Invloed voor bedrijven: We ontwikkelen Habraken als een lokaal bedrijventerrein voor het lokale MKB, dat op dit moment geen ruimte heeft om uit te breiden. Het wordt een terrein waar deze bedrijven kunnen groeien en doorgroeien. Het ontwikkelen van een bedrijventerrein voor een (kleinschalig) regulier werkmilieu

en voor grootschalige productie is het meest passend bij de vraag. Deze behoefte wordt modelmatig onderbouwd vanuit de STEC-prognoses, maar ook door de actuele leads die bekend zijn bij de gemeente Veldhoven.

6. Benutting regionale schaalniveau: Binnen het SGE vindt binnen het uitgangspunt '9 voor 1' continue afstemming plaats over de vraag naar bedrijfsgrond met als uitgangspunt: zorgvuldig en efficiënt omgaan met schaarse bedrijfsgrond met het juiste bedrijf op de juiste plaats.

2.3 Ambitiedocument Habraken

De ontwikkeling van bedrijventerrein Habraken is de afgelopen jaren voornamelijk ad hoc gebeurd en zijn steeds relatief kleine delen van het totale bedrijventerrein ontwikkeld. Deze manier van vraaggericht werken brengt Veldhoven steeds in de positie geen bedrijfskavels in portefeuille te hebben om nieuwe bedrijven een plek, maar nog belangrijker: de juiste plek te kunnen bieden. Daarnaast komen er claims van diverse soorten ruimtevragers af op de gronden op Habraken. Het ontbreekt aan een helder toekomstperspectief op zowel het bestaande bedrijventerrein, als de nog uit te geven delen. Om die reden heeft de gemeente ervoor gekozen om het Ambitiedocument Habraken vast te stellen. Dit ambitiedocument is opgenomen in bijlage 17. Hierin staan de voornaamste ambities en bijbehorende (ruimtelijke) kaders geformuleerd. Het ambitiedocument omvat de grote lijnen voor de toekomstige ontwikkeling van heel bedrijventerrein Habraken, dus voor zowel het resterende deel dat nu ontwikkeld gaat worden, als voor de bestaande al uitgegeven delen van het bedrijventerrein.

De ambities voor bedrijventerrein Habraken zijn als volgt geformuleerd:

1. Lokaal: de gemeente ontwikkelt Habraken als een lokaal bedrijventerrein voor het lokale MKB, dat op dit moment geen ruimte heeft om uit te breiden. Het wordt een terrein waar deze bedrijven kunnen groeien en doorgroeien.
2. Modern: Habraken wordt een modern bedrijventerrein, waarbij de laatste inzichten en opgaven de uitgangspunten vormen voor de ruimtelijke inrichting. Daarbij gaat het om zaken als zorgvuldig ruimtegebruik, duurzame mobiliteit, goede beeldkwaliteit en een goede ruimtelijke hoofdstructuur.
3. Groen: de ambitie van de gemeente is om van Habraken een energieneutraal, fossielvrij en groen bedrijventerrein te maken.

Deze ambities en de bijbehorend geformuleerde uitgangspunten zijn concreter vertaald in een stedenbouwkundig kaderplan en beeldkwaliteitsplan. Deze worden in de navolgende paragraaf beschreven.

In het ambitiedocument is beschreven dat er twee typen werkmilieus passend zijn op Habraken, namelijk:

- Kleinschalige regulier bedrijventerrein (2.000 m² tot 1 ha);
- Grootschalige productie (1 ha tot 2,5 ha).

2.4 Stedenbouwkundig kaderplan en beeldkwaliteitsplan

In aansluiting op het bestaande deel van het bedrijventerrein is voor het nog te ontwikkelen gedeelte van het bedrijventerrein een actueel stedenbouwkundig kaderplan opgesteld waarin in ruimtelijke zin nieuwe ambities ten aanzien van een kwalitatief hoogwaardige werkomgeving, zoals in paragraaf 2.3 omtrent het ambitiedocument Habraken beschreven, zijn vastgelegd. Het stedenbouwkundig kaderplan is op figuur 2.4 weergegeven. In de volgende alinea's wordt dit ten aanzien van enkele thema's nader toegelicht. Het landschapsplan wordt vervolgens in paragraaf 2.5 nader beschreven.



Figuur 2.4: Stedenbouwkundig kaderplan Afronding Habraken

Stedenbouwkundig plan

Het bedrijventerrein Habraken ligt ingeklemd tussen Eindhoven Airport en een militair complex aan de noordzijde en heeft aan de oostzijde een relatie met het bedrijventerrein Parkforum. Aan de zuidzijde wordt de begrenzing gevormd door het oorspronkelijke landschap met de lintbebouwing langs de Oude Kerkstraat en de Heikantsebaan en het stroomgebied van de Rundgraaf. Op enige afstand ligt de woonbebouwing van de wijken Heikant en Oerle. In het westen liggen de “Oude Zandontginningen”, een bijzonder landschapstype wat zich kenmerkt door zijn kleinschaligheid in bebouwing en verkaveling. Dit landschapstype wordt omringd door een afwisselende beleving van het open en gesloten gebied van het coulisselandschap.

De randvoorwaarden, ambities en programmatische en ruimtelijke bouwstenen voor het bedrijventerrein Habraken, zoals deze beschreven zijn in het voorliggende bestemmingsplan zijn vertaald naar een stedenbouwkundig plan voor het bedrijventerrein Habraken. Het stedenbouwkundig plan voor het bedrijventerrein Habraken wordt gekenmerkt door:

- Het intensieve ruimtegebruik binnen het groene casco – door het hoge percentage uitgeefbare grond – en een heldere efficiënte en grootschalige verkavelingsopzet.
- Het bedrijventerrein wordt als een afgerond stedelijk gebied omgeven door een robuuste groenstructuur. De groenstructuur heeft enerzijds een bufferwerking naar de landelijke (woon)omgeving ten zuiden van het plangebied en speelt anderzijds in op het ordeningsprincipe van omsluitende groene casco's voor stedelijke gebieden – zoals gebruikelijk in Veldhoven. Het groene casco is belangrijk voor de flora en

fauna. In de groenstructuur wordt een functie voor de waterhuishouding (berging en infiltratie) van het plangebied en haar directe omgeving geïntegreerd.

- De ontsluitings- en bijbehorende verkavelingsstructuur is gerelateerd aan de inrichting van de Oersebaan, die de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein vormt. In westelijke richting sluit de Oersebaan aan op de Verlengde Oersebaan en de Zilverbaan, de hoofdontsluitingsweg van de nieuwe woonwijk Zilverackers, welke een directe verbinding heeft met de Heerbaan en de Kempenbaan aan de zuidwestkant van de stad. De Zilverbaan heeft een directe aansluiting op de A67 en de N69. Daarmee is bedrijventerrein Habraken uitstekend ontsloten op het lokale, regionale en nationale wegennet.
- Middels drie ontsluitingspunten op de Oersebaan (rotondes) worden de verschillende plandelen ontsloten (via de Scherpening, Habraken en Vooraard). Het bedrijventerrein kenmerkt zich door een zogenaamde lusstructuur, waarbij de lussen aansluiten op de drie rotondes in de Oersebaan. De drie lussen zijn aan de zuidzijde van dit plandeel onderling verbonden en zijn hoofdzakelijk noordzuid-gericht. Vanuit het zuiden is het bedrijventerrein enkel bereikbaar voor langzaamverkeer. Zo dienen de zuidelijke entrees bij de Scherpening, Paleisstraat en de Heieindweg als voet- en fietsverbindingen richting Veldhoven en vice versa.
- De interne ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein is rationeel, waardoor een efficiënte en logische verkaveling mogelijk is. In de verkavelingsstructuur is uitgegaan van een verkavelingsopzet met zogenaamde alzijdige bouwblokken, hetgeen betekent dat naar de openbare weg altijd een voorgevel of zijgevel is gesitueerd. De verkaveling is richtinggevend met kavels met een dieptemaat van ca. 60 meter. De breedtemaat is flexibel, afhankelijk van de individuele vraag van bedrijven. Een aantal locaties op het bedrijventerrein is gesitueerd langs de Oersebaan, aan de noordzijde ontsloten via een parallelweg en aan de zuidzijde middels delen van de lusstructuur. De bedrijfskavels presenteren zich op deze locatie prominent aan de Oersebaan. Deze kavels zijn in het stedenbouwkundig plan dan ook aangeduid als 'zichtlocaties'. In het beeldkwaliteitsplan worden voor de zichtlocaties aanvullende eisen gesteld aan de bebouwing en inrichting van het terrein. Dit vergt een selectie van bedrijven die aan deze voorwaarden kunnen voldoen. In hoofdstuk 2 van het beeldkwaliteitsplan (opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting) wordt nader ingegaan op de kenmerken van de verschillende onderdelen van het stedenbouwkundig plan: de ontsluiting van het plangebied en het parkeren, de groenstructuur, de waterstructuur en het gewenste bebouwingsbeeld. Daarnaast komen duurzaam bouwen en de beeldkwaliteit afzonderlijk aan de orde.
- Het parkeren en laden en lossen van vrachtauto's dient te allen tijde plaats te vinden op eigen terrein. Er zijn geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig. Voor alle auto's dient voldoende parkeer ruimte op eigen terrein (of collectief) te worden gerealiseerd. De profielen van de openbare ruimte zijn daar bewust op gedimensioneerd. Elk bedrijfskavel wordt standaard met één in-/uitrit ontsloten op de openbare weg. Indien een bedrijf meerdere inritten wenst door bijvoorbeeld de grootte van een kavel, dan wel logistieke processen, dan kunnen er via voorwaarden uitzonderingen gemaakt worden.
- Op dit bedrijventerrein staan biodiversiteit, natuurinclusiviteit, klimaatadaptiviteit en een gezonde leef- en werkomgeving hoog in het vaandel. In de openbare ruimte wordt dit gedaan door voldoende ruimte te reserveren in de straatprofielen voor groen en water. De stevige groene randen rondom het terrein zorgen voor een sterk natuurlijke uitstraling. De groene inprikkers (oost en west) trekken het landschap mee het bedrijventerrein op. Zo ontstaat een optimaal leefklimaat voor de mens en voldoende aanleidingen om biodiversiteit te stimuleren. Naast de openbare ruimte zijn ook ingrepen op privéterreinen noodzakelijk om deze wens door te voeren. Van de bedrijven wordt een proactieve bijdrage gevraagd om uit meerdere natuurinclusieve/klimaatadaptieve maatregelen te kiezen om bij te dragen aan dit leefklimaat.

Beeldkwaliteit

Vanuit de beoogde, duurzame kwaliteit van het bedrijventerrein worden beeldkwaliteitseisen aan de gebouwen en de buitenruimte gesteld. Het doel is om een herkenbaar en aantrekkelijk productiemilieu te verkrijgen, zowel in het openbare als het private domein. De bouwstenen voor de gewenste beeldkwaliteit op het bedrijventerrein zijn als volgt samen te vatten:

- rustige en ingetogen vormgeving van de bebouwing met een moderne uitstraling;
- speciale aandacht voor de beeldkwaliteit op zichtlocaties middels een afwijkende vormgeving, materialisering en kleurstelling;
- minimaliseren van de zichtbaarheid van onaantrekkelijke elementen zoals open opslag en laad- en losplaatsen;
- samenhang en eenvoud in de vormgeving en inrichting van het openbaar gebied;
- vormgeving en inrichting van de buitenruimte in aansluiting op het openbaar gebied.

Bovenstaande randvoorwaarden vormen de basis voor de beeldkwaliteitseisen, uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 1 bij het bestemmingsplan en nader beschreven in paragraaf 3.4.4. van deze toelichting.

2.5 Landschapsplan

Het landschapsplan is opgenomen in Bijlage 18 bij deze toelichting.¹

In het stedenbouwkundig plan voor Habraken is ingezet op een groenblauw netwerk dat hoofdzakelijk bestaat uit:

- groen-blauwe randzone: 'een groen en zachte inpassing met ruimte voor waterberging';
- wegprofielen met ruimte voor groen en water. De dooradering zorgt voor een ecologische inbedding';
- bomenlanen, boomgroepen en solitaire bomen worden zoveel mogelijk opgenomen in het plan.

In het landschapsplan wordt aangegeven met welke middelen er invulling wordt gegeven aan de groen-blauwe randzones en de dooradering. Bij de inrichting is ook nadrukkelijk rekening gehouden met de privacy van omwonenden. De wandelpaden in de groenblauwe zones zijn bijvoorbeeld op ruime afstand tot omliggende woonpercelen gesitueerd. Ook is voorzien in afschermende landschapsmaatregelen aan diverse randen van het plangebied.

Het resultaat van de voornoemde uitgangspunten is een plankaart met enkele dwarsprofielen waarop is aangegeven hoe de groenstructuren zijn uitgewerkt. De ontwerpafwegingen en keuzes zijn in het landschapsplan uitvoerig gemotiveerd. In figuur 2.5 is een afbeelding van de inrichtingsmaatregelen in het landschapsplan weergegeven. Voor een uitvoeriger beschrijving en een beter leesbare versie hiervan, wordt verwezen naar de bijlage.

Het landschapsplan gaat uit van de volgende 4 ontwerpprincipes:

1. De retentiegebieden dienen zo natuurlijk mogelijk te worden ingericht.
2. Er wordt een zachte overgang naar de woonpercelen en bedrijfskavels gecreëerd door de aanleg van randbeplanting. Deze randbeplanting bestaat uit inheems struweel. Deze randbeplantingen zorgen voor een groene inbedding van de bedrijfskavels en biedt voor de woonpercelen een groen aanblik.

¹ Bijlage 18: Landschapsplan Habraken, BRO, projectnummer P06731, dec. 2024.

- Bestaande groenopstanden en bomenrijen worden zoveel als mogelijk in de verkaveling ingepast. De grootste bomenrij langs de Vooraard wordt gehandhaafd. De bomenrij direct ten oosten van Habraken 2150 wordt gerooid om de uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk te maken. Deze bomenrij is niet in de verkaveling inpasbaar. Maar daar staat tegenover dat er een forse robuuste groenstructuur terugkomt.

De realisatie en instandhouding van het landschapsplan is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels geborgd.



Figuur 2.5: Landschapsplan Afronding Habraken (zie Bijlage 18 voor een beter leesbare versie)

Naast de voorgaande algemene uitgangspunten en keuzes met betrekking tot de functies en inrichting binnen het plangebied, spelen twee specifieke planonderdelen, die een nadere toelichting vergen. Daarop wordt in deze paragraaf ingegaan.

In paragraaf 2.2 is reeds toegelicht dat het resterende deel van Habraken, binnen onderhavig plangebied, voor 2/3 zal worden ingericht voor een grootschalig werkmilieu en 1/3 voor een kleinschalig werkmilieu. Hiertoe zijn in de planregels regels gesteld aan de minimale en maximale oppervlakte van een bouwperceel binnen verschillende zones. De bedoeling is om Habraken te ontwikkelen als een lokaal bedrijventerrein voor het lokale MKB, dat op dit moment geen ruimte heeft om uit te breiden. De voornaamste ambitie is om een terrein op te richten waar deze bedrijven kunnen groeien en doorgroeien.

Qua bereikbaarheid en infrastructuur is Habraken geen ideaal terrein voor logistieke en/of transportbedrijven. Toch wil de gemeente deze bedrijven ook de kans geven om zich op Habraken te vestigen, net als andere type bedrijven. Voor één perceel binnen het plangebied wordt een bijzondere regeling opgenomen vanwege de vorm van de betreffende kavel in combinatie met het benodigde stramien ten behoeve van een goede bedrijfsvoering. Op dit perceel worden logistieke en/of transportbedrijven met een bedrijfsperceelsoppervlakte tot maximaal 28.500 m² en tot 30.000 m² middels toepassing van een afwijkingsbevoegdheid. Dit maakt het mogelijk voor de betreffende beoogde exploitant van het perceel om de gronden op een doelmatige wijze te gebruiken. Hiermee wordt maatwerk geleverd en in beperkte mate afgeweken van het ambitiedocument, dat uitgaat van een maximum van 25.000 m² bedrijfsperceelsoppervlak. Voor het betreffende perceel zijn in het bestemmingsplan enkele specifieke stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden vastgesteld.

Als op een later moment om bijzondere redenen het alsnog aan de orde blijkt dat een nog groter bouwperceel gewenst is, dan zal deze verdere vergroting via een afzonderlijke procedure én in afstemming met de provincie mogelijk worden gemaakt.

2.6.2 Woning Habraken 16

Binnen het plangebied is één bestaande woning aanwezig, Habraken 16. Deze woning is reeds sinds 1965 ter plaatse aanwezig en vormde tot op heden geen belemmering voor de ontwikkeling van Habraken. Om de realisatie van de verdere ontwikkeling van bedrijventerrein Habraken en een doelmatige verkaveling van de nog uit te geven gronden mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat dit woonperceel wordt geamoveerd. Op figuur 2.6 is de ligging van dit woonperceel weergegeven.



Figuur 2.6: Ligging woonperceel Habraken 16 ten opzichte van onderhavig bestemmingsplan

De gemeente kiest er op basis van een zorgvuldige integrale afweging voor om de bestaande legale woning niet opnieuw positief te bestemmen, maar ter plaatse de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Groen' en 'Verkeer' op te nemen.

Er is in Veldhoven veel behoefte aan bedrijfsgrond en al vanaf de jaren '90 van de vorige eeuw is de gemeente plannen aan het maken voor Habraken. Vanwege diverse omstandigheden is nu pas het punt bereikt dat er een bestemmingsplan kan worden vastgesteld op basis waarvan Habraken daadwerkelijk afgerond kan worden. Burgerwoningen horen niet thuis op bedrijventerreinen waar de werkfunctie voorop staat vanwege de beperkingen van deze woningen voor de bedrijfsvoering en de hinder voor bewoners zelf. Bij de planvorming van het bedrijventerrein is gekeken naar een optimale verdeling van de ruimte voor bedrijven, verkeer, groen en waterberging. Het woonperceel is daarbij niet inpasbaar gebleken. Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is een woonbestemming niet te verenigen met de voorziene functies.

Indien nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen, kan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening daarvan worden afgezien. Deze afweging heeft de gemeente hier gemaakt om bedrijventerrein Habraken op een doelmatige wijze te kunnen afronden.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waar-tussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. beperken van klimaatverandering;
11. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;

14. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging

Dit bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein binnen bestaand stedelijk gebied. Gezien de aard en omvang van het plan zijn er in beginsel geen nationale belangen aan de orde. Wel kan worden geconcludeerd dat het plan een bijdrage levert aan het waarborgen en versterking van een aantrekkelijk ruimtelijk- economisch vestigingsklimaat voor de Brainportregio (belang 16). Hierbij wordt rekening gehouden met flankerende belangen, zoals het behoud van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, bevat regels ter bescherming van nationale belangen. De keuze voor deze belangen is reeds gemaakt in de voormalige Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (voorloper NOVI) en worden met het Barro en het Besluit ruimtelijke ordening (Barro) juridisch verankerd. Verdere uitwerking heeft voorts plaatsgevonden in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

In totaal gaat het om veertien nationale belangen, te weten:

- Rijksvaarwegen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

In het kader van deregulering en decentralisatie is ervoor gekozen om de regels zoveel mogelijk door te laten werken op het niveau van de lokale besluitvorming. Door de nationale belangen in bestemmingsplannen te borgen, worden deze belangen reeds in een vroeg stadium vastgelegd, wat bijdraagt aan een versnelling

van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk. Enkele bepalingen hebben echter betrekking op provinciaal medebewind en ontheffingsmogelijkheden. In het bijzonder gaat het hier om de artikelen ten behoeve van Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de EHS.

Afweging

Obstakelbeheergebied (IHCS) en (ILS)

Het plangebied valt volgens de kaarten van de Barro in het obstakelbeheergebied rond Vliegbasis Eindhoven, bestaande uit onder meer het Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) en het Instrument Landing System (ILS). Het plangebied ligt daarbij binnen zowel de IHCS als de ILS. Op deze gronden gelden op grond van artikel 2.6.4 van het Barro maximaal toelaatbare bouwhoogtes voor objecten ter bescherming van de veiligheid van het luchtvaartverkeer en ter bescherming van de werking van (radar)apparatuur.

Binnen de IHCS geldt de beperking dat bebouwing niet hoger mag zijn dan 65 meter +NAP. Het planvoornemen maakt geen bebouwing mogelijk dat deze hoogte overschrijdt.

Binnen de ILS geldt op basis van het eerder uitgevoerde Verstoringsonderzoek ILS Eindhoven de beperking dat de bebouwing in het westelijk deelgebied niet hoger mag zijn dan 12 meter boven maaiveld en in het oostelijk deelgebied niet hoger mag zijn dan 16 meter boven maaiveld.

De bouwhoogtebeperkingen zullen worden overgenomen in dit bestemmingsplan, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het Barro.

Radarstations

Het plangebied ligt binnen de radarverstoringsgebieden van de radarstations Herwijnen en Woensdrecht. Rondom deze radarstations mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied van Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. Voor Woensdrecht geldt een maximale hoogte van bouwwerken van 113 meter ten opzichte van NAP.

In dit bestemmingsplan wordt een maximale bouwhoogte van 16 meter mogelijk gemaakt. Omdat in voorliggend bestemmingsplan geen windmolens of andere bouwwerken met een dergelijke hoogte mogelijk worden gemaakt, is het bestemmingsplan verder in overeenstemming met het bepaalde hierover in het Barro.

Munitieopslagplaatsen

Het plangebied bevindt zich conform het Barro net buiten de C-zone munitieopslagplaats van de vliegbasis Eindhoven.

Conclusie

Het Barro of Barro vormen geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan omdat de maximale bouwhoogtes zijn vastgelegd. Ter waarborging van de gesignaleerde onderwerpen zijn gebiedsaanduidingen opgenomen in de regels en zijn de juiste beperkingen aan de maximale bouwhoogten gesteld.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging

en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiverings-instrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.²

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Toetsing plan

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van ca. 35,8 ha bedrijventerrein. Daarvan is ca. 18 ha uitgeefbaar ten behoeve van bedrijfspercelen, waardoor er in beginsel sprake is van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling'.

De Afdeling heeft echter in de uitspraak van 1 juli 2015, zaak nr. 201401417/1/R1, bepaald dat onbenutte planologische mogelijkheden in een nieuw plan mogen worden opgenomen, zonder dat hoeft te worden voldaan aan de 'Ladder' voorwaarden. Dit is onder meer bevestigd in de uitspraak van de Afdeling van 24 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:489 (Westland).

Aangezien het vorige plan reeds voorzag in een uitwerkingsplicht voor bedrijventerrein is er ter plaatse sprake van een planologisch onbenutte mogelijkheid. Voorliggend plan voorziet niet in een wijziging van functies en voorziet evenmin in meer bedrijventerrein dan op grond van het voorheen geldende plan op de desbetreffende gronden mogelijk was. Gelet hierop neemt de bebouwingsdichtheid niet toe. In voorkomend geval is in zoverre dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het plan ligt binnen de bebouwde kom van Veldhoven en kan aangeduid worden als een 'inbreidingsplan'. Het voorliggend plan bevindt zich tevens in het bestaand stedelijk gebied zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en past binnen de gemaakte regionale afspraken, zie hiervoor paragraaf 3.2.2 van deze toelichting.

Conclusie

Bij dit bestemmingsplan gaat het om het opnemen van onbenutte (nader uit te werken) bestaande planologische mogelijkheden ter plaatse van stedelijk gebied in een nieuw plan. Conform jurisprudentie is er daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

² O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

3.2 Provinciaal beleid

Toetsing

In deze paragraaf wordt ingegaan op de diverse onderdelen uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant die relevant zijn voor het plangebied. Dit bestemmingsplan gaat over de afronding van een bestaande bedrijventerrein dat reeds in ontwikkeling is. De stedelijke voorzieningen (bedrijventerrein en bijbehorende infrastructuur) liggen geheel binnen het Stedelijk gebied volgens de omgevingsverordening.



Figuur 3.1: Uitsnede Omgevingsverordening Noord-Brabant (oranje vlak = Stedelijk gebied)

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen het Stedelijk gebied dient op basis van artikel 5.55 een onderbouwing te bevatten dat:

1) de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;

In paragraaf 2.2 van deze toelichting is reeds ingegaan op de regionale programmeringsafspraken voor bedrijventerreinen. Deze afspraken zijn op 22 december 2023 herijkt. Op 13 december 2023 heeft bij de Regionale Ontwikkeldag namelijk afstemming plaatsgevonden over het ontwikkelen van het resterende deel van Habraken. De Brainportregio heeft toen ingestemd met het ontwikkelen van het gehele bedrijventerrein naar deels functioneel, grootschalig werkmilieu en deels functioneel, kleinschalig werkmilieu. Het resterende deel van Habraken, binnen onderhavig plangebied, zal voor 2/3 worden ingericht voor een grootschalig werkmilieu en 1/3 voor een kleinschalig werkmilieu. Hiermee past het plan in de regionale afspraken.

2) het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft voor wonen, werken of voorzieningen, die:

- een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevordert;
- zorgvuldig ruimtegebruik bevordert;
- optimaal invulling geeft aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;

- rekening houdt met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- optimaal invulling geeft aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- bij draagt aan een duurzame, concurrerende economie.

De planlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, dat reeds is bestemd als een (nader uit te werken) bedrijventerrein. Het bedrijventerrein is bedoeld voor de ontwikkeling van een modern gemengd bedrijventerrein voor bedrijven in de milieucategorieën 3.1 t/m 4.2. Binnen het perceel is de toegestane bebouwingsoppervlakte gemaximeerd en de situering geconcentreerd binnen een bouwvlak. De locatie is relatief makkelijk te bereiken vanaf de A2 en A67. In de verschillende paragrafen van hoofdstuk 4 in deze toelichting is nader onderbouwd dat er geen negatieve effecten op de omgeving zijn.

3) Het bestemmingsplan regels bevat om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen:

- een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;
- het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:
 - a. bedrijfswoningen;
 - b. bedrijven die qua milieucategorie gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven geclusterd worden als onderdeel van een bedrijventerreinconcept;
 - c. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.

Voor de nieuwe bedrijfskavels zijn bouwvlakken opgenomen, waarvoor een bebouwingspercentage in de regels is opgenomen. Het bedrijventerrein is bedoeld voor de ontwikkeling van een modern gemengd bedrijventerrein. Daarnaast is het op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk om bedrijfswoningen te realiseren. In het bestemmingsplan wordt binnen het plangebied onderscheid gemaakt in de maximaal toegestane milieucategorie (milieucategorie 3.1, 3.2, 4.1 en/of 4.2). Een aantal bedrijfscategorieën is expliciet uitgesloten, omdat deze niet passen binnen het gewenste functieprofiel voor zover deze volgens de huidige inzichten is.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies is opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

1) Zorgvuldig ruimtegebruik, dit houdt in dat:

- de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing (bestaand stedelijk gebied danwel bestaand bouwperceel);

Het plangebied maakt in zijn geheel onderdeel uit van bestaand stedelijk gebied, concentratiegebied;

- bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);

Het bestemmingsplan is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In dit bestemmingsplan zijn onbenutte planologische mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied in een nieuw plan opgenomen, waardoor er in het kader van de laddertoets geen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', zie ook paragraaf 3.1.3 van deze toelichting;

- gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel;

In dit bestemmingsplan zijn bouwvlakken opgenomen, waarbinnen alle bebouwing moet worden opgericht. Ook gelden er minimale afstandseisen tot de perceelsgrenzen. Deze gezamenlijke situeringseisen zijn gebaseerd op het stedenbouwkundig kaderplan, waarbij een evenwichtige balans is gezocht tussen de ruimtelijke kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden voor de bedrijven.

2) Toepassing van de lagenbenadering: het effect van de ontwikkeling op de verschillende lagen (ondergrond, netwerk en bovenlaag) in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd;

Het doel van de lagenbenadering is om de keuze voor ruimtelijke ontwikkelingen af te stemmen op de draagkracht van het watersysteem en de bodem, op de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie en aan te sluiten op de kwaliteiten van infrastructuur en het occupatiepatroon.

Het voornemen heeft betrekking op nadere invulling van een reeds als zodanig bestemd bedrijventerrein. In de verschillende hoofdstukken en paragrafen in deze toelichting zijn de effecten van het voornemen op de verschillende lagen nader toegelicht.

3) Meerwaardecreatie: een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken.

Met het voornemen wordt nadere invulling gegeven aan de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein Habraken. De planlocatie sluit aan op reeds bestaande bedrijven en is direct gelegen aan de Oersebaan ten behoeve van een goede ontsluiting. Een robuust groen-blauwe structuur maakt integraal onderdeel uit van de plantontwikkeling. Er is een landschapsplan opgesteld waaruit blijkt dat zorgvuldig rekening is gehouden met diverse klimaatthema's en ecologie. Door het toegevoegde uitgebreide wandel- en fietspadennetwerk wordt een belangrijke waarde toegevoegd. Werknemers en omwonenden kunnen op en rondom het bedrijventerrein wandelen en fietsen en hierdoor wordt bewegen en ontmoeten gestimuleerd.

Conclusie

Met het voornemen wordt voldaan aan de regels van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De planlocatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied, past binnen de regionale afspraken, wordt qua aard en omvang passend geacht en leidt niet tot onevenredig negatieve milieukundige effecten op de omgeving. Vanwege de robuuste groen-blauwe structuur wordt een belangrijke waarde toegevoegd aan het gebied.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Visie Werklocaties Zuidoost-Brabant

De Brainportregio staat aan de top van Europa als het gaat over toptechnologische innovaties. De regio heeft de ambitie uitgesproken deze topositie te willen behouden. Dat brengt een grote groeiopgave met zich mee. Een groeiopgave die vele beleidsterreinen raakt en ook de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de regio. Doel van de Visie Werklocaties Zuidoost-Brabant, die op 10 december 2024 is vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven, is het behouden en creëren van kwantitatief en kwalitatief voldoende ruimte voor bedrijvigheid. Niet door in te zetten op oneindige groei, maar door duidelijke keuzes te maken. Dit met het oog op behoud van de economische topositie, en tegelijkertijd met aandacht voor ons lokaal MKB, brede welvaart en ruimtelijke kwaliteit.

De kaders uit de visie zijn input voor de ontwikkelingen op de werklocaties binnen de regio. Overheden en bedrijfsleven delen een gezamenlijke verantwoordelijkheid om voldoende en kwalitatief de juiste ruimte beschikbaar te houden om te ondernemen. De strategische opgave van de regio en de ruimtelijke inpasbaarheid zijn hierbij leidend. Het daadwerkelijk realiseren van nieuwe werklocaties, het revitaliseren/herstructureren van bestaande werklocaties, of het transformeren naar woon-werklocaties blijven gemeentelijke aangelegenheden.

Bij de start van de ontwikkeling van nieuwe werklocaties wordt per werklocatie, vooraf, bepaald voor welke type bedrijfsactiviteiten de locatie ruimte biedt. Aan de hand van het omgevingsplan en uitgifteprotocol heeft een gemeente dan voldoende handvatten om selectief te handelen en het juiste bedrijf op de juiste plek te laten landen.

Bedrijfskavels zijn kostbaar. Door duidelijke kwaliteitskaders met elkaar af te spreken, worden deze kostbare kavels courant en daarmee aantrekkelijk voor bedrijven om er te investeren. In de Visie is beschreven wat onder toekomstbestendige werklocaties wordt verstaan.

Toetsing en conclusie

De uitgangspunten uit de regionale visie zijn lopende het proces van definitieve vaststelling van de visie in de regio reeds vertaald in het Ambitiedocument Habraken (maart 2024, zie hierover nader paragraaf 2.3). Hierdoor voldoet de planontwikkeling aan de beleidsuitgangspunten.

3.3.2 Integrale Strategie Ruimte Metropoolregio Eindhoven (ISR)

In 2016 is Brainportregio Eindhoven door het Rijk erkend als één van de drie mainports. De 21 gemeenten van de Metropoolregio Eindhoven (MRE) hebben een gezamenlijke ambitie: de Brainport Eindhoven verder ontwikkelen tot een economische topregio die internationale allure verbindt aan regionale eigenheid.

De ISR is een ambitie, inspiratie- en kansendocument voor de regio. Het is een basis van waaruit partijen op verschillende niveaus (lokaal, subregionaal en bovenregionaal) werken aan opgaven ter versterking van de kwaliteiten van de regio. Het vormt een gemeenschappelijk vertrekpunt voor de subregionale en lokale beleidsontwikkeling. De ISR ondersteunt daarmee de onderlinge en met andere partijen te maken afspraken. De ISR heeft een functie voor communicatie- en lobbytrajecten. Zo zal het een bouwsteen namens de regio vormen voor de provinciale omgevingsvisie.

De ISR is opgesteld door de werkplaats Ruimte met partners uit het bedrijfsleven, wetenschap, onderwijs en overheden. De ISR zet in op 3 centrale thema's:

- De energieke regio: de centra van steden en dorpen zijn van bewoners en bezoekers. Inrichting is gericht op beleving en verblijfskwaliteit.
- De verbonden regio: Een onderscheidende regionale en (inter-)nationale bereikbaarheid. Verplaatsen in de regio is sneller, eenvoudiger en/of leuker.
- De innovatieve regio: Economische activiteit en innovatie op werklocaties. Verbeteren verwevenheid campussen, kennisinstellingen en de innovatieve maakindustrie. Ruimte om te experimenteren.

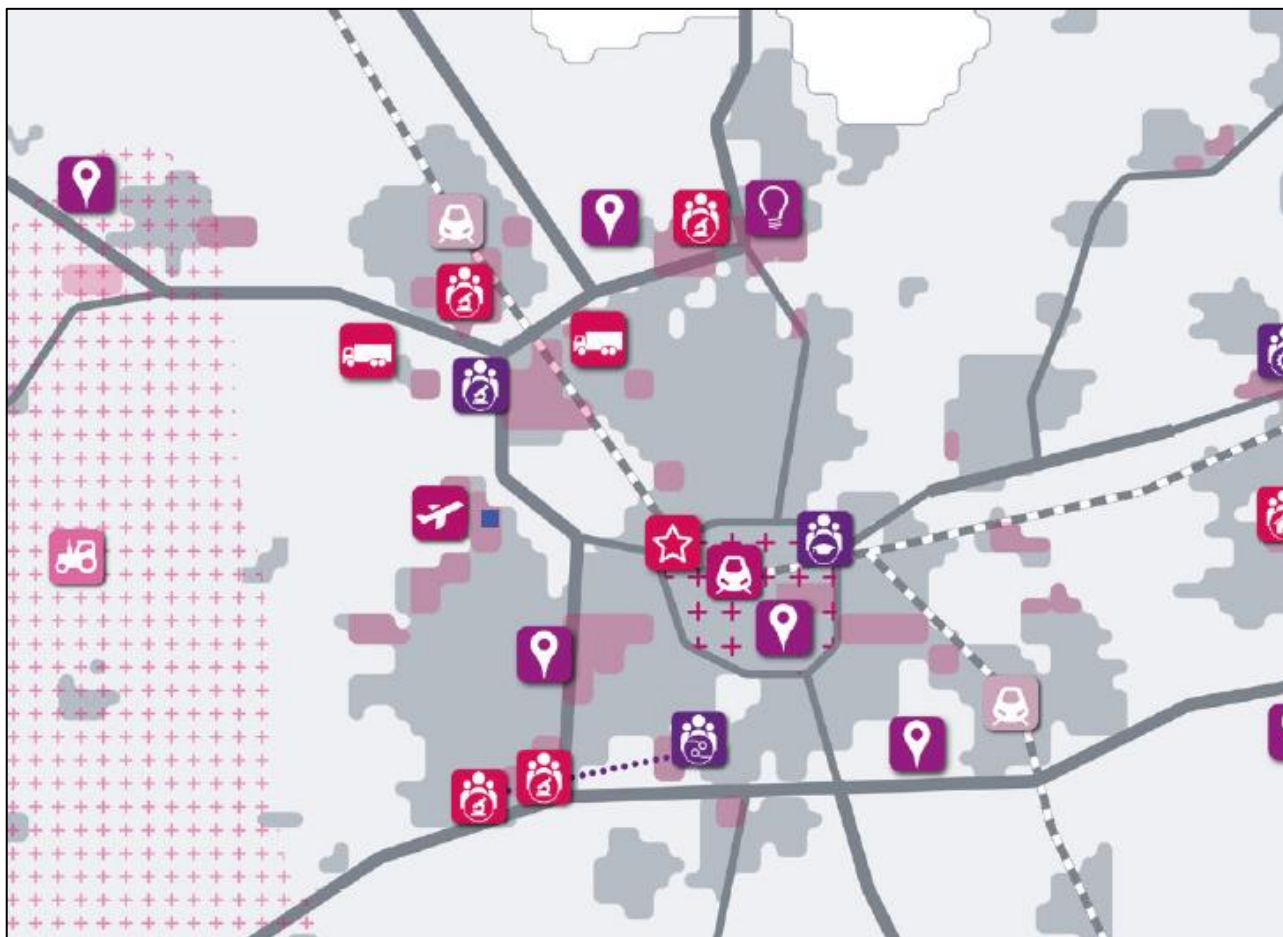
De strategiekaart toont de keuzen, ambities en strategische projecten die van belang zijn op (inter)nationaal niveau, waaraan we als Brainportregio werken. De Brainportregio maakt onderdeel uit van de nationale Ruimtelijke Economische Ontwikkelingsstrategie (REOS). Deze richt zich op het versterken van het economisch kerngebied van Nederland. Tegelijkertijd dragen de op de strategiekaart vermelde elementen ook bij

aan een versterking van de regio zelf, wat goed is voor het woon-, leef en ondernemingsklimaat van iedereen in de regio.

De strategie is opgebouwd uit de thema's: economisch vestigingsklimaat; woon- en leefklimaat; omgevingskwaliteit; mobiliteit; duurzaamheid en klimaat. Per thema bevat de ISR een kaart en een beschrijving van het streven en de wijze waarop dit kan worden bereikt.

Toetsing

Voor onderhavige planlocatie is met name het thema versterking economisch (vestigingsklimaat) relevant.



Figuur 3.2: Uitsnede kaart ISR

De regio wil koploper zijn in het realiseren van een toonaangevend internationaal vestigingsklimaat aansluitend bij de hoogwaardige clusters en maakindustrie in de regio. De aandacht gaat uit naar het verdichten en zo mogelijk transformeren van bestaande bedrijventerreinen. Daarnaast is het van groot belang dat ingezet wordt op de kwaliteit van bedrijventerreinen (zowel bestaand als nieuw). Het gaat dan bijvoorbeeld over duurzame energie en het circulaire gedachtengoed. In de herprogrammering is ingezet op thematisering, categorisering en op het bieden van meer ruimte voor mengvormen/tijdelijk gebruik, zodat adequaat op behoeften geantwoord kan worden. Het is van belang dat het juiste bedrijf op de juiste plaats terecht komt. Bedrijven(terreinen) dienen zich goed te voegen in de omgeving en mogen niet de draagkracht van een gebied overstijgen. De regio wil ruimte blijven bieden aan zowel 'grote spelers', startups en aan snelgroeiende bedrijven. De bedrijventerreinen in alle regiogemeenten hebben hierbij een functie, met telkens wisselende aantrekkelijke woon- en leefomgevingsaccenten (naar type bedrijf, zwaarte en omvang).

Met het planvoornemen wordt invulling gegeven aan het uitbreiden van bedrijventerrein Habraken. De planlocatie is gelegen nabij de reeds bestaande bedrijven, in de directe nabijheid van de Oersebaan. Door de ontwikkeling van Habraken dragen we bij aan de versterking van het Brainport-ecosysteem, mede doordat het schuifruimte biedt voor verplaatsers van bedrijventerrein De Run waar ruimte wordt geboden voor de enorme groei van ASML.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan op de ambities en doelstellingen die met de Integrale Strategie Ruimte voor de Metropoolregio Eindhoven op het gebied van economisch vestigingsklimaat, woon- en leefklimaat, omgevingskwaliteit, mobiliteit, duurzaamheid en klimaat zijn gesteld.

In december 2023 zijn nieuwe programmeringsafspraken in regionaal verband gemaakt (zie paragraaf 2.2). Het bestemmingsplan 'Afronding Habraken' past binnen deze programmeringsafspraken. Daarmee past de beoogde ontwikkeling in dit regionale beleidskader.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Veldhoven

Op 8 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de 'Omgevingsvisie Veldhoven, Stad van dorpen in het hart van de Brainport' vastgesteld. In deze omgevingsvisie geven wij aan waar we als gemeente op inzetten bij de ontwikkeling van Veldhoven tot 2040. Deze visie geeft hiermee richting en kaders aan voor toekomstige ontwikkelingen, initiatieven en beleid.

Op basis van drie kernopgaven wordt beschreven waar de gemeente voor staat tot 2040. Deze drie kernopgaven vormen samen de ruimtelijke koers voor Veldhoven:

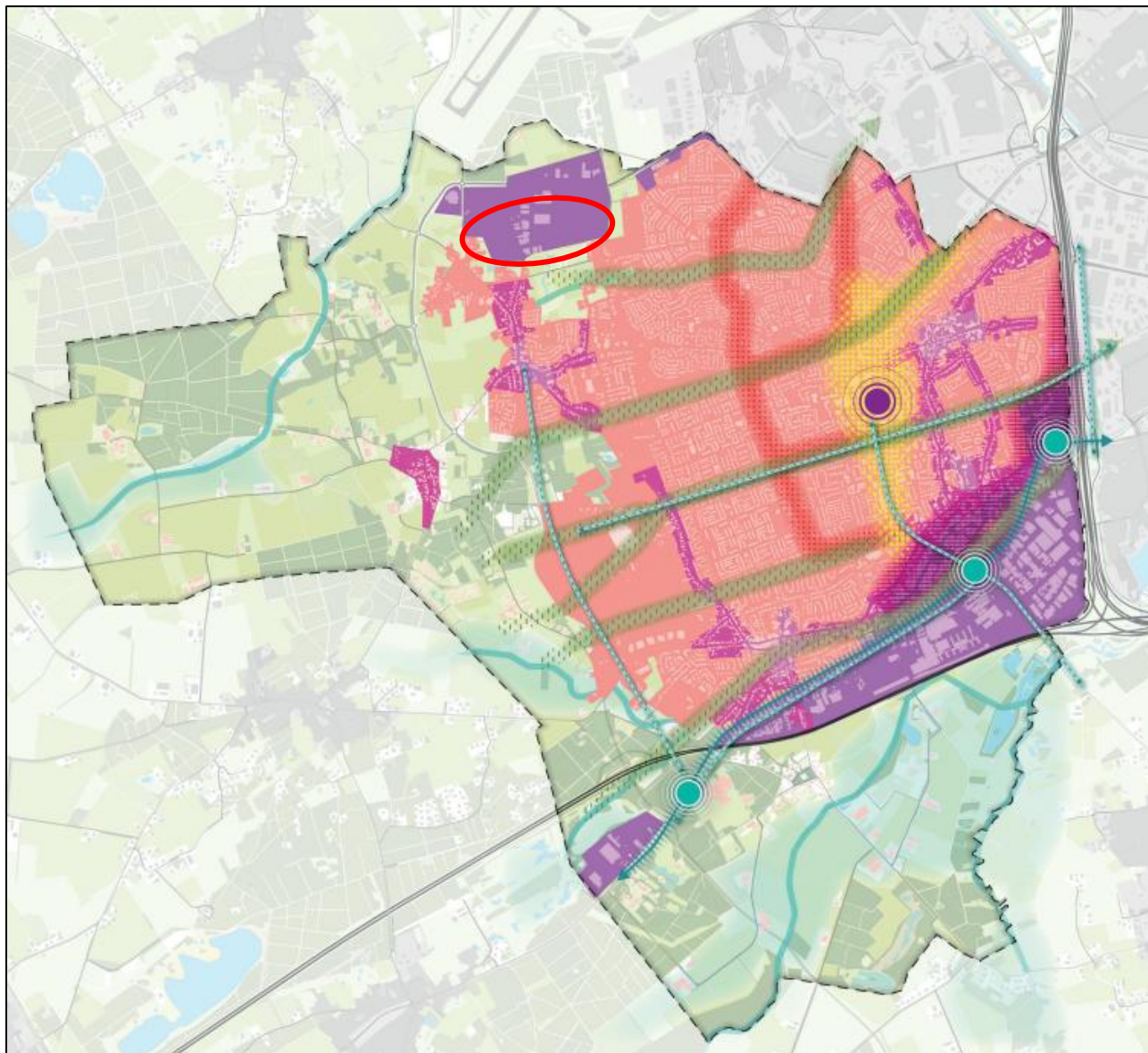
1. Investeren in stedelijke en dorpse kwaliteiten;
2. Verder bouwen aan de innovatieve en bereikbare maakstad;
3. Werken aan een duurzame en gezonde leefomgeving.

In de omgevingsvisie zijn per kernopgave een aantal strategische keuzen bepaald. Zo is er op basis van de kernopgaven bijvoorbeeld gekozen voor een sterk stedelijke structuur, het Citycentrum als bruisend en multifunctioneel hart, het behoud van een herkenbare dorpse structuur, het werken aan gezonde wijken, het verduurzamen van de gebouwde omgeving en het werken naar toekomstbestendige woonwijken en werkmilieus. Omdat we streven naar een zo inzichtelijk en voorspelbaar beleid in de omgevingsvisie is er een gebiedsgerichte vertaling van deze strategische keuzes in de omgevingsvisie opgenomen. In deze gebiedsgerichte vertaling zijn de integrale ambities voor een gebied op een rij gezet. Zo is per gebied de karakterisering en opgave verwoord en zijn de kaders waarbinnen ontwikkelingen plaats mogen vinden weergegeven.

De locatie van de ontwikkeling ligt in een gebied wat is aangeduid als bedrijventerrein. Hierover is in de omgevingsvisie aangegeven dat de uitbreiding van Habraken gedeeltelijk is gericht op (middel)grote bedrijven met een lage arbeidsdichtheid. Het terrein biedt hier voornamelijk mogelijkheden voor herplaatsing van bestaande lokale bedrijven en schuifruimte voor bedrijven die elders niet meer aansluiten aan het profiel van de locatie.

Een landschappelijke inpassing is een essentieel onderdeel van de toekomstbestendigheid van Habraken.

Voorliggende ontwikkeling geeft hier een goede invulling aan door de kavelgrootte geschikt te maken voor (middel)grote bedrijven en de milieucategorieën die worden toegestaan. Hiermee past het voornemen binnen de kaders die de raad voor de toekomst van Veldhoven heeft vastgesteld.



Figuur 3.3: Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie met planlocatie in rode kaders

Conclusie

Met het planvoornemen wordt er invulling gegeven aan het verder ontwikkelen van bedrijventerrein Habraken en de ontwikkeldoelstellingen die daarvoor geformuleerd zijn. Onderdeel daarvan is onder meer een robuuste landschappelijke inpassing. Hiertoe is een landschapsplan opgesteld (zie bijlage 18 bij deze toelichting, alsmede par. 2.5).

3.4.2 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan

De gemeenteraad van Veldhoven heeft op 29 oktober 2019 het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Het verkeersbeleid, dat in 2007 werd vastgesteld (VerkeersCirculatiePlan), gaf nadrukkelijk aandacht aan de verkeersstructuur, waarvan veel is uitgevoerd. Het GVVP is breder georiënteerd. Er is

naast aandacht voor de auto ook aandacht voor alternatieven. De ambities op dat vlak zijn hoog. Het GVVP heeft in de basis een looptijd tot en met 2030.

Door de vele ontwikkelingen in Veldhoven neemt het aantal bewoners en werknemers de komende periode flink toe. De keerzijde van deze ontwikkelingen is dat ook de druk op de mobiliteit toeneemt. De ontwikkeling van Zilverackers, de verdere ontwikkeling van bedrijventerrein De Run en de aansluiting op de A67, inclusief de N69, en de Zilverbaan zorgen eveneens voor veranderende en extra verkeersbewegingen. Daarbij moet structureel aandacht worden besteed aan de verkeersveiligheid en leefbaarheid. In het GVVP worden hiervoor aan de hand van modules ambities beschreven. Bij het GVVP zijn kaarten opgenomen met het gewenste fietsnetwerk, (H)OV netwerk en de wegcategorisering.

De gemeente Veldhoven streeft in het kader van mobiliteitstransitie naar vermindering van het autogebruik en bevordering van het lokale woon- werkverkeer per fiets. Om die reden wordt in het plan volop rekening gehouden met de fietser middels de aanleg van een fijnmazig fietsnetwerk, meerdere aansluitingen van het bedrijventerrein op het bestaande fietsnetwerk aan alle zijden van het bedrijventerrein en de aanleg van fietssuggestiestroken op het terrein. Bovendien moet elk bedrijf voorzien in voldoende fietsstallingen conform de gemeentelijke normering in de parkeernota.

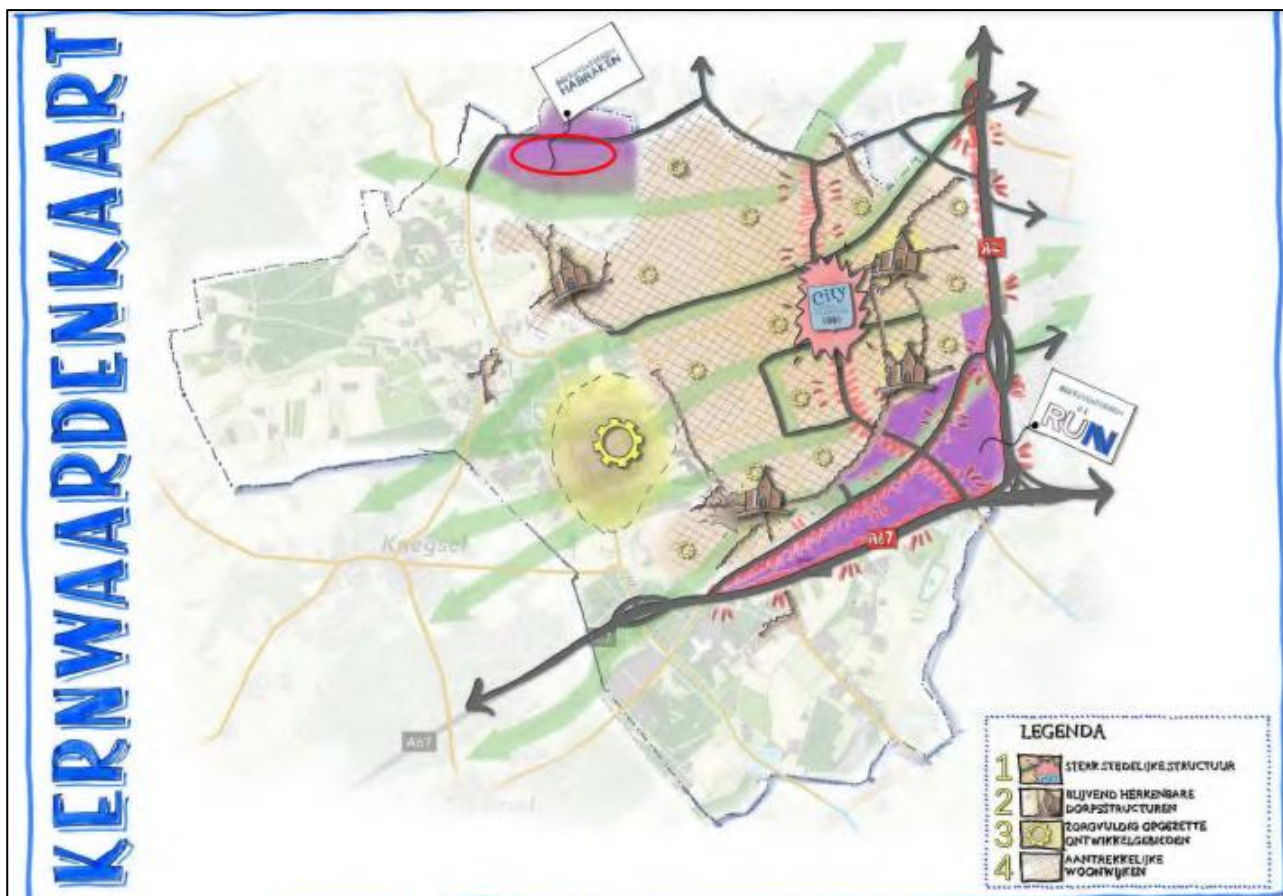
Conclusie

In het kader van dit bestemmingsplan is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door Kragten. Dit is opgenomen in bijlage 15 bij de toelichting. In paragraaf 4.10 van de toelichting wordt ingegaan op het aspect verkeer in relatie tot dit bestemmingsplan en worden de bevindingen uit het verkeersonderzoek besproken. In het onderzoek is rekening gehouden met de wegcategorisering uit het GVVP en is getoetst of de ontwikkeling van het bedrijventerrein tot onacceptabele verkeersintensiteiten leidt. De conclusie is dat hiervan geen sprake is. De ontwikkeling van het bedrijventerrein past zodoende in het lokale verkeers- en vervoersbeleid.

3.4.3 Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'

In dit bestemmingsplan wordt het gebruik van de gronden en de toegestane bebouwing binnen het plangebied geregeld. Hiernaast voert de gemeente welstandstoezicht op bouwplannen, op basis waarvan aspecten als architectonische verschijning en materiaalgebruik worden getoetst. Het gemeentelijk beleid is opgenomen in het 'Ambitiedocument Samen voor ruimtelijke kwaliteit' zoals op 14 mei 2019 is vastgesteld.

Het ambitiedocument bevat 4 kernwaarden en 5 architectuurprincipes.



Figuur 3.4: Uitsnede kernwaardenkaart met planlocatie rood omlijnd

Voor de onderhavige locatie is de kernwaarde Sterk stedelijke structuur van toepassing.

De sterk, stedelijke structuur wordt als volgt gekenmerkt: Veldhoven kent een herkenbare stedelijke structuur met het hoofdwinkelgebied, belangrijke in- en uitvalswegen en bedrijventerreinen; de gemeente streeft naar opwaardering en doorontwikkeling van de stedelijke structuur op plekken waar mee stedelijkheid uitgestraald mag worden; daarnaast is het van belang dat de groene vingers als structuurdrager herkenbaar blijven en dat hierlangs de herkenbaarheid en identiteit van Veldhoven wordt vergroot.

Conclusie

Voor het plangebied is de kernwaarde 'sterk stedelijke structuur' van toepassing. In deze gebieden wordt een hoge(re) beeldkwaliteit nagestreefd. Om ervoor te zorgen dat dit doel gehaald wordt, worden bouwplannen getoetst aan het beeldkwaliteitsplan 'Afronding Habraken' dat als bijlage 1 is toegevoegd aan de toelichting van dit bestemmingsplan. Dit beeldkwaliteitsplan wordt in de volgende paragraaf 3.4.4 toegelicht.

3.4.4 Beeldkwaliteitsplan 'Afronding Habraken'³

Voor bedrijventerrein Habraken is op 20 december 2011 een specifiek beeldkwaliteitsplan vastgesteld dat helderheid en duidelijkheid biedt voor zowel de initiatiefnemers (ontwerpen uitvoeringskader) als de gemeente (beleids- en toetsingskader). In verband met het vastleggen van nieuwe ruimtelijke ambities om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige werkomgeving is voor het resterende deel alsmede de zone langs de Oersebaan een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit nieuwe beeldkwaliteitsplan is als bijlage 1 aan de toelichting van dit bestemmingsplan gekoppeld.

³ Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan 'Afronding Habraken', BRO, P06731, dec. 2024

Het beeldkwaliteitsplan heeft een bindende werking voor de betrokken partijen, levert de toetsingscriteria voor het bedrijventerrein en is daarmee het toetsingskader bij de beoordeling van bouwplannen. Het biedt een leidraad voor de realisering van de geprojecteerde bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan heeft eveneens de functie van kwaliteitswaarborg in de beheerfase.

De toetsingscriteria zijn helder geformuleerd zodat de kwaliteitsambitie van de gemeente wordt gewaarborgd. Tegelijk laat het beeldkwaliteitsplan voldoende ruimte aan wensen van opdrachtgevers en initiatiefnemers en aan de creativiteit van architecten om individuele vertalingen vorm te geven. Het doel is daarom een kader te scheppen waarmee het beoogde eindresultaat kan worden bereikt dat vastgelegd is in het bestemmingsplan.

Groenvoorzieningen dienen een ondersteuning voor de gebouwen te zijn en de ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein te versterken. Naast een bijdrage aan de biodiversiteit verhoogt het groen de kwaliteit van de werkomgeving. Dit dient dan ook uit oogpunt van beeldkwaliteit te worden gedaan. Als bijkomende kwaliteit stimuleert het de kwaliteit van de werkomgeving en ondersteunt dit het duurzaam ondernemen.

Vanuit de beoogde, duurzame kwaliteit van het bedrijventerrein worden beeldkwaliteits- en duurzaamheidseisen aan de gebouwen en de buitenruimte gesteld. Het doel is om een herkenbaar en aantrekkelijk productiemilieu te verkrijgen, zowel in het openbare als het private domein. De bouwstenen voor de gewenste beeldkwaliteit op het bedrijventerrein zijn als volgt samen te vatten:

- rustige en ingetogen vormgeving van de bebouwing met een moderne uitstraling;
- speciale aandacht voor de beeldkwaliteit op zichtlocaties middels een afwijkende vormgeving; materialisering en kleurstelling;
- minimaliseren van de zichtbaarheid van onaantrekkelijke elementen zoals open opslag en laad- en losplaatsen;
- samenhang en eenvoud in de vormgeving en inrichting van het openbaar gebied;
- vormgeving en inrichting van de buitenruimte in aansluiting op het openbaar gebied.

Conclusie

Met behulp van het beeldkwaliteitsplan worden de hoge ambities voor de ruimtelijke kwaliteit van Habraken, als onderdeel van de 'sterk stedelijke structuur', zeker gehaald.

3.4.5 Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen

De drie Brabantse Veiligheidsregio's (Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant, Veiligheidsregio Brabant-Noord en Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost) hebben in 2016 uniforme beleidsregels vastgesteld ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen. Het doel van de beleidsregels is een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening te waarborgen, zodat de Veiligheidsregio's in staat zijn adequate brandweezorg te leveren.

De beleidsregels bieden oplossingsrichtingen waarmee invulling kan worden gegeven aan de doelvoorschriften die de Veiligheidsregio's hebben gesteld. Indien wordt voldaan aan de beleidsregels, kan ervan uit worden gegaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening wordt gerealiseerd. In de beleidsregels zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot de inrichting van wegen en de bereikbaarheid van gebieden die niet via de openbare weg worden ontsloten. Daarnaast is aangegeven aan welke eisen een bluswatervoorziening dient te voldoen om de brandweer in staat te stellen een brand effectief te bestrijden. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan deze beleidsregels.

Conclusie

De beleidsregels Bereikbaarheid en bluswatervoorziening worden als afzonderlijk toetsingskader gehanteerd om nieuwe ontwikkelingen te beoordelen en behoeven geen doorwerking in de planregels van het bestemmingsplan.

4 Milieu hygiënische en planologische verantwoording

In de toelichting op het bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Ook komen alle relevante overige ('niet-milieutechnische') planologische aspecten aan bod.

4.1 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht.

Hoewel het vigerende bestemmingsplan Habraken 2006 reeds de ontwikkeling van bedrijventerrein toelaat, is er vanwege de lange periode van voortgezet agrarisch gebruik voor gekozen om een historisch bodemonderzoek uit te laten voeren.

Onder verwijzing naar het betreffende bodemonderzoek⁴ wordt geadviseerd tot uitvoering van drie deelonderzoeken op een drietal locaties (locatie 1, perceel H849; locatie 2, percelen, H591 (ged.), 592 en 593 (circa 10.000 m²) en locatie 3, perceel H1233 (Scherpenening 16) (2.275 m²)).

Ter plaatse van het perceel Heieindweg 5 (locatie 1 in voornoemd vooronderzoek) is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.⁵ Er zijn geen noemenswaardige bodemverontreinigingen in de boven- en ondergrond aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met xylenen. Ten aanzien van het bouwrijp maken van de grond en de uitgifte van de kavel op de betreffende gronden zijn er geen belemmeringen aanwezig. Hiermee is de bodemkwaliteit afdoende vastgesteld.

Ook voor het overige plangebied geldt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor het toekomstig gebruik.

De enige locatie binnen het plangebied, waar de bodemkwaliteit niet is onderzocht betreft het perceel Habraken 16. Ter plaatse wordt de bestaande woning wegbestemd. De toekomstige bestemming 'Bedrijventerrein' betreft geen gevoeligere functie. Deze omstandigheid staat de uitvoerbaarheid van het plan daarom niet in de weg.

Conclusie

Het aspect bodem staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. De bodemkwaliteit is in het kader van dit nieuwe bestemmingsplan voldoende in beeld gebracht.

4.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar

⁴ Bijlage 2: Vooronderzoek NEN 5725 Habraken te Veldhoven, Aeres Milieu bv, AM23392, 14 november 2023

⁵ Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek Heieindweg 5 te Veldhoven, BKK Advies, april 2024.

een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Wegverkeerslawaaai

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) heeft elke weg een geluidszone, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

De planlocatie is weliswaar gelegen binnen de geluidszone van de Oersebaan en de Oude Kerkstraat, maar omdat er geen geluidsgevoelige functies zoals woningen mogelijk worden gemaakt, is een onderzoek naar wegverkeerslawaaai niet nodig.

Industrielawaaai

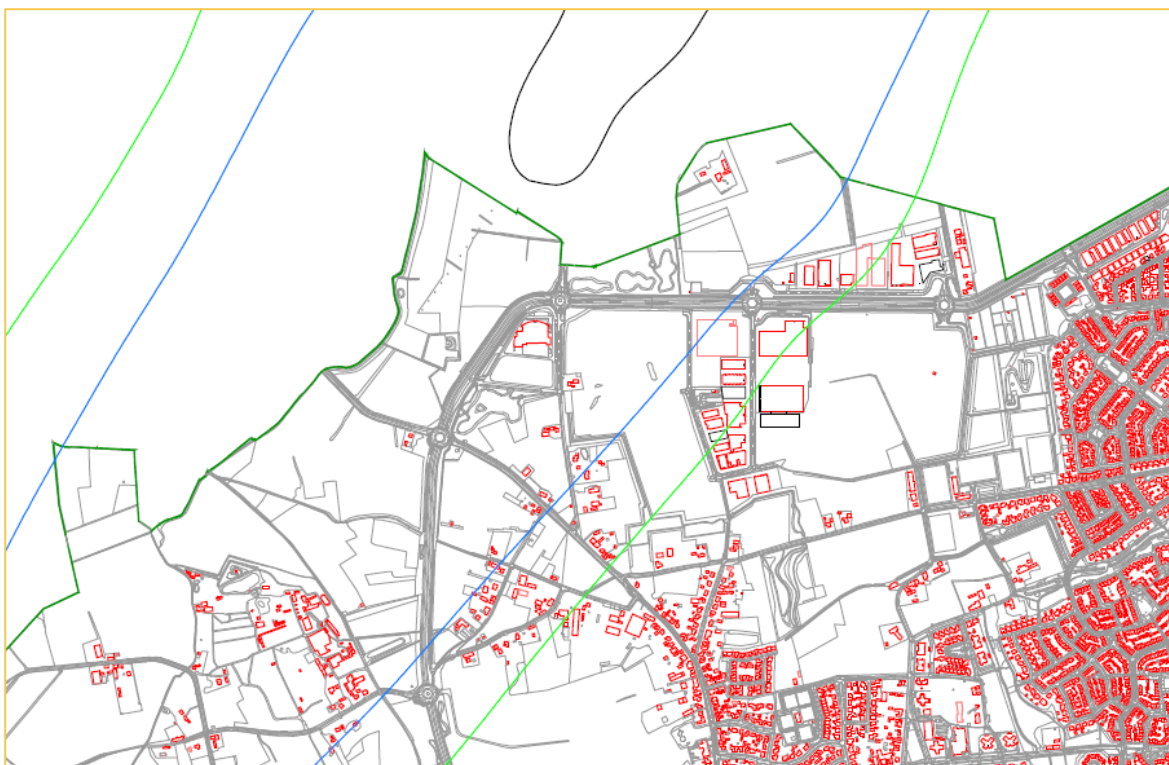
Het terrein van Vliegbasis Eindhoven betreft een gezoneerd industrieterrein op grond van de Wgh. De bijbehorende geluidszone, gelegen tussen de grens van het luchthaven terrein en de 50 dB(A)-contour, ligt buiten het plangebied en vormt daarom geen belemmering.

Spoorweglawaaai

Het plangebied ligt op ruim 5 kilometer van de spoorlijn tussen Eindhoven en Boxtel, buiten de geluidszone. Onderzoek naar spoorweglawaaai hoeft daarom niet uitgevoerd te worden.

Luchtvaartlawaaai

Het plangebied ligt op hemelsbreed circa 0,3 km van Vliegbasis Eindhoven. Dit is een militair vliegveld met medegebruik door de burgerluchtvaart (Eindhoven Airport). Vanaf 1 november 2009 geldt de Wet luchtvaart. Deze wet omvat een nieuw stelsel van besluitvorming en normen voor alle luchthavens, met uitzondering van Schiphol. Conform de systematiek van deze wet is voor luchthaven Eindhoven één luchthavenbesluit vastgesteld met een militaire geluidsruimte voor militair vliegverkeer en een burgergeluidsruimte voor het commercieel burgermedegebruik. Het luchthavenbesluit is op 26 september 2014 vastgesteld. Met dit besluit is de luchtvaart 40-35 ke geluidszone - luchtvaart 65-40 ke rond de luchthaven vastgelegd als grens van de geluidsbelasting van het gezamenlijke militaire en civiele vliegverkeer. Een gedeelte van het plangebied ligt binnen de vastgestelde geluidszones 35-ke en 45 ke (zie figuur 4.1). Deze zones zijn overgenomen op de verbeelding. De planregels laten de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies binnen de opgenomen bestemmingen niet toe, zodat belemmeringen in dit opzicht uitgesloten zijn.



Figuur 4.1: Ke-zones plangebied en omgeving (Groen= 35 ke-contour, blauw=45 ke-contour en zwart is 65 ke-contour)

Conclusie

De diverse geluidsbronnen vormen geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit ten gevolge van een ontwikkeling die de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg

betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Goede ruimtelijke ordening

Naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het principe van een 'goede ruimtelijke ordening' blijft naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' onverkort gelden. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, schrijft voor dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg, of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg.

Toetsing

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk. Wel is het plan mogelijk van invloed op de luchtkwaliteit in de omgeving. Daarom is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd in het kader van dit bestemmingsplan. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 4 bij deze toelichting. Hierna worden de conclusies beschreven.

Doel van het onderzoek is toetsing van de NO₂-immissie en de fijnstofimmissie als gevolg van de activiteiten binnen het plan aan de normstelling uit de Wet milieubeheer. Van de in de Wet milieubeheer genoemde stoffen zijn alleen stikstofdioxide en zwevende deeltjes onderzocht. De ervaring leert dat de concentraties van de andere stoffen zich ruim onder de grenswaarden, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer, bevinden.

Uit de berekeningsresultaten (zie onderstaande tabel) blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de normstelling overeenkomstig het gestelde in de Wet milieubeheer.

Situatie	NO ₂		PM ₁₀		PM _{2,5}
	Jaargemiddelde concentratie	Aantal overschrijdingen	Jaargemiddelde concentratie	Aantal overschrijdingen	Jaargemiddelde concentratie
Norm	40	18	40	35	25
Toetspunten	16,1	0	15,9	7	9,7

Voorgaande betekent dat de consequenties op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering vormen voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Het onderdeel luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. Gezien het plangebied bestaat uit bedrijvigheid waarbij woningen zich in de nabijheid bevinden is er sprake van het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de hogere milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

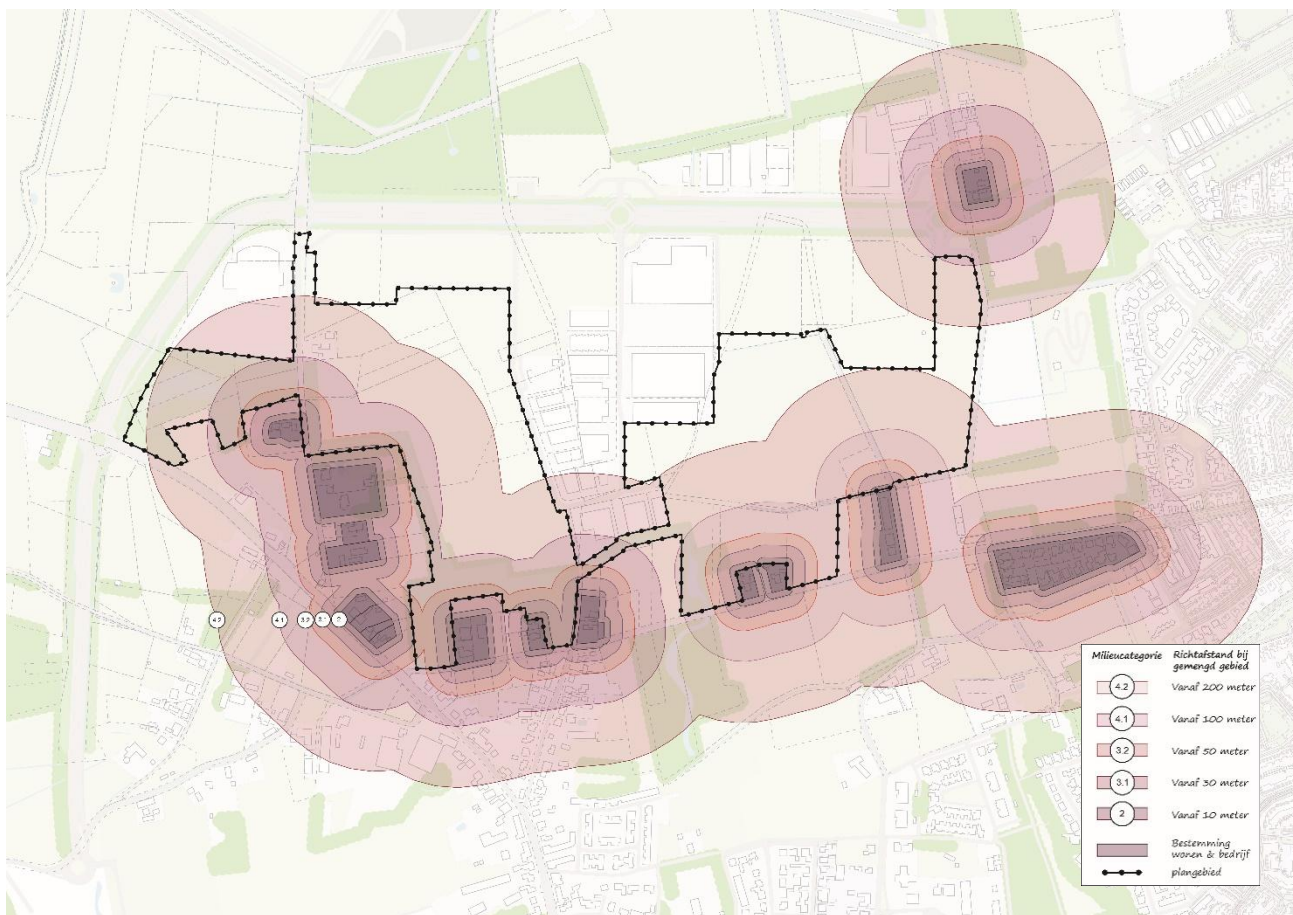
In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Toetsing

In de directe omgeving van het plangebied is sprake van een omgevingstype 'gemengd gebied', vanwege de diversiteit aan functies. In de omgeving zijn immers zowel woningen, bedrijvigheid als agrarische gronden aanwezig. Daarnaast ligt het plangebied op korte afstand van hoofdinfrastructuurverbindingen zoals de Oersebaan en de Vliegbasis Eindhoven.

Binnen het plangebied zijn er geen woningen bestemd. Met uitzondering van de noordzijde van het plangebied wordt het gebied omringd door (bedrijfs)woningen. De woningen ten oosten van het plangebied zijn wat verder weg gelegen, op circa 240 meter afstand. Om het woon- en leefklimaat te kunnen borgen van deze omliggende gevoelige functies zijn in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering richtafstanden opgenomen voor bedrijven en de daaraan gekoppelde milieucategorieën. Voor dit bestemmingsplan is het principe van inwaartse zonering toegepast. Dit betekent dat de omliggende milieugevoelige functies in beeld zijn gebracht en binnen het toekomstige bedrijventerrein door middel van zoneringen rekening wordt gehouden met de maximale toegestane milieucategorie, welke past bij de richtafstand. Hierbij is uitgegaan van de richtafstanden voor een 'gemengd gebied' op basis van de bovenstaande overwegingen. Dit principe is weergegeven in figuur 4.2.

Voor het westelijk en zuidelijk deel van het plangebied is de afstand tot bestaande woningen zodoende aanleiding geweest om binnen het bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein' een zonering aan te brengen. Aan de randen, dicht bij de gevoelige bestemming, liggen de lagere categorieën 3.1, 3.2 en 4.1. Op wat ruimere afstand zijn activiteiten binnen milieucategorie 4.2 toegestaan. Door de toepassing van inwaartse milieuzonering is er geen sprake van onderlinge belemmeringen tussen de toekomstige bedrijvigheid en bestaande woningen in de omgeving. Daarnaast is in de regels een mogelijkheid opgenomen om via een binnenplanse afwijking onder voorwaarden andere bedrijven toe te kunnen staan met een naar aard, milieubelasting en ruimtelijke impact vergelijkbare belasting, mits er daarbij geen sprake is van een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat of van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. De groenstrook is geen functie met een afstandseis vanwege zonering.



Figuur 4.2: Inwaartse milieuzones, Bron BRO 2023

Conclusie

Vanwege bedrijven en milieuzonering vormt het bestemmingsplan geen belemmering voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende niet-woonfuncties en bedrijven. Ook blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat voor omliggende woningen.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico

geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

De Beleidsvisie Externe veiligheid van de gemeente Veldhoven geeft een overzicht van de externe veiligheidssituatie binnen de gemeente en geeft aan welke plannen de gemeente heeft om de veiligheid te borgen en zo nodig verder te verbeteren. Externe veiligheid (EV) gaat over risico's die burgers lopen vanwege het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Naast ongevallen met gevaarlijke stoffen vallen ook de risico's die samenhangen met het gebruik van luchthavens onder het begrip externe veiligheid.

De gemeente Veldhoven ligt voor een deel binnen het invloedsgebied van één of meerdere risicovolle activiteiten. Dit zorgt ervoor dat het thema externe veiligheid bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vrijwel altijd aan de orde is en daarbij verantwoord moet worden. Met deze visie geeft Veldhoven concreet richting en invulling aan een verantwoord veilige, integrale invulling van duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Toetsing

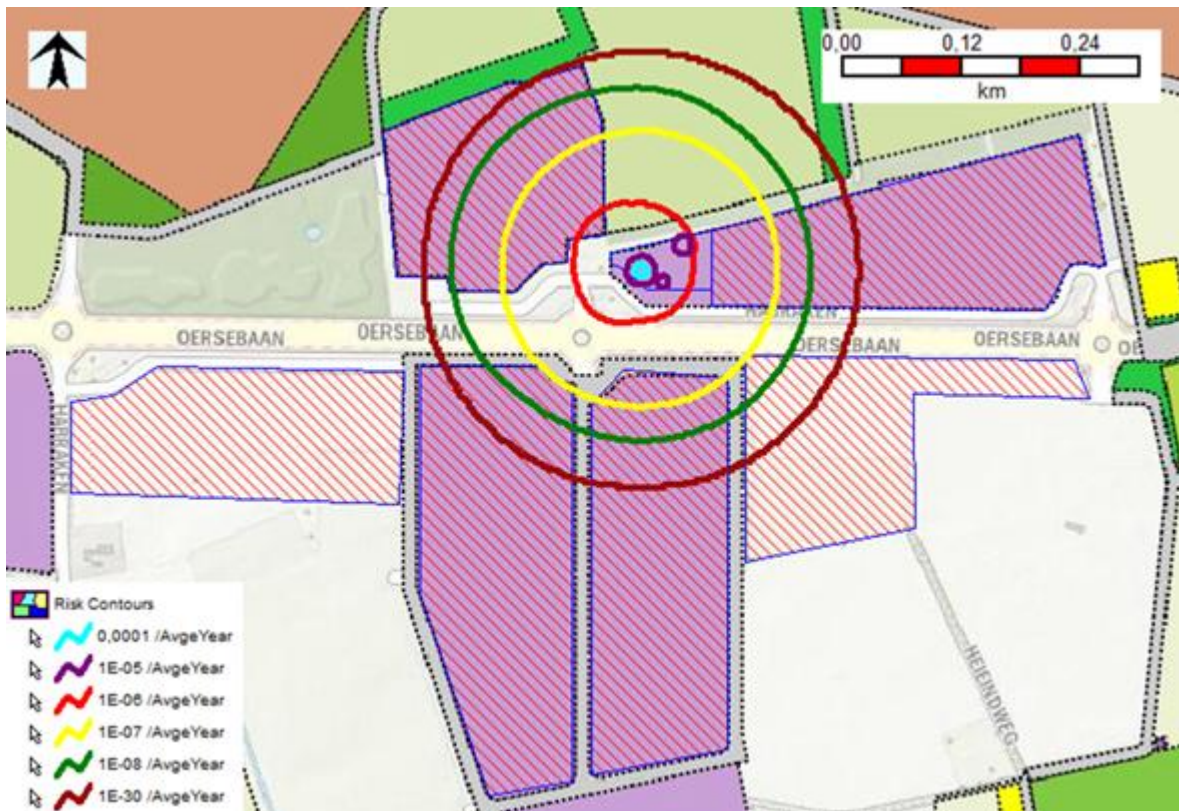
Binnen en in de omgeving van het plangebied liggen verschillende risicobronnen.

1. Risicobron 1: Habraken 1212, Pe.Jo. de Graauw

Dit betreft een inrichting waar propaan en butaan wordt aangevoerd, opgeslagen en waar gasflessen met propaan worden afgevuld. Daarnaast vindt opslag van gasflessen plaats. Het bedrijf beschikt over een actuele omgevingsvergunning voor het aspect milieu.

Dit bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De onderstaande contouren zijn actueel voor het bedrijf (figuur 4.3). Uit figuur 4.3 valt op te maken dat het plangebied niet is gelegen binnen de risicocontouren van de inrichting.

Het bedrijf Pe.Jo. de Graauw is niet EV-relevant voor dit bestemmingsplan.



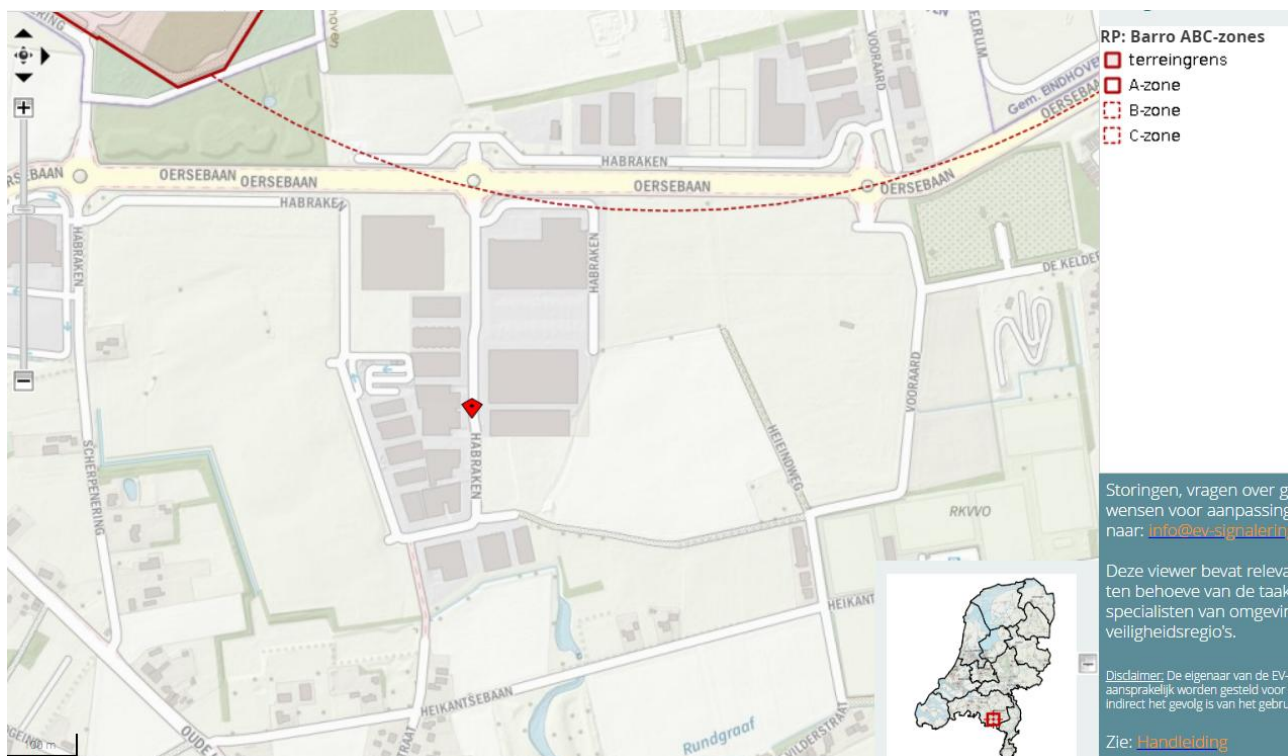
Figuur 4.3: Risicocontouren van Pe.Jo. de Graauw vof (bron: Omgevingsdienst Zuidoost Brabant)

2. Risicobron 2: munitieopslag Vliegbasis Eindhoven

Op het terrein van de Vliegbasis Eindhoven is een munitieopslag van Defensie gelegen. Voor de opslag van munitie gelden strenge veiligheidseisen, welke onder andere betrekking hebben op het gebied rondom de munitieopslagplaatsen – de zogenaamde veiligheidszones.

Rond de munitieopslag worden drie veiligheidszones onderscheiden. De buitenste contour munitiezoning, zone C, van de Vliegbasis Eindhoven is weergegeven in figuur 4.4.

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied niet is gelegen binnen de C-zone van de munitieopslagplaats. Deze munitieopslag is derhalve niet EV-relevant voor dit bestemmingsplan.



Figuur 4.4: C-zone van de munitieopslag (rode stippellijn). Bron: omgevingsdienst Zuidoost Brabant

3. Risicobron 3: Buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied zijn twee hogedruk aardgasleidingen gelegen. Deze leidingen zijn hieronder in de figuur aangegeven met de 1% en 100% letaliteitszones.



Figuur 4.5: Twee hogedruk aardgasleidingen (met rode stippellijnen) in en nabij het plangebied (bron: Omgevingsdienst Zuidoost Brabant)

Deze leidingen vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Om de invloed van nieuwe ontwikkelingen (bedrijventerreinen) in het gebied inzichtelijk te maken is een rapportage opgesteld (rapport Kwalitatieve Risicoanalyse hogedruk aardgasleidingen Industrierrein Habraken te Veldhoven, datum 21 januari 2021, projectnummer 287580).

Het plan is voor een klein deel gelegen binnen de invloedsgebieden van de buisleidingen. Het noordoostelijke deel betreft groen. Hier is in principe geen populatie aanwezig. In het westelijke deel ligt een gering deel van geplande bedrijfsgebouwen binnen het invloedsgebied.

Het betreft de hogedruk aardgasleidingen Z-506-01 en Z-506-04. Voor verdere details van de leidingen en berekeningen wordt verwezen naar Bijlage 5 van de toelichting, waar het volledige rapport is weergegeven. Er is gebruik gemaakt van het rekenprogramma Carola, gegevens hiervoor zijn aangeleverd door de Gasunie. In dit rapport zijn de volgende populatievlakken meegenomen (figuur 4.6). Vervolgens is gerekend met een populatie van 100, 300 en 500 personen/ha bij een volledige aanwezigheid van dag en nachtperiode. In de praktijk kunnen er maximaal 200 personen/ha aanwezig zijn (kantoren hoogbouw, kengetal Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico).



Figuur 4.6: Locaties ingevoerde populatiepolygonen (blauwe en groene aanduidingen)

Plaatsgebonden risico

Er is geen $PR 10^{-6}$ contour per jaar gelegen nabij de hogedruk aardgasleidingen. Er mogen conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zich geen (geprojecteerde) kwetsbare objecten bevinden binnen de $PR 10^{-6}$ contour per jaar. Voor (geprojecteerde) beperkt kwetsbare objecten geldt het $PR 10^{-6}$ per jaar criterium als richtwaarde. Aangezien er een belemmeringenstrook geldt van 4 meter vanuit het hart van beide leidingen, vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering voor toekomstige ontwikkelingen. De buisleidingen met belemmeringenstroken zijn op de verbeelding aangeduid.

Groepsrisico

De hoogste berekende waarden van het groepsrisico treden op bij de leiding Z-506-04:

- 100 personen/ha: 0,011 x oriëntatiewaarde;
- 300 personen/ha: 0,074 x oriëntatiewaarde;
- 500 personen/ha: 0,190 x oriëntatiewaarde.

Het groepsrisico is erg laag en vormt geen belemmering voor de plannen. Gezien de toekomstige populatie (maximaal 200 personen/ha) kan worden gesteld dat het groepsrisico niet meer dan 0,1 x oriëntatiewaarde zal bedragen. Ook kan worden aangenomen dat het groepsrisico met niet meer dan 10% zal toenemen ten gevolge van de ontwikkeling. Het groepsrisico moet daarom beperkt worden verantwoord.

4. Risicobron 4: Luchthaven Eindhoven.

Op 1 januari 2017 is het Luchthavenbesluit Eindhoven van kracht geworden. Deze luchthaven betreft een militaire luchthaven met burger mede gebruik. Het Rijk is het bevoegde gezag voor deze luchthaven. In het luchthavenbesluit zijn enkele zaken opgenomen zoals:

- geluidsaspecten voor zowel burger- als militaire luchtvaart;
- beperkingengebieden (zowel hoogte als gebruik/bestemming van gronden) voor zowel burger- als militaire luchtvaart.

In de MER Luchthaven Eindhoven (eindrapport juni 2013) zijn deze aspecten nader onderzocht en in het Luchthavenbesluit Eindhoven meegenomen. Een onderzoek naar Plaatsgebonden Risico maakt onderdeel uit van deze MER (bijlage bij MER Luchthaven Eindhoven). Bij die berekeningen zijn zowel burgervluchten als militaire vluchten meegenomen. In de MER is aangegeven dat voor het aspect externe veiligheid nog geen externe veiligheidsbeleid is vastgesteld voor de militaire luchthaven conform de Wet luchtvaart. Waarschijnlijk zal de normstelling in grote lijnen overeen gaan komen met de normstelling voor de regionale burger luchthavens. Deze norm is opgenomen in het Besluit burgerluchthavens (paragraaf 3.2.2, artikelen 10 en 11). Voor de militaire luchthaven geldt nog steeds het interimbeleid uit 2009.

Samengevat houdt het interim-beleid externe veiligheid in:

Geen nieuwe kwetsbare objecten (woningen) binnen de PR 10-6 contour;

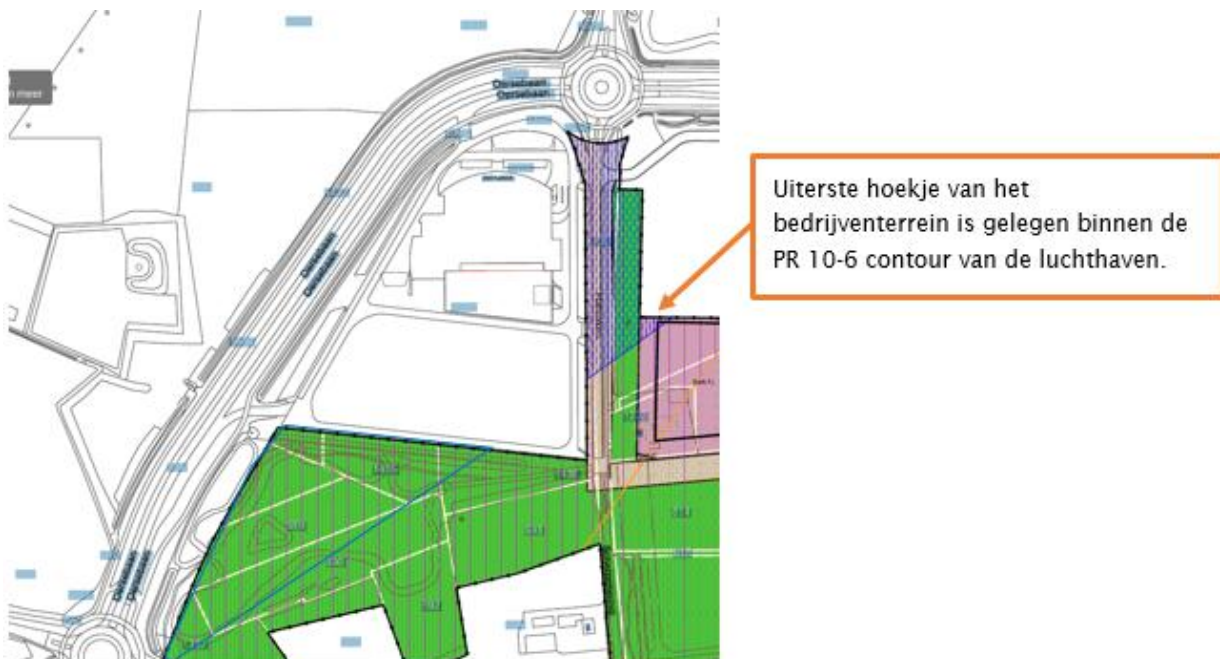
- Terughoudend zijn met het bestemmen van beperkt kwetsbare objecten binnen de PR 10-6 contour waarbij bebouwing zo laag mogelijk wordt gehouden (hier geldt een richtwaarde van 100 personen per ha). Hiervoor moet een verklaring van geen bezwaar worden aangevraagd bij het ministerie van Defensie);
- Onder omstandigheden mag vervangende bouw plaatsvinden. Hiervoor moet een verklaring van geen bezwaar worden aangevraagd bij het ministerie van Defensie).

De PR 10⁻⁶ contour van het vliegveld is hieronder aangegeven (lichtblauwe gebied) in figuur 4.7:



Figuur 4.7: PR 10-6 contour van Vliegbasis Eindhoven (lichtblauw)

Binnen de PR 10⁻⁶-contour van de vliegbasis worden geen kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Het deel van het bedrijventerrein dat binnen de PR 10⁻⁶ contour van de luchthaven is gelegen, is dermate klein (slechts het uiterste puntje van het bedrijventerrein), dat deze bijdrage kan worden verwaarloosd. De Vliegbasis Eindhoven zal geen beperking vormen voor de ontwikkeling.



Figuur 4.8: PR 10-6 contour van Vliegbasis Eindhoven (lichtblauw) ten opzichte van het plangebied

Verantwoording groepsrisico

Er is één scenario dat kan optreden.

Scenario: Fakkelfbrand (hogedruk aardgasleidingen)

Een fakkelfbrand ontstaat wanneer ten gevolge van een breuk in een hogedruk aardgasleiding het met grote snelheid ontsnappende gas ontsteekt. De effecten van een fakkelfbrand zijn hoge warmtestraling en rook. Hierdoor kunnen slachtoffers vallen en kan schade en brand in de omgeving ontstaan. Direct na de breuk is het uitstroomdebiet en daarmee de omvang van de fakkel het grootst. Het uitstroomdebiet loopt binnen enkele minuten na de breuk terug totdat een stabiel uitstroomdebiet wordt bereikt. Dit stabiele uitstroomdebiet blijft aanwezig totdat de leidingbeheerder het getroffen leidingdeel met afsluiters inbloeit. Buisleidingincidenten worden hoofdzakelijk veroorzaakt door (graaf)werkzaamheden. Afhankelijk van de locatie van de breuk, het soort leiding en de aan- of afwezigheid van andere leidingen in de omgeving, kan de fakkelfbrand enkele uren duren. Na het inbloeien blijft de fakkel branden totdat de druk in de leiding gelijk is aan de omgevingsdruk.

Een fakkelfbrand kenmerkt zich door een zeer hoge warmtestraling. Hierdoor kunnen gebouwen die binnen de contour liggen waar de warmtebelasting hoog is ook in brand raken. Dit is zeker het geval bij de gebouwen die binnen de 100% letaalzone liggen.

De geprojecteerde bedrijfsgebouwen liggen gedeeltelijk binnen de 100% letaalzone van de aardgasleidingen. Dit betekent dat er een gerede kans bestaat dat delen van de gebouwen ook in brand raken bij een fakkelfbrand ten gevolge van een breuk in een van de aardgasleidingen. De kans daarop is echter klein. Het handelingsperspectief voor personen die zich in de gebouwen bevinden is ontruimen en vluchten in een veilige richting.

Verantwoording groepsrisico

In Veldhoven bestaat het voornemen om het laatste deel van het plangebied aan Habraken vast te stellen. Als gevolg daarvan zal de personendichtheid in het plangebied toenemen. Het plangebied is reeds voor een groot deel bestemd als bedrijventerrein. In de visie van de gemeente was deze bestemming al voorzien. Uit de onderzoeken Externe veiligheid is gebleken dat het plangebied te maken heeft met verschillende risico-bronnen. Deze zijn voorgaand nader onderzocht.

Buisleidingen

Uit berekeningen welke in 2021 zijn uitgevoerd blijkt dat het groepsrisico bij een populatie van 300 personen in zowel dag- als nachtperiode zeer laag is, nl. 0,074 x oriëntatiewaarde. De te ontwikkelen locaties liggen niet binnen de PR 10^{-6} /jr contour. Verder dient men een afstand te hanteren van 4 meter vanaf het hart van de leidingen, waarbinnen geen bouwactiviteiten mogen plaatsvinden. De leidingen liggen deels binnen het plangebied, maar daar waar de leidingen liggen, is het gebied aangeduid als groen.

Vliegbasis Eindhoven

Het westelijk gelegen te ontwikkelen bedrijventerrein is voor een zeer klein gedeelte gelegen binnen de PR 10^{-6} /jr contour van Vliegbasis Eindhoven. Hier mogen geen kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt. Dat wordt in de regels geborgd. Daarnaast geldt voor het bestemmingsplan dat er binnen de PR 10^{-6} contour een populatie van maximaal 100 personen per ha aanwezig mag zijn. Ook dat wordt geborgd in de regels.

Uit de onderzoeken blijkt dat het groepsrisico verantwoord moet worden. Hierin wordt door middel van het navolgende voorzien.

A. De aanwezige en de op grond van dit besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting of inrichtingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, voor zover het invloedsgebied ligt binnen het gebied waarop dit besluit betrekking heeft, op het tijdstip waarop dit besluit wordt vastgesteld.

Het te bebouwen gebied binnen het invloedsgebied van de buisleidingen bedraagt ca. 4.000 m².

Uitgaande van een lage personeelsdichtheid bedrijfsterrein (5p/ha) geeft dat 2 personen extra.

Uitgaande van een midden personeelsdichtheid bedrijfsterrein (40p/ha) geeft dat 16 personen extra.

Uitgaande van een hoge personeelsdichtheid bedrijfsterrein (80p/ha) geeft dat 32 personen extra.

Bij hoogbouw kantoor bedrijfsterrein (200p/ha) geeft dat 80 personen extra.

In het onderzoek (QRA buisleidingen, zie Bijlage 5) wordt hier in voldoende mate op ingegaan.

B. Het groepsrisico per inrichting op het tijdstip waarop het raadsbesluit om het bestemmingsplan vast te stellen wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-7} per jaar en met de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-9} per jaar.

In het onderzoek (QRA buisleidingen, zie Bijlage 5) wordt hier in voldoende mate op ingegaan.

C. Indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico.

Bij calamiteiten is tijdige alarmering vereist middels het Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) of het NL-alert, zodat de mensen zich tijdig in veiligheid kunnen brengen.

D. De voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico.

Het plangebied is door de gemeente Veldhoven aangemerkt als bedrijfsterrein.

De berekeningen tonen aan dat het groepsrisico niet wezenlijk toeneemt ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen.

E. De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst.

In de nabije toekomst zijn geen ontwikkelingen voorzien.

F. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp in de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, waarvan de gevolgen zich uitstrekken buiten die inrichting.

Op 16 mei 2022 heeft de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost een advies verstrekt voor een ander deel van het plangebied Habraken. Dat advies is ook in de bijlagen bij dit plan meegenomen (bijlage 6).

Op 27 oktober 2023 zijn de documenten behorende bij deze planontwikkeling samen met het verzoek om nogmaals advies uit brengen in het kader van het Bevi door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant aangeboden aan de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost (VRBZO). Op 2 november 2023 heeft de VRBZO advies verstrekt (zie Bijlage 6). Dit advies luidt als volgt:

“Er dient te worden voldaan aan de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening”. Dit betekent dat voor de beoogde activiteiten, binnen 3 minuten na het ter plaatse zijn van de tankautospuut(en) een bluscapaciteit van 60 m³ /uur beschikbaar moet zijn. Vervolgens dient er nog eens 120 m³ /uur extra beschikbaar te zijn na 15 minuten. De bestaande projectering van de ondergrondse brandkranen voldoet hier niet aan. Op dit moment is sprake van globale plannen. Hierdoor is het in dit stadium nog niet mogelijk om te adviseren over bereikbaarheid en vereiste bluswatervoorzieningen. Daarom is het van belang om voorafgaand aan of tijdens de procedure voor de omgevingsvergunningen hierover contact op te nemen met onze afdeling Planvorming.”

Reactie gemeente: er zal voldaan moeten worden aan de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening. Als het bestemmingsplan is vastgesteld zal ten tijde van de omgevingsvergunningsprocedures met de Veiligheidsregio worden afgestemd voor de aspecten bereikbaarheid en bluswater.

De opkomsttijd voldoet niet aan de zorgnorm, zoals deze door het algemeen bestuur van de Veiligheidsregio is vastgesteld. Dit betekent dat personen langer op zichzelf zijn aangewezen in geval van een calamiteit. De VRBZO adviseert bij de procedures van vergunningverlening organisatorische en bouwkundige maatregelen in uw overwegingen mee te nemen.

Reactie gemeente: tijdens toekomstige omgevingsvergunningsprocedures zullen organisatorische en bouwkundige maatregelen worden overwogen.

Het advies van de VRBZO is betrokken bij de uiteindelijke verantwoording van het groepsrisico.

G De mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van een of meerdere risicobronnen (hogedruk aardgasleidingen en Vliegbasis Eindhoven) die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp voordoet.

Vluchtwegen dienen van de bron af gerealiseerd te worden.

In aanvulling op de ruimtelijke maatregelen wordt vermeld dat bij calamiteiten het Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) en NL-Alert kunnen bijdragen aan een snelle alarmering, zodat de mensen zich tijdig in veiligheid kunnen brengen.

Bluswatervoorziening en bereikbaarheid

Het gebied wordt zodanig ingericht dat in geval van calamiteiten de hulpverleningsdiensten het gebied via ten minste twee zijden kunnen bereiken.

Ook dient er voldoende bluswater aanwezig te zijn.

Het plan zal worden uitgevoerd conform de Handreiking bereikbaarheid en bluswatervoorziening.

Zelfredzaamheid

De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt betreffen bedrijfsterreinen. Derhalve kan worden aangenomen dat er geen verminderd zelfredzame personen zullen verblijven.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij is een wet waarmee de nationale regels op het gebied van geurhinder ten opzichte van de tot de veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld zijn. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet milieubeheer. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

In de Wet geurhinder en veehouderij zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting die een veehouderijbedrijf op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning) mag veroorzaken. Tevens gelden volgens de wet minimale afstanden tot woningen van derden. De grenswaarden worden weergegeven in odour units per vierkante meter lucht (ouE/m³). Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de ligging van een geurgevoelig object binnen of buiten de concentratiegebieden en binnen of buiten de bebouwde kom. Het is hierbij niet van belang of een veehouderijbedrijf zelf binnen of buiten de bebouwde kom ligt.

De gemeente Veldhoven heeft de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Veldhoven' vastgesteld. Deze verordening is op 20 mei 2008 in werking getreden. De gemeente Veldhoven heeft in de bijbehorende 'Gebiedsvisie t.b.v. de verordening geurhinder en veehouderij' voor de bebouwde kom een streefwaarde voor de achtergrondbelasting opgenomen van 10 ouE/m³. Dit leefklimaat kan als redelijk goed worden bestempeld. De gemeentelijke geurverordening stelt geen afwijkende geurnorm voor de voorgrondbelasting. Derhalve geldt ter plaatse een geurnorm van 3 ouE/m³ voor de voorgrondbelasting.

Toetsing

Voorgrondbelasting

Binnen een straal van circa 500 meter van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen, die nog bedrijfsmatig in werking zijn. Gelet hierop kan gesteld worden dat een nadere berekening van de voorgrondbelasting dan ook niet benodigd is.

Achtergrondbelasting

Het aantal veehouderijbedrijven in de wijde omgeving van het plangebied is dermate laag, dat gesteld kan worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel achtergrondniveau voor geur en

daarmee een goed woon- en leefklimaat in dit kader. Gesteld kan worden dat een berekening van de achtergrondbelasting dan ook niet benodigd is.

Conclusie

Door de beoogde herziening van het bestemmingsplan worden geen veehouderijbedrijven in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Voorts is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

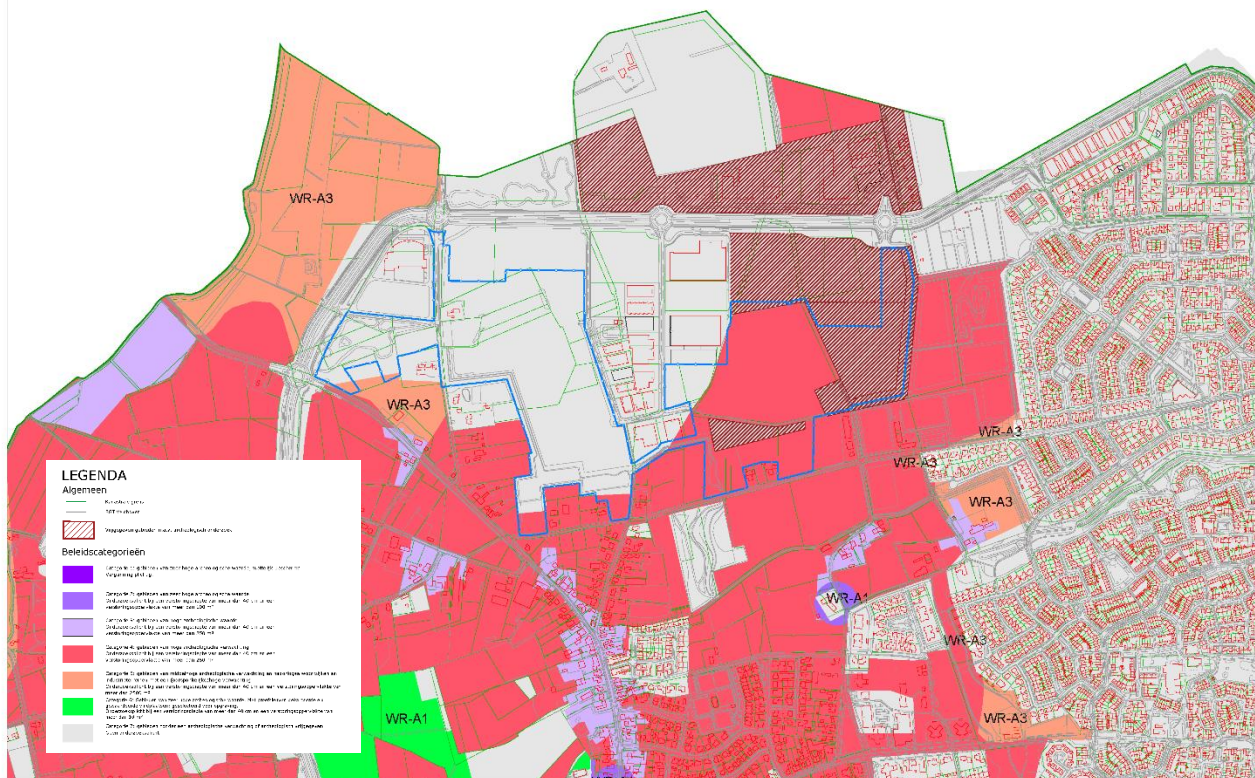
De omgang met het archeologisch erfgoed is geregeld in de Erfgoedwet (2016). Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische resten, indien een bestemmingsplan dat voorschrijft. De gemeente heeft vanuit haar archeologiebeleid voorwaarden opgesteld ten aanzien van de omgang met het archeologisch erfgoed. Deze zijn in het bestemmingsplan weergegeven als een dubbelbestemming Waarde-Archeologie met daaraan gekoppelde ondergrenzen onderzoeksplicht. De gemeente Veldhoven beschikt over een Archeologische beleidsadvieskaart (2021).

Toetsing plan

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan bevinden zich op de beleidsadvieskaart (figuur 4.9, volgende pagina) verschillende categorieën met archeologische verwachtingswaarden, te weten:

- categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde (rode kleur in onderstaande afbeelding);
Dit zijn voornamelijk enkele percelen in de zuidrand en een groot perceel in de zuidoostelijke helft.
- categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (oranje kleur in onderstaande afbeelding);
Dit betreft 2 stukjes van twee percelen in de westhoek van het plangebied.
- categorie 7: gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven (grijze kleur in onderstaande afbeelding);
Dit betreft het overgrote deel van het plangebied in de westelijke helft.
- Vrijgegeven gebieden n.a.v. archeologisch onderzoek (rood gearceerde gebieden)⁶;
Dit zijn enkele percelen in de oostelijk helft van het plangebied.

⁶ Bijlage 5: Selectieadvies archeologie, gemeente Veldhoven, 26-07-2021



Figuur 4.9: Archeologische beleidsadvieskaart met archeologische verwachtingswaarde en vrijgegeven gebieden (Bron: gemeente Veldhoven, 2021)

De categorieën zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen als dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' (beleidsadvieskaart categorie 4) en 'Waarde - Archeologie 3' (beleidsadvieskaart categorie 5). De dubbelbestemmingen kennen een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) en een omgevingsvergunningenstelsel voor werkzaamheden die de bodem verstoren. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische resten aanwezig zijn, of dat die resten kunnen worden beschermd door voorwaarden aan de omgevingsvergunning te stellen (bijvoorbeeld door het treffen van technische maatregelen, het doen van een archeologische opgraving of archeologische begeleiding van de werkzaamheden).

Een uitzondering geldt voor (een gedeelte van de gronden) met de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - groot bouwperceel' en 'specifieke vorm van bedrijf - afwijkingsmogelijkheid' (zie tevens paragraaf 2.6.1). Voor deze gronden heeft in augustus 2024 een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden. Het proefsleuvenonderzoek kende twee fasen, waarbij na fase 1 met de adviseur archeologie van de gemeente Veldhoven een evaluatie zou worden gehouden en op basis van de resultaten beslist zou worden of een tweede fase met verdichting van het proefsleuvennet noodzakelijk zou zijn. Fase 2 is uiteindelijk niet uitgevoerd, bij gebrek aan duidelijke aanwijzingen voor archeologische vindplaatsen in fase 1. In de sleuven zijn geen behoudenswaardige vindplaatsen geconstateerd. Vastgesteld werd dat deze met een verdichting van sleuven in een fase twee, ook niet meer te verwachten waren. Op basis van het betreffende, door het bevoegd gezag

goedgekeurde archeologisch onderzoek, heeft de gemeente op 29 november 2024 een selectiebesluit genomen waarbij zijn de betreffende gronden vrijgegeven. In onderhavig bestemmingsplan is voor deze gronden dan ook geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

Conclusie

Een groot deel van het plangebied is vrijgegeven omdat hier geen archeologische verwachting aanwezig is of archeologisch onderzoek reeds heeft plaatsgevonden. Hier is geen archeologische bescherming in de vorm van een dubbelbestemming noodzakelijk. Voor de plandelen met een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' (beleidsadvieskaart categorie 4) en 'Waarde - Archeologie 3' (beleidsadvieskaart categorie 5) geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel voor werkzaamheden die de bodem verstoren, waarbij de drempelwaarden die in de bestemmingen zijn opgenomen, worden overschreden. Hiermee is geborgd dat in voorkomende gevallen tijdig en voldoende onderzoek wordt gedaan. Eventueel kunnen voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

4.7.2 Cultuurhistorie

Nationaal

Nationaal staat het cultuurhistorisch beleid in het teken van het behoud en het beheer van de cultuurhistorische waarden. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het cultuurhistorisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch-geografische en historisch bouwkundige waarden.

Provinciaal

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW 2010, herziening 2016) is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Volgens onderstaande kaart van de provincie Noord-Brabant uit 2016 bevindt zich in het plangebied de categorie 'overige bouwkunst'. Het gaat hier om een bunker.

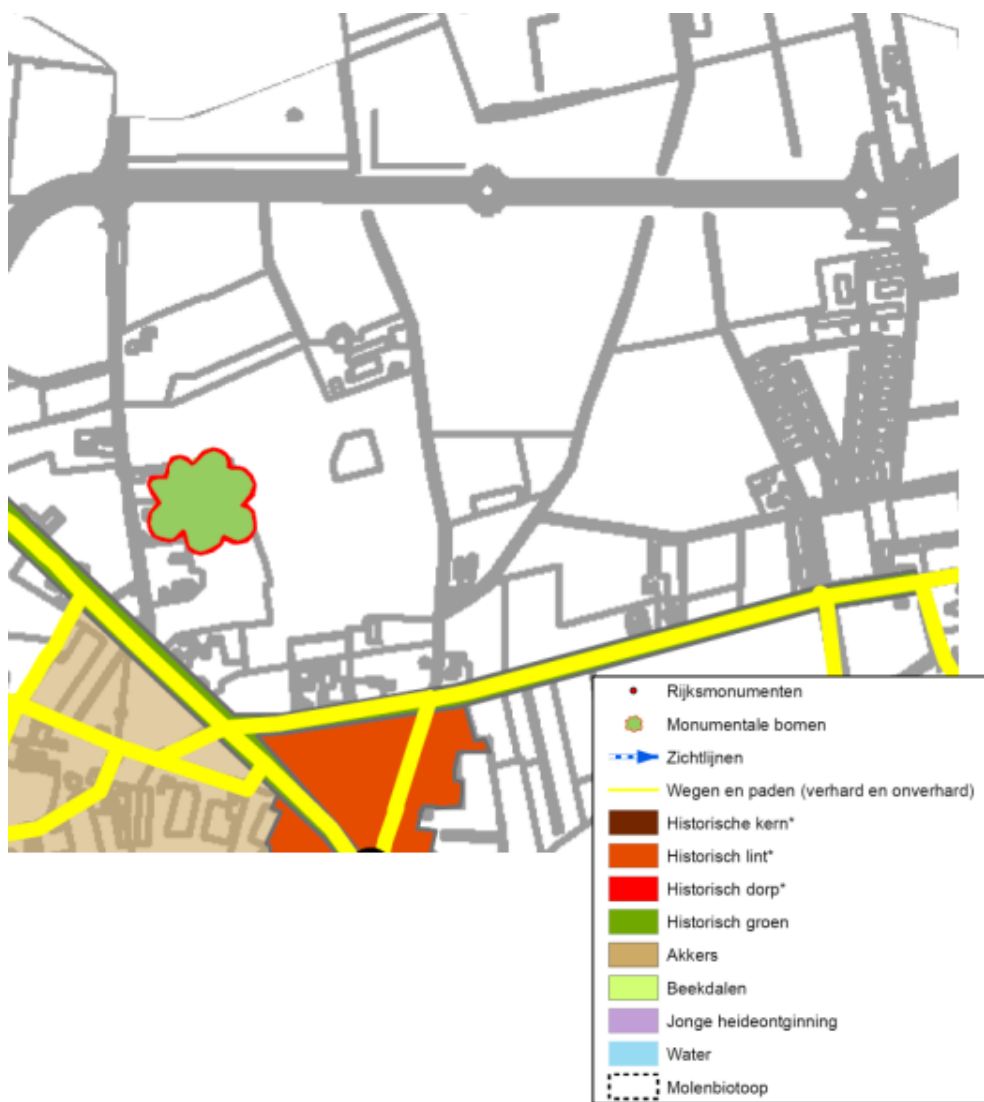
Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW)



Figuur 4.10: Cultuurhistorische waardenkaart. Bron: Prov. Noord-Brabant, herz. 2016

Gemeentelijk

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van cultuurhistorie is door de gemeente Veldhoven beschreven in de Nota cultuurhistorische waarden 2012. Alle bovengrondse cultuurhistorische elementen binnen de gemeente zijn beoordeeld op context en samenhang, gaafheid, ouderdom, zeldzaamheid en waarde voor de Veldhovense geschiedenis van de plek. Op basis hiervan is de Cultuurhistorische Waardenkaart Veldhoven 2012 opgesteld. In de Nota cultuurhistorische waarden staan beleidsregels en wensen ten aanzien van de omgang met de cultuurhistorie. Tevens wordt aangegeven op welke wijze de cultuurhistorie structureel in het ruimtelijke ordenings- en vergunningsproces kan worden ingebed en hoe er om gegaan wordt met de waarden die op de cultuurhistorische beleidskaart zijn opgenomen.



Figuur 4.11: Uitsnede gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart

Bunker

In het gemeentelijke cultuurhistorische beleid is de bunker in het plangebied niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol vanwege het ontbreken van cultuurhistorische panden. In het bestemmingsplan Habraken uit 2006 is de bunker ook niet aangeduid en is deze dus formeel niet beschermd. Vanuit het huidige beleid was er daardoor geen aanleiding om te veronderstellen dat de bunker behoudenswaardig was. Voor de sloop van de bunker is een sloopmelding gedaan en heeft de ODZOB de aanvraag beoordeeld. Vanwege het ontbreken van een beschermde status bestond er echter geen reden de sloopmelding te weigeren en is de sloop akkoord bevonden.

Conclusie

De planlocatie is niet gelegen in de door de provincie aangeduid cultuurhistorisch waardevol gebied. In het plangebied zijn ook geen overige te beschermen cultuurhistorische elementen of waarden op de provinciale waardenkaart aangeduid.

Ook op de gemeentelijke cultuurhistorische beleidskaart zijn voor de planlocatie geen cultuurhistorisch waardevolle elementen onderscheiden. De monumentale bomen vallen net buiten het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.8 Water

Doel van de waterparagraaf is de component water in een zo vroeg mogelijk stadium te adresseren in het besluitvormingsproces van ruimtelijke plannen. De paragraaf beschrijft de actuele waterhuishouding in het plangebied. Daarnaast wordt, binnen de gestelde randvoorwaarden van het bestemmingsplan, vastgelegd aan welke watereisen de ontwikkeling moet voldoen. Ruimtelijke plannen worden onder meer getoetst aan "hydrologisch neutraal" ontwikkelen conform landelijk en lokaal waterbeleid. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c van het Besluit ruimtelijke ordening.

Waterrelevant beleid en regelgeving Provincie Noord-Brabant

Provinciaal Water en Bodem programma 2022-2027

Doel is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Ambitie: Brabant heeft in 2050 een klimaatbestendig en veerkrachtig water- en bodemsysteem en is bestand tegen extremen.

Rode draad: water en bodemsysteem herstellen. Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

Waterrelevant beleid en regelgeving Waterschap de Dommel

Waterbeheerplan 2022-2027 - Water als basis voor toekomstbestendige leefomgeving

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dependende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

Het waterschap hanteert drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.

- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
- Wat schoon is moet schoon blijven.

Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe het Waterschap dit gaat bereiken. Meer dan voorheen gaat het waterschap daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied;
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied;
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Keur Waterschap de Dommel 2015

De 'Keur Waterschap De Dommel 2015' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunningverlening.

De keur van het waterschap is van toepassing wanneer direct en indirect wordt geloosd op een oppervlaktewaterlichaam. De Keur is ook van toepassing als het oppervlaktewater niet in eigendom en beheer is van het waterschap.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 Maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Beleid en ambitie gemeente

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan en Integraal beheer kader openbare ruimte gemeente Veldhoven

De visie en strategie van de gemeente Veldhoven is vastgelegd in het huidige VGRP en daarnaast is een integraal beheerkader openbare ruimte opgesteld. Het Integraal beheerkader openbare ruimte beschrijft de ambities voor het beheer van de openbare ruimte voor de gemeente Veldhoven. Deze ambities zijn vertaald

naar de assets en vastgelegd op de assetsheets (beheerplannen). Het doel hiervan is om eenduidig de kaders voor het beheer van de openbare ruimte vast te leggen op basis van het huidige beleid.

Volgens de wetgeving heeft de gemeente Veldhoven drie zorgplichten op het gebied van stedelijk waterbeheer:

- zorgplicht stedelijk afvalwater;
- zorgplicht hemelwater;
- zorgplicht grondwater.

Dit komt er op neer dat de gemeente vanuit het oogpunt van volksgezondheid en veiligheid zorg draagt voor een deugdelijke inzameling, berging, transport en/of lokale zuivering van stedelijk afvalwater, afvloeiend hemelwater en grondwater. De kans op overlast dient hierbij te worden beperkt tot maatschappelijk aanvaardbare normen.

Op het gebied van hemelwater zijn de onderstaande beleidsdoelen en ambitie beschreven:

- Vasthouden aan de hemelwatertrits 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Met de lokale voorkeursvolgorde: infiltreren waar mogelijk, bovengronds bufferen op locaties met voldoende ruimte en als het niet anders kan, dan pas afvoeren.
- Perceel-eigenaren dragen een steentje bij door op eigen terrein doelmatig voorzieningen te treffen voor buffering en/of opslag van hemelwater.
- Actief doorzetten op bovengrondse maatregelen ten behoeve van de verwerking van hemelwater in de openbare ruimte. Bovengrondse maatregelen komen als doelmatiger alternatief dan ondergrondse maatregelen naar voren. Daarnaast zijn bovengrondse maatregelen zichtbaar voor onder andere de bewoners, wat resulteert tot meer bewustwording van de inwoners in Veldhoven.
- Bij herontwikkelingen waar mogelijk inzetten op gescheiden riolering. Onderscheidt in afvoer van stedelijk afvalwater en voor de afvoer van hemelwater.

Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken.

Uitgangspunten hemelwaterafvoer bij herontwikkeling en nieuwbouw

Bij herontwikkeling en nieuwbouw binnen de gemeente Veldhoven wordt uitgegaan van het HNO-principe (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen): het hemelwater wordt ter plaatse de bodem in geleid via hemelwater verwerkende voorzieningen zoals infiltratiekolken, bermen, wadi's en vijverpartijen. Bij nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen wordt de eigenaar gestimuleerd om het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Waar mogelijk worden voorzieningen gecombineerd met benodigde maatregelen in omringende wijken. Indien de lokale omstandigheden de verwerking van hemelwater in de bodem niet toelaten, wordt het afgevoerd naar het dichtstbijzijnde oppervlaktewater, conform de richtlijnen van het hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Wanneer wordt aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel van de gemeente Veldhoven zijn de volgende regels van toepassing:

- Vuilwater en schoon hemelwater worden gescheiden aangeboden op de perceelgrens.
- De gemeente hanteert voor de toename van het verhardoppervlak van 250 m² tot 500 m² een compensatie van 42 mm/m² berging binnen het te ontwikkelen plangebied. Boven de 500 m² gelden de regels van de Keur van Waterschap de Dommel. Dit is voor onderhavig plan het geval. Dit betekent dat een bergingseis van 60 mm/m² geldt.
- Voorkeur voor een bovengrondse berging.
- Leegloop van de bergingsvoorziening (infiltratie, geknepen afvoer e.d.) dient per locatie te worden aangegeven. Bij infiltratie dient te worden aangetoond dat infiltratie mogelijk is.
- Wanneer wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel dient een terugslag te worden toegepast zodat vuilwater niet de voorziening in kan stromen.
- Bij het indienen van de omgevingsvergunning dient een gedetailleerd ontwerp te worden ingediend van de bergingsvoorziening en de leegloopconstructie.

Watertoets 'Afronding Habraken'

In het kader van dit bestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd die het gehele watersysteem voor het bedrijventerrein beschouwt. De watertoets is als separate bijlage 14 bij dit bestemmingsplan opgenomen.⁷

Samenvatting

Het plangebied betreft een deel van het bedrijventerrein Habraken gelegen tussen de Oersebaan, Heikantsebaan, Oude Kerkstraat en Vooraard te Veldhoven. Het plangebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, heeft een oppervlakte van 35.8 ha. Waterhuishoudkundig is het bedrijventerrein één geheel waarbij riolering en waterberging dienen voor alle toekomstige bedrijven en de openbare ruimte van het bedrijventerrein.

Bedrijventerrein Habraken is al vanaf 2006 in ontwikkeling. Het is dan ook van belang dat een volledig beeld ontstaat van de waterhuishouding in de huidige en toekomstige situatie en dat inzicht ontstaat in de hieruit volgende opgaven. Het in de loop der jaren gewijzigde waterbeleid is hierbij een belangrijk aandachtspunt. Het beleid van de provincie Noord-Brabant, waterschap De Dommel en de gemeente Veldhoven vormt de basis voor de toekomstige waterhuishouding in het plangebied.

In de bestaande situatie zijn binnen de plangrenzen verschillende verhardingen aanwezig. Op basis van een analyse van de luchtfoto en de BGT is ingeschat dat 2.691 m² oorspronkelijke/bestaande verhardingen aanwezig zijn.

Het toekomstige verhard oppervlak binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan is vastgesteld op 197.235 m². Voor bedrijventerrein Habraken in zijn geheel bedraagt de toekomstige hoeveelheid verhard oppervlak die wordt aangesloten op de riolering en afgevoerd naar de waterberging 579.300 m².

Op basis van de berekening van de toekomstige verharde oppervlaktes en de bergingsopgave per plangebied (40 of 60 mm) is vastgesteld dat er in de eindfase voor geheel Habraken 28.937 m³ water geborgen moet worden in de retenties en riolering van het bedrijventerrein. Voor alleen de verharding binnen het plangebied 'Afronding Habraken' geldt een bergingsopgave van 11.834 m³. Voor 'Afronding Habraken' is bij het

⁷ Bijlage 6: Watertoets bestemmingsplan 'Afronding Habraken' Veldhoven; Adviesbureau Aquabrain, AB23-756.RAP, januari 2025.

bepalen van de bergingsopgave geen rekening gehouden met aftrek van de bestaande hoeveelheid verhard oppervlak.

De bodems van de toekomstige retenties zijn boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) gelegen. Gedurende het natte najaar van 2023 en voorjaar van 2024 zijn zowel landelijk als door de gehele gemeente Veldhoven aanzienlijk hogere grondwaterstanden gemeten. Ondanks het feit dat deze hogere grondwaterstanden kunnen voorkomen, blijft het ontwerp van de waterbergingen gehandhaafd. Het systeem van waterbergingen in Habraken is robuust en door de aanwezigheid van drainage en een vertraagde leegloop wordt aanvulling van de berging met grondwater voorkomen.

De hoge grondwaterstanden gedurende de periode vanaf oktober 2023 tot en met april 2024 zijn voor de gebruiksfuncties verkeer en bedrijventerrein acceptabel. De ontwateringsniveaus zijn gezien de toekomstige weg- en bouwpeilen nog steeds voldoende.

Er is rekening gehouden met een waterbergende schijf van 60 cm in de retenties. De in het plangebied aanwezige retenties A en B worden gehandhaafd en retenties C en D worden nieuw aangelegd. In het hemelwaterriool is in de eindsituatie ongeveer 6.000 m³ waterberging aanwezig. Er kan hiermee in de eindsituatie in totaal ongeveer 30.500 m³ waterberging worden gerealiseerd.

Er is in het plangebied voldoende ruimte aanwezig en gereserveerd om de vastgestelde bergingsopgave voor de eindsituatie van het gehele bedrijventerrein Habraken te kunnen inpassen. Er is ook ruimte aanwezig om de retenties landschappelijk in te passen in de omgeving.

Conclusie

Er is in het plangebied voldoende ruimte aanwezig en gereserveerd om de vastgestelde bergingsopgave voor de eindsituatie van het gehele bedrijventerrein Habraken te kunnen inpassen. Er is ook ruimte aanwezig om de retenties landschappelijk in te passen in de omgeving.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebied specifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Uit de kaarten van de website van de provincie Noord-Brabant blijkt dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied op circa 2,6 kilometer afstand ten westen van het plangebied ligt. Dit betreft het Natura 2000-gebied Kempenland-West.

Doordat het plangebied buiten het Natura 2000-gebied ligt, kunnen alleen effecten optreden als gevolg van externe werking. Gezien de relatief grote afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is het redelijkerwijs uit te sluiten dat negatieve effecten ontstaan op Natura 2000-gebied als gevolg van effecten van verdroging, versnippering, optische en mechanische verstoring en verstoring door licht, geluid en trilling door de voorgenomen plannen.

Als gevolg van de ontwikkelingen (tijdens de werkzaamheden en tijdens de gebruiksfase) in het plangebied zal sprake zijn van stikstofemissie. Depositie van stikstof op Natura 2000-gebieden kan negatieve effecten tot gevolg hebben op de natuurwaarden. De hoeveelheid stikstofdepositie als gevolg van de voorgenomen plannen op Natura 2000-gebieden moet worden bepaald middels een stikstofberekening met het programma AERIUS Calculator.

Voor het nieuwe bestemmingsplan in een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd door Pouderoyen-Tonnaer.⁸ Dit onderzoek (Bijlage 13) bestaat uit berekeningen van de referentiesituatie, de realisatiefase en de gebruiksfase en gaat vergezeld van een toelichtende notitie. Voor een beschrijving van de gehanteerde uitgangspunten wordt verwezen naar de bijlage (bijlage 13).

Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat zowel in de realisatie- als in de gebruiksfase depositieresultaten $>0,00$ mol/ha/j optreden. Intern salderen biedt voor zowel de realisatiefase als voor de gebruiksfase een uitkomst: ten opzichte van de referentiesituatie worden geen toenames $>0,00$ mol/ha/j berekend. Na intern salderen treden er dus geen significant negatieve effecten op.

Indien een bedrijf zich wil vestigen op het bedrijventerrein dient het bedrijf een beoordeling te overleggen waaruit blijkt dat de emissies voortvloeiend uit het gebruik van de bedrijfslocatie (inclusief verkeersstromen) niet hoger zijn dan de emissies voortvloeiende uit het huidige agrarische gebruik. Dit is middels een gebruiksbepaling in de regels geborgd. In de begripsbepalingen van de regels behorende bij dit bestemmingsplan is uiteengezet wat een toename van de stikstofemissie/ depositie omvat. Uit de bovenstaande analyse is gebleken dat intern salderen bouw en gebruik van het bedrijventerrein mogelijk maakt. Indien een bedrijf toch hogere emissies in de gebruiksfase heeft dan de intern saldeerruimte toestaat, dien het bedrijf zelf zorg te dragen voor een geldige Wnb vergunning. Dit zou mogelijk kunnen door het uitvoeren van een ecologische beoordeling of extern salderen.

NNN/NNB

Uit de kaarten op de website van provincie Noord-Brabant, blijkt dat het plangebied geen deel uitmaakt van het NNN. Het dichtstbijzijnde gebied wat deel uitmaakt van het NNN Provinciaal deel ligt op circa 75 meter ten noorden van het plangebied. Het dichtstbijzijnde gebied wat deel uitmaakt van het NNN Rijksdeel ligt op circa 460 meter ten westen van het plangebied.

⁸ Bijlage 13: Notitie beoordeling stikstof, rapportnummer P230049.001, dec. 2024

De voorgenomen plannen hebben door afstand en aard van de werkzaamheden, door de aanwezigheid van Vliegbasis Eindhoven, én door het beheertype in het NNN (te weten 'Droog bos met productie'; een beheertype met een relatief lage biodiversiteit) geen (significant) negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

Soortenbescherming

De soortbescherming is opgenomen in de Wet Natuurbescherming. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het plangebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden.

Navolgend wordt beschreven welke onderzoeken er zijn verricht om de potentiële planeffecten op beschermde soorten in beeld te brengen.

Quickscan flora en fauna (2021)

Om in beeld te brengen of de ontwikkeling in strijd is met natuurwetgeving en hoe eventuele strijdigheid met de wet voorkomen kan worden is als eerste stap door Staro b.v. een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het gehele te ontwikkelen bedrijventerrein, waar onderhavig plangebied ook onderdeel van uitmaakt. De onderzoeksrapportage (Rapportnummer 20210262)⁹ is bijgevoegd als bijlage 7 aan de toelichting.

Uit de resultaten van de quickscan blijkt dat de voorgenomen plannen met betrekking tot uitbreiding van het bedrijventerrein naar alle waarschijnlijkheid niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming, mits een aantal vervolgstappen worden uitgevoerd en maatregelen wordt getroffen.

Zo dient er nog nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van steenuilen en kerkuilen in het plangebied en de directe omgeving, en het gebruik van het plangebied als leefgebied. Indien uit het nader onderzoek blijkt dat het plangebied essentieel onderdeel uitmaakt van het leefgebied van uilen dan dient het gebied te worden gecompenseerd. Bij het inrichten van een compensatiegebied kan rekening gehouden worden met patrijs, aangezien door de ontwikkeling een deel van het leefgebied van de Patrijs verdwijnt.

Daarnaast dient nog nader onderzoek te worden uitgevoerd naar verblijfplaatsen van vleermuizen, onder meer ter plaatse van diverse aangetroffen holtebomen.

Tenslotte dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar het gebruik van het plangebied door wezel, bunzing en steenmarter, indien de dekkingbiedende vegetatie langs de west- en zuidrand van deelgebied A wordt verwijderd.

Nader soortgericht onderzoek vleermuizen, kerkuil, steenuil, bunzing, wezel en steenmarter (2022)

Er is nader onderzoek naar de aanwezigheid van diverse soorten gedurende 2022 uitgevoerd door Staro. De aanvullende onderzoeksrapportage 'Notitie Soortgericht onderzoek'¹⁰ is als bijlage 8 aan de toelichting toegevoegd. In het nader onderzoek is het volgende geconcludeerd:

- Binnen het plangebied zijn geen vliegroutes en verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. De werkzaamheden zorgen niet voor een overtreding op de Wet natuurbescherming in relatie tot vleermuizen.

⁹ Bijlage 7: Quickscan Flora en Fauna, Habraken, Staro bv, rapportnummer 20210262, nov. 2022

¹⁰ Bijlage 8: Notitie Soortgericht onderzoek, Staro bv, P21-0359, 5-12-2022

Wel is het belangrijk om verstoring door licht te voorkomen op passerende vleermuizen. Dit geldt zowel voor de bouwfase als de gebruiksfase.

- Gezien het beperkt aantal waarnemingen van de steenmarter kan worden aangenomen dat het plangebied geen essentieel deel van het leefgebied uitmaakt van de steenmarter. De werkzaamheden hebben geen negatief effect op de staat van instandhouding van de soort.
- Het plangebied overlapt met vijf territoria van steenuilen. Door de werkzaamheden gaat mogelijk essentieel leefgebied van de steenuil verloren en het is niet uit te sluiten dat een ontheffing op de Wet natuurbescherming noodzakelijk is voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Voordat duidelijkheid kan worden verschaft over de noodzaak van een ontheffingsaanvraag is het noodzakelijk een leefgebiedenanalyse uit te voeren.
- In de omgeving van het plangebied zijn drie nestlocaties van de kerkuil aanwezig. Mogelijk dient het plangebied als foerageergebied voor de kerkuil. Gezien de beschikbaarheid van geschikt leefgebied in de ruime omgeving van het plangebied is het aannemelijk dat voor de kerkuil genoeg alternatief leefgebied beschikbaar is en dat de werkzaamheden binnen het plangebied geen negatief effect hebben op de kerkuil.
- Binnen het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten vastgesteld.
- Gedurende de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden is de naleving van de algemene zorgplicht ten alle tijden verplicht. Aanwezige dieren moeten de mogelijkheid krijgen te vluchten. Kappen van bomen en struiken wordt uitgevoerd buiten het broedseizoen van vogels.

Vleermuizen

Om te voldoen aan de Wet natuurbescherming dienen de noodzakelijke werkzaamheden binnen het plangebied overdag uitgevoerd te worden zodat er geen verstoring op foeragerende en langsvliegende vleermuizen door kunstlicht plaats kan vinden. Bovendien is het noodzakelijk dat bij het aanbrengen van verlichting in de nieuwe situatie vleermuisvriendelijke verlichting wordt toegepast. Vleermuisvriendelijke verlichting bestaat uit afgeschermd armatuur met een lichtbron met extra warm licht (<2700K en >540nm). Hier zal bij de uitgave van percelen nadrukkelijk op worden gewezen.

Steenuil

Uit het onderzoek is gebleken dat in de omgeving meerdere nesten van de steenuil aanwezig zijn en dat het leefgebied van meerdere steenuilen overlapt met het plangebied. Het gaat om een totaal van het territoria van zes steenuilen waarvan kan worden aangenomen dat het plangebied. Tijdens een eerder onderzoek van het adviesbureau Ecolybrum¹¹ zijn meerdere territoriale steenuilen waargenomen en zijn ook nestlocaties vastgelegd. De twee nestlocaties aan de zuidzijde van het plangebied en de noordoostelijke nestlocaties zijn ook tijdens het onderzoek in 2022 waargenomen. De meest westelijke van de twee noordelijke nestlocaties is niet vastgesteld tijdens het onderzoek in 2022 en was ook niet bekend bij de mensen werkzaam met uilen in de omgeving van het industrieterrein Habraken. Deze locatie is daarom niet meegenomen in de analyse. Gebaseerd op het onderzoek van Ecolybrum in 2021, het onderzoek van Staro Natuur en Buitengebied in 2022 en de waarnemingen van Brabants Landschap gedurende de jaren 2020-2022, wordt aangenomen vijf territoria van steenuilen overlappen met het plangebied. Door de voorgenomen plannen kan een negatief effect op het leefgebied van de steenuil niet worden uitgesloten.

De conclusie uit dit onderzoek is dat de werkzaamheden mogelijk tot gevolg dat de Wet natuurbescherming wordt overtreden. Door het verdwijnen van foerageergebied (middels uitbreiding van het industrieterrein) kan

¹¹ Bijlage 9: Rapport nader onderzoek, Ecolybrum, november 2021.

de functionele leefomgeving van de steenuil (waar het nest onderdeel van uitmaakt) niet meer in stand worden gehouden. Het indienen van een ontheffingsaanvraag kan hier het gevolg van zijn.

Voordat duidelijkheid kan worden verschaft over de noodzaak van een ontheffingsaanvraag op de Wet natuurbescherming is het noodzakelijk geacht om een leefgebiedenanalyse uit te voeren. Met een leefgebiedenanalyse wordt inzichtelijk gemaakt wat het belang van het verdwijnende leefgebied voor het behoud van de aangetroffen steenuil territoria is. Aan de hand van deze analyse kunnen de eisen worden bepaald waaraan eventuele mitigerende of compenserende maatregelen dienen te voldoen. Ook kan worden bepaald of een ontheffingsaanvraag voor dit plan noodzakelijk is.

Nader onderzoek en effectbeoordeling steenuil (2023)

Het op basis van voorgaand beschreven onderzoek noodzakelijke nadere onderzoek ten aanzien van steenuilen is uitgevoerd in de vorm van een nader soortgericht onderzoek. Dit onderzoek is uitgevoerd door Staro in 2023 en de rapportage is opgenomen in Bijlage 10¹². Een deel van het beoogd bedrijventerrein leek op basis van dit onderzoek te behoren tot het functionele leefgebied van steenuilen. Derhalve is er van uitgegaan dat het wegnemen van een deel van dit leefgebied van de uilen zou leiden tot het aantasten van het leefgebied van de uilen en dat daarvoor een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit (ontheffing) vereist was. Hiervoor dient een activiteitenplan opgesteld te worden.

Verkenning ontheffingsaanvraag en herbeoordeling (2024)

Naar aanleiding van diverse overleggen heeft de gemeente ervoor gekozen om de hele zaak door een andere, neutrale en deskundige partij te laten herbeoordelen. Door Natuurbank Overijssel is hiertoe een effectbeoordeling ten aanzien van de steenuil uitgevoerd, welke als bijlage 11 bij deze toelichting is opgenomen.¹³

Uit deze effectbeoordeling is het volgende naar voren gekomen. Als gevolg van uitbreiding van bedrijventerrein Habraken, worden drie territoria van steenuilen beïnvloed. Gronden, die nu een agrarisch gebruik kennen, worden omgezet in bedrijfsbebouwing en verharding en agrarische percelen rond het bedrijventerrein worden ingericht ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein en ten behoeve van waterberging. Een deel van deze gronden is in de afgelopen jaren reeds heringericht. De gronden binnen de drie territoria zijn in gebruik als grasland en bestaan uit een soortarme grazige vegetatie van raai-gras. Dergelijke graslanden worden niet beschouwd als waardevol foerageergebied, mits de uilen voldoende alternatief foerageergebied heeft.

Uit een analyse van de terreininrichting en beheer van gronden binnen de drie afzonderlijke territoria, werd duidelijk dat de inrichting en het huidige beheer, deze gronden tot een zeer geschikt leefgebied voor steenuilen maken. Kleine percelen, waarvan een groot deel begraasd wordt door paarden, afgewisseld met tuinen, struweelhagen, houtsingels, laanbomen, hooiland, oever en boomgaarden.

Op basis van de analyse wordt geconcludeerd dat het omzetten van de raai-grasvelden in bedrijventerrein, of terrein voor waterberging, niet zal leiden tot verlies van de broedplaats. Er is geen sprake van overtreding van een verbodsbepaling. Er hoeft geen omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden. Deze conclusie is door de Omgevingsdienst bevestigd. Deze heeft een positieve afwijzing gegeven op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit. Dit besluit is opgenomen in bijlage 12.

¹² Bijlage 10: Onderzoek en effectbeoordeling steenuilen 2023, Staro Natuur en Buitengebied, rapportnummer 23-0041, mei 2023.

¹³ Bijlage 11: Effectbeoordeling steenuil Habraken – Veldhoven, Natuurbank Overijssel, december 2024.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat een ieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken. Zo dient het plangebied tijdig onaantrekkelijk gemaakt te worden als leefgebied voor de kwetsbare soorten die mogelijk in het plangebied kunnen voorkomen en dienen de werkzaamheden bij voorkeur plaats te vinden buiten kwetsbare perioden van deze soortengroepen. Als tijdens de sloop-, bouw- en aanlegwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, moeten dusdanige maatregelen worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

Conclusies met betrekking tot het plangebied

Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden kunnen in beginsel worden uitgesloten. Indien een bedrijf zich wil vestigen op het bedrijventerrein dient het bedrijf een beoordeling te overleggen waaruit blijkt dat de emissies voortvloeiend uit het gebruik van de bedrijfslocatie (inclusief verkeersstromen) niet hoger zijn dan de emissies voortvloeiende uit het huidige agrarische gebruik. Voor het overige zijn negatieve effecten op voorhand uitgesloten.

Met betrekking tot het onderdeel soortenbescherming is uit uitvoerig ecologisch onderzoek het volgende gebleken:

- Het plangebied overlapt met drie territoria van steenuilen. Uit de uitgevoerde effectanalyse blijkt dat het plan niet leidt tot verlies van broedplaatsen en er geen verbodsbepalingen worden overtreden. Hierdoor is er geen omgevingsvergunningplicht aan de orde.
- Gedurende de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden is de naleving van de algemene zorgplicht ten alle tijden verplicht. Aanwezige dieren moeten de mogelijkheid krijgen te vluchten. Kappen van bomen en struiken wordt uitgevoerd buiten het broedseizoen van vogels.
- Voor het overige zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan aan de orde.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het bedrijventerrein wordt momenteel ontsloten via de Oersebaan. De Oersebaan sluit via de Zilverbaan naar het zuiden aan op de A67. De Oersebaan sluit in oostelijke en noordelijke richting aan op de A2, respectievelijk via de Meerhovendreef en Park Forum&Flight Forum.

De Oersebaan is in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan getypeerd als gebiedsontsluitingsweg. De Oersebaan vormt hiermee een belangrijke schakel in het wegennet van Veldhoven. De Oersebaan is onder meer ontwikkeld om verkeer vlot en veilig af te wikkelen van en naar bedrijventerrein Habraken.

Voor plannen waarbij de invulling nog niet bekend is en die toezien op gebieden met de functie 'werken' waarvoor nog geen bedrijfsspecifieke bedrijfsinformatie voorhanden is zijn in het CROW 381 globale verkeerskengetallen voor werkgebieden weergegeven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in een vijftal typen bedrijventerreinen. Onderhavig voornemen kan worden beschouwd als een gemengd terrein: "Terrein met een hindercategorie 1,2,3 of 4 bestemd voor reguliere bedrijvigheid en niet behorend tot de categorieën 'hoogwaardig bedrijvenpark' of 'distributiepark'. Gemengde terreinen kennen een gevarieerd aanbod aan bedrijvigheid, voornamelijk bestaande uit licht-moderne industrie en overige ('modale') industrie."

Deze kengetallen gelden per netto ha bedrijventerrein. Een netto hectare bedrijventerrein betreft de totale oppervlakte van de te ontwikkelen gronden exclusief openbare ruimte (infrastructuur, openbaar groen).

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie heeft adviesbureau Kragten Verkeer en Parkeernotitie¹⁴ opgesteld. Dit onderzoek is als bijlage 15 in deze toelichting opgenomen.

Conclusie

De uitbreiding van het bedrijventerrein Habraken resulteert in een toename van circa 3.740 verkeersbewegingen per werkdagemaal. De Oersebaan is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg en kan een verkeersintensiteit van 6.000 tot 15.000 voertuigen per etmaal verwerken. Uit de toedeling van de planbijdrage blijkt dat, na de uitbreiding van het bedrijventerrein, de intensiteit op de Oersebaan 6.730 (2.560 + 4.170) voertuigen per werkdagemaal bedraagt. Dit is gelet op de capaciteit acceptabel voor een gebiedsontsluitingsweg.

Het planvoornemen leidt niet tot een verkeersgeneratie die problemen kan veroorzaken voor omliggende wegen en/of doorstroming op deze wegen. Het aspect verkeer leidt niet tot belemmeringen voor het voornemen.

Parkeren

Aan de hand van de Parkeernormennota Veldhoven 2021 zal indien bedrijven zich concreet willen vestigen de parkeerbehoefte worden berekend. Uitgangspunt is dat er op geheel eigen terrein wordt voldaan aan de parkeerbehoefte (inclusief vrachtwagen en fietsparkeren). Om te borgen dat ook daadwerkelijk in de benodigde parkeerbehoefte wordt voorzien, is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verplichting bepaalt dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid en dat deze parkeergelegenheid in stand moet worden gehouden. Op het bedrijventerrein worden geen collectieve parkeervoorzieningen gerealiseerd.

Conclusie

De parkeerbehoefte moet worden geborgd op eigen terrein. Het aspect parkeren leidt niet tot belemmeringen voor het voornemen.

4.11 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn ten noorden en westen van de planlocatie, parallel aan de Oersebaan een tweetal planologisch relevante gasleidingen aanwezig. Het plangebied is gelegen buiten de bijbehorende risicocontouren (in het kader van externe veiligheid), zie ook paragraaf 4.5 Externe veiligheid. Dit leidt dan ook niet tot belemmeringen.

Buisleidingen waarmee gevaarlijke stoffen worden vervoerd moeten zoveel mogelijk over de gehele lengte bereikbaar blijven voor inspectie, onderhoud en reparatie. Om deze werkzaamheden te kunnen uitvoeren ligt er op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen altijd ter weerszijden van de buisleiding een belemmeringenstrook. Deze belemmeringenstrook dient in principe obstakelvrij te blijven. Deze planologische bescherming van deze leidingen is overgenomen binnen het bestemmingsplan.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

¹⁴ Bijlage 11: Verkeer parkeernotitie BP Habraken Veldhoven, Kragten, BRO173, 06-10-2023

4.12 Milieueffectrapportage

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekking in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht bij een bestemmingsplan:

- a. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming.
- b. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.
- c. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Beoordeling plan

In dit geval is geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Het planvoornemen voorziet in de uitwerking van bedrijfsbestemmingen welke bruto circa 35,8 hectare omvat (netto circa 18 ha). Voor een dergelijke activiteit is activiteit D 11.3 uit de bijlage van het Besluit m.e.r. het meest relevant. Het gaat daarbij om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein. Een m.e.r.-beoordelingsplicht zou verplicht zijn in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer. Omdat het planvoornemen beneden de opgenomen drempelwaarde valt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In Bijlage 16 is een m.e.r.-aanmeldnotitie opgesteld. Hierin zijn de kenmerken van het plan, de potentiële milieueffecten van het plan en de plaats van het plan beoordeeld aan de hand van de in deze toelichting (inclusief bijlagen) opgenomen onderzoeken en verantwoording. Uit de aanvraagnotitie blijkt dat belangrijke negatieve milieueffecten redelijkerwijs kunnen worden uitgesloten. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een MER in het kader van dit bestemmingsplan. Het bevoegd gezag neemt hierover een afzonderlijk besluit. Dit besluit is niet appellabel.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Op basis van de m.e.r.-aanmeldnotitie kunnen belangrijke nadelige milieugevolgen worden uitgesloten. Het bevoegd gezag heeft hierover een separaat besluit genomen. Het doorlopen van een m.e.r.-procedure wordt niet noodzakelijk geacht.

4.13 Obstakelvrijezones vliegveld

Op grond van het Luchthavenbesluit Eindhoven ligt rond Vliegbasis Eindhoven een beperkingengebied, waar beperkingen gelden voor het oprichten van bebouwing en/of het gebruik van de gronden. Het beperkingengebied bestaat uit zones met bouwhoogtebeperkingen (ten behoeve van de veiligheid van het vliegverkeer en de ongestoorde werking van radarapparatuur), zones waar beperkingen gelden vanwege luchtvaartverkeerslawaai en een zone waar beperkingen gelden voor bestemmingen met een vogelaantrekkende werking.

De maximaal toelaatbare bouwhoogtes en de ligging en omvang van de gebieden met een bouwhoogtebeperking worden bepaald door de ligging van de start- en landingsbaan en berusten op internationaal vastgelegde afspraken. Het is voor de vliegveiligheid van belang dat binnen de obstakelvrije vlakken de maximaal toelaatbare hoogtes niet worden overschreden. De obstakelvrije vlakken worden gevormd door de funnel en de Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS).

Funnel: De funnel is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken, waarvan de hoogte oploopt tot 45 m. De toegestane bouwhoogte geldt ten opzichte van de hoogte van de landingsdrempel - in het geval van Vliegbasis Eindhoven 22,4 m + NAP. In het gebied van de funnel mogen geen objecten worden opgericht die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte.

IHCS: Het obstakelbeheergebied van de IHCS sluit aan op de funnel. De IHCS bestaat uit een horizontaal vlak, dat gelegen is op een hoogte van 65 m +NAP, met aansluitend daarop een conisch vlak, waarvan de hoogte oploopt met een helling van 5% tot een hoogte van 166 m +NAP. Het plangebied ligt binnen het obstakelbeheergebied van de IHCS en valt volledig binnen het horizontale vlak (hoogte 65 m +NAP). Binnen dit vlak mogen geen objecten worden gerealiseerd die hoger zijn dan de maximaal toegestane hoogte van 65 m +NAP.

Het plangebied ligt op een hoogte van circa 21 m +NAP, wat betekent dat bebouwing tot een hoogte van 40 meter overal in het plangebied toelaatbaar is. Hoewel voorliggend bestemmingsplan dergelijke hoge bebouwing niet mogelijk maakt, is voor de IHCS een gebiedsaanduiding opgenomen op de verbeelding. Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone- IHCS' geldt in aanvulling op hetgeen elders in de planregels is bepaald dat de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan 65 m +NAP.

ILS: Het vliegveld beschikt over een Instrument Landing System (ILS). Het ILS is bedoeld voor het nauwkeurig naderen van het vliegveld door vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in een gebied, het verstoringengebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende hoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Het is derhalve van belang dat, in onderhavig bestemmingsplan, wordt voorkomen dat een object wordt opgericht in de genoemde zones. Hiertoe is in de juridische regeling op basis van het eerder uitgevoerde Verstoringsonderzoek ILS Eindhoven de beperking opgenomen dat de toegestane bebouwingshoogte maximaal 10 meter bedraagt.

Vogelbeperkingengebied: Het plangebied ligt binnen het vogelbeperkingengebied van Vliegbasis Eindhoven. Binnen het vogelbeperkingengebied geldt op grond van artikel 3.2.3 van het Luchthavenbesluit Eindhoven een verbod voor vogelaantrekkende functies, zoals oppervlaktewateren groter dan drie hectare, vishoudereien met extramurale bassins en extramurale opslag of verwerking van organisch materiaal. Dergelijke functies komen niet voor in het plangebied.

Radarverstoringsgebied Vliegbasis Woensdrecht: Als gevolg van wijziging van het Barro ligt het gehele grondgebied van de gemeente Veldhoven in het radarverstoringsgebied van Vliegbasis Woensdrecht. Dit betekent, dat er geen gebouwen en (tijdelijke) bouwwerken hoger dan 113 m+ NAP zijn toegestaan. Daar de maximum bouwhoogtes uit onderhavig plan ver beneden de maat van 113 m blijven, zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het radarverstoringsgebied van Vliegbasis Woensdrecht.

Conclusie

Met het nieuwe bestemmingsplan worden geen nieuwe objecten met dergelijke bouwhoogte toegestaan. Het plan leidt niet tot bouw mogelijkheden hoger dan de door de Radarverstoringsgebied, IHCS- en ILS-verstoringsgebieden voorgeschreven bouwhoogtebeperkingen. Het Luchthavenbesluit Luchthaven Eindhoven vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.14 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

Ambitie

Het stedenbouwkundig plan voor Habraken is gebaseerd op een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van een gemengd bedrijventerrein. In het Ambitiedocument Habraken, (bijlage 17 bij deze toelichting) en in paragraaf 2.3 nader is besproken, is een aantal concrete duurzaamheidsambities en maatregelen geformuleerd. In het ambitiedocument wordt nader ingegaan op de ambities ten aanzien van:

- zorgvuldig ruimtegebruik, onder andere door intensivering van de gebruiksmogelijkheden van percelen;
- duurzame mobiliteit door in te zetten op een fijnmazig netwerk van wandelen, fietsen en collectieve vormen van parkeren;
- goede verblijfskwaliteit en sociale veiligheid door het creëren van een fijne en groene werkomgeving dat leefbaar is en aangepast op klimaatverandering;
- het nemen van maatregelen op het gebied van klimaat waaronder hittestress, droogte, hevige neerslag
- werken aan een energieneutraal of energiepositief bedrijventerrein;
- het aanbrengen van een robuust groenblauwnetwerk dat ecologische integratie in het stedelijk netwerk bevordert en daarmee een duurzame en toekomstbestendige leefomgeving creëert.

In het stedenbouwkundig kaderplan (pag. 17), landschapsplan (bijlage 18) en beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) zijn de duurzaamheidsambities vertaald naar concrete inrichtingsmaatregelen. Voor een nadere toelichting op deze ambities wordt verwezen naar de betreffende paragrafen in de bijlagen.

Beeldkwaliteit

De zorgvuldige en duurzame ruimtelijke inpassing van het bedrijventerrein komt tot uitdrukking in de groene overgangszone van de bedrijfskavels naar het landelijke gebied en de speciale aandacht voor een duurzaam watersysteem. Dit uitgangspunt heeft betrekking op het schaalniveau van het bedrijventerrein Habraken als geheel en de directe omgeving.

In de nadere uitwerking dient hieraan een vervolg te worden gegeven door op bedrijfskavelniveau de mogelijkheden voor duurzame ontwikkeling en beheer te optimaliseren. Hierbij kan worden gedacht aan:

- de inrichting van de kavels en vormgeving van de bebouwing: een inrichting waarbij de mogelijkheden voor flexibel, compact en duurzaam bouwen worden geoptimaliseerd;

- het optimaliseren van economische netwerken (kringlopen en productieketens) door een adequate segmentering;
- het benutten van ecologische netwerken: hergebruik van reststoffen en energie en gebruik van regenwater. Met name voor het gebruik van regenwater (op kavelniveau) zijn goede kansen aanwezig;
- het benutten van multimodale mogelijkheden en optimaliseren van interne vervoersstromen op Habraken door een strategische locatiekeuze;
- de optimalisatie van langzaam verkeersvoorzieningen op inrichtingsniveau ten behoeve van het woonwerkverkeer, niet alleen op het bedrijventerrein Habraken maar ook de verbindingen met de omliggende woongebieden;
- aandacht schenken aan en voorwaarden scheppen voor duurzame, sociaal veilige en innovatieve exploitatie en beheer van het bedrijventerrein.

Duurzame inrichting van bedrijventerreinen

Duurzaam ingerichte bedrijventerreinen vormen een onlosmakelijk onderdeel van het beleid dat zorgvuldig ruimtegebruik centraal stelt. Duurzame bedrijventerreinen zijn een belangrijke voorwaarde voor een toekomstbestendige Brabantse economie en een goed vestigingsklimaat. Daarnaast kan de verduurzaming van bedrijventerreinen een belangrijke bijdrage leveren aan de beleidsdoelstellingen op het gebied van energie, circulaire economie, klimaatadaptatie (omgaan met hitte en droogte), biodiversiteit en natuurinclusiviteit.

Zuinig ruimtegebruik

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

Milieuvoordelen

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

Biodiversiteit

In het Groenbeleidsplan 2009-2019 is het "omsluitende groene casco's" opgenomen als het "robuuste raamwerk". Dit raamwerk vormt de groene structuur tussen de wijken, ondersteunt de bebouwing en geeft begeleiding aan het vervoersnetwerk.

Daarnaast vormt dit raamwerk de basis voor de biodiversiteit. Dit is het netwerk waarin alle dieren en planten welke van nature in deze streek voorkomen zich kunnen verplaatsen. De gevarieerdheid van planten en inrichtingen vergroten de leefgebieden van de verschillende diersoorten.

Om de biodiversiteit op Habraken verder te stimuleren zijn natuurinclusieve maatregelen op bedrijfsperven nodig, omdat bedrijfsperven een aanzienlijk deel van het gebied uitmaken. Per bedrijfsperv is het uitgangspunt om $\geq 10\%$ groenoppervlak toe te passen (keuze uit groendak, groengevel of groenstrook). Groenoppervlak bevordert de voedselvoorziening en schuilplaatsen voor dieren. Daarbij dient altijd een combinatie te worden gemaakt met natuurinclusieve maatregelen voor huisvesting van dieren (denk aan nestkasten voor vogels, nestkasten voor vleermuizen of insectenhotel). Kortom, van de volgende maatregelen dient altijd een combinatie gemaakt te worden:

- $\geq 10\%$ van bedrijfsperceel als groenoppervlak (als natuurinclusieve maatregel voor voedselvoorziening van dieren):
 - Kruidenrijk groendak met inheemse planten
 - Groengevel met inheemse planten
 - Kruidenrijke groenstrook (op maaiveld) met inheemse planten en bomen (bij groenstrook zijn bomen verplicht)
- Natuurinclusieve maatregelen voor huisvesting van dieren:
 - Nestkast vogels
 - Nestkast vleermuizen
 - Insectenhotel

Om tot een compleet geheel te komen dienen maatregelen te worden voorgelegd aan en goedgekeurd door een erkend ecooloog. De ecooloog bepaalt welke ingrepen op welke locatie het best tot uiting kunnen komen en zorgt voor een goede verdeling en spreiding van ingrepen.

Het groen dient een ondersteuning voor de gebouwen te zijn en de ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein te versterken. Naast een bijdrage aan de biodiversiteit verhoogt het aanwezige groen de kwaliteit van de werkomgeving. Als bijkomende kwaliteit stimuleert het de kwaliteit van de werkomgeving en ondersteunt dit het duurzaam ondernemen. Het beeld wat door de verschillende gebouwen in samenhang met het groene casco wordt gecreëerd levert een bijdrage aan de kwaliteit van het geheel.

Energiesystemen

In het bestemmingsplan wordt het binnen de bedrijventerrein- en verkeersbestemming toegestaan om nieuwe vormen van collectieve energievoorzieningen toe te passen zoals bijvoorbeeld de realisatie van collectieve laadpunten voor elektrische (vracht)auto's, energienetwerken en accuvoorzieningen.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) wordt voorgeschreven dat tegelijk met het vaststellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor het plangebied of delen ervan, tenzij:

- het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- er geen noodzaak tot het stellen van locatie-eisen of eisen aan type woningbouw is;
- er geen noodzaak is voor het bepalen van een tijdvak of fasering.

Omdat niet alle gronden in eigendom zijn van de gemeente Veldhoven stelt de gemeente parallel aan dit bestemmingsplan een exploitatieplan op zodat kostenverhaal kan worden toegepast.

5.2 Procedure

5.2.1 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In verband met de tijdsdruk ingegeven door de in werking treding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is ervoor gekozen geen formeel vooroverleg te houden, maar direct met een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te gaan. Het bestemmingsplan is in aanloop naar de ter inzagelegging op ambtelijk niveau besproken met de verantwoordelijke ambtenaren van het waterschap en de Provincie.

5.2.2 Terinzagelegging

Op 18 december 2023 is een informatiebijeenkomst georganiseerd, waarbij het ontwerpbestemmingsplan centraal stond. Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerp-exploitatieplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben daarna van vrijdag 22 december tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Veldhoven. Ook waren de ontwerpplannen digitaal te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Na de terinzagelegging van deze ontwerpplannen is de groen-blauwe zone uitgewerkt in de vorm van een landschapsplan. Er heeft een informatieavond plaatsgevonden op 28 november 2024 waarbij de conceptversie hiervan centraal stond. Het landschapsplan is daarna op onderdelen aangepast en heeft volgens de gemeentelijke inspraakverordening en via een aparte procedure ter inzage gelegen.

In totaal zijn er 5 zienswijzen ingediend, waarvan 4 tegen het ontwerpbestemmingsplan, één tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en twee tegen het ontwerp-exploitatieplan. Eén zienswijze tegen het exploitatieplan is nadien ingetrokken. De (resterende) zienswijzen hebben gedeeltelijk geleid tot aanpassingen van de betreffende stukken. Ook zijn er ambtshalve nog enkele aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. In de als bijlage 19 opgenomen Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen zijn alle zienswijzen samengevat en beantwoord en is een overzicht opgenomen van de ambtshalve aanpassingen.

5.2.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan is op 25 maart 2025 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit geldt ook voor het beeldkwaliteitsplan en het exploitatieplan.

6 Juridische planopzet

6.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, heeft de toelichting wel een belangrijke rol bij de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Voor de opzet van de verbeelding en de planregels is zoveel mogelijk aangesloten bij de gemeentelijke modelregels. De gemeente streeft namelijk naar (zoveel mogelijk) standaardisering van bestemmingen en planregels, zodat iedereen in Veldhoven gelijke rechten heeft. Maatwerk is soms nodig, om specifieke situaties goed te kunnen vastleggen.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), dit zijn op nationaal niveau voorgeschreven richtlijnen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de naamgeving van artikelen en het kleurgebruik van bestemmingen.

Het bestemmingsplan is gericht op 'toelatingsplanologie'. De gedachte hierachter is dat iedereen zelf mag bepalen (voor zover dat is toegestaan binnen de planologische mogelijkheden) wat hij realiseert op zijn grondeigendom. Het bestemmingsplan maakt bepaalde functies mogelijk en kan randvoorwaarden stellen aan de mate en de wijze van bebouwing en het gebruik. De eigenaar bepaalt binnen deze randvoorwaarden zelf wat hij realiseert en of wat hij niet realiseert. Hij is dus niet verplicht om de bestemming te verwezenlijken.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming of dubbelbestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven, waaraan in de regels voorwaarden zijn verbonden. De opgenomen verklaring is niet juridisch bindend en is op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding.

6.3 Toelichting op de regels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast.

De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

6.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moeten worden.

6.3.2 Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemming(en) opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Bedrijventerrein:

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de beoogde uitteefbare gronden in het plangebied. Er is gekozen voor een relatief flexibele bestemming wat betreft de bouw- en gebruiksmogelijkheden, maar daarbij zijn wel duidelijke randvoorwaarden gesteld. De bebouwing, de buitenopslag en de overige, al dan niet ondergeschikte, voorzieningen van het bedrijf, waaronder ook in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groen, waterberging en andere waterhuishoudkundige voorzieningen, (collectieve) laadvoorzieningen, e.d. zijn toegestaan binnen deze bestemming. Ter plaatse zijn bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie van 3.1. Afhankelijk van de ligging ten opzichte van omliggende bestaande woningen zijn er ook bedrijven met een milieucategorie 4.2, 4.1 of 3.2 toegestaan (zie nader par. 4.4 voor uitleg hierover), voor zover opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. De Staat van bedrijfsactiviteiten is als Bijlage 1 bij de regels opgenomen.

Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen de opgenomen bouwvlakken met een bebouwingspercentage van 50 tot 80%. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven en varieert van 12 tot 16 meter. Verder zijn minimale en maximale oppervlakte per bouwperceel (kavel) opgenomen. Bij dit laatste is onderscheid gemaakt tussen de gronden waar een kleinschalige werkmilieu is beoogd en daar waar een grootschalig werkmilieu is beoogd. Op één locatie binnen het plangebied is een grootschalig bedrijfsperceel toegestaan (tot maximaal 28.500 m², met een afwijkmogelijkheid tot maximaal 30.000 m²). Voor dit perceel is een maatwerkregeling opgenomen in de bouwregels. In de bouwregels zijn tevens diverse afwijkmogelijkheden opgenomen, die het mogelijk maken om onder nader gespecificeerde voorwaarden af te wijken van de bouwregels. Dit betreft onder meer afwijkingen voor een kleiner bouwperceel, een hoger dan wel lager bebouwingspercentage van een bouwperceel, de situering ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen, e.d.

Daarnaast geldt dat door de ligging in de nabijheid van Vliegbasis Eindhoven geluidzones ten aanzien van de luchtvaart zijn opgenomen alsmede luchtvaartverkeerszones. Tenslotte zijn er ook conform het geldend plan enkele veiligheidszones overgenomen als gevolg van de nabijheid van Vliegbasis Eindhoven, twee hogedruk gasleidingen, munitie en inrichtingen met gevolgen voor externe veiligheid. Onder andere milieugevoelige bestemmingen (zoals wonen), detailhandel (m.u.v. ondergeschikte) en horeca zijn uitgesloten. In de specifieke gebruiksregels is opgesomd welke vormen van gebruik in ieder geval zijn uitgesloten. Ook is een regeling opgenomen voor buitenopslag. Deze is afgestemd op het beeldkwaliteitsplan.

Per bouwperceel is maximaal 1 bedrijf toegestaan. Ter borging van een hydrologische neutrale ontwikkeling is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor realisering van voldoende waterbergingsvoorzieningen. Dit wordt op gebiedsniveau voorzien, maar moet worden gerealiseerd voordat nieuwe bedrijfspercelen in gebruik worden genomen. Daarnaast is een gebruiksregel opgenomen om te borgen dat het plan voldoet aan de geldende stikstofregelgeving. De toekomstige emissie mag niet toenemen ten opzichte van de huidige emissie als gevolg van het agrarisch gebruik van de gronden (bemesting). Zie voor meer informatie over dit thema par. 4.9.

Tot slot is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de (tijdige) realisatie en instandhouding van het landschapsplan Habraken binnen de bestemming 'groen'. Dit landschapsplan is opgenomen in de bijlagen bij de regels.

Tot slot zijn enkele afwijkingsbevoegdheden opgenomen ten aanzien van de gebruiksregels. Hierbij zijn telkens nadere specifieke voorwaarden gesteld. Dit betreft onder meer afwijkingen ten aanzien van de regels voor buitenopslag, het toestaan van met de rechtstreeks toegestane bedrijven vergelijkbare bedrijven en een grotere bouwperceelsoppervlakte (binnen een specifiek aangewezen zone).

Verkeer:

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor de beoogde wegen, straten en verhardingen, fiets- en/of voetpaden, pleinen en overige verblijfsgebieden, verkeers- en parkeervoorzieningen, (collectieve) laadvoorzieningen. Binnen de bestemming zijn ook groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Dit maakt het mogelijk om de exacte inrichting van de gronden nader uit te werken. Er mogen binnen deze bestemming alleen nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Groen:

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de overige gronden. Het gaat daarbij vooral om de gronden die zijn beoogd voor het groen-blauwe raamwerk, zoals beschreven in paragraaf 2.5 van deze toelichting. Binnen de bestemming zijn dan ook groenstructuren zoals plantsoenen, groenstroken en andere groenvoorzieningen toegestaan, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals fiets- en/of voetpaden, in- en uitritten etc. Verder zijn ook water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Er mogen binnen deze bestemming alleen nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Leiding – Gas:

Aan de noordwestkant van het plangebied zijn twee aardgasleidingen aanwezig. De leidingen hebben, inclusief bijbehorende belemmeringenstrook, de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' gekregen. Binnen deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunning noodzakelijk voor het bebouwen van de gronden conform de overige opgenomen bestemmingen, evenals voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. De dubbelbestemming heeft tot doel om het functioneren en de mogelijkheden voor onderhoud van de leiding te waarborgen.

Waarde – Archeologie 2 en 3 (dubbelbestemmingen):

Een deel van de gronden in het plangebied is (nog) niet archeologisch vrijgegeven. Voor deze zones zijn op basis van de gemeentelijke beleidskaart de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. Deze dubbelbestemmingen stellen restricties aan het bebouwen van de betreffende gronden en aan het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

6.3.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is vastgelegd dat het bouwvlak uitsluitend mag worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen. Verder zijn kelders toegestaan waar gebouwen mogen worden gebouwd. Tot slot is een bestaande matenregeling opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn regels opgenomen in verband met het zogenaamde vogelbeperkingengebied vanwege het nabijgelegen Vliegbasis Eindhoven. Er is een verbod voor de volgende vormen van grondgebruik en enkele functies binnen het plangebied:

- a. oppervlaktewateren met een oppervlakte van meer dan 3 hectare;
- b. natuurbeschermingsgebieden en vogelbeschermingsgebieden;
- c. vishouderijen met extramurale bassins;
- d. extramurale opslag of verwerking van organisch materiaal;
- e. afvalwaterzuiveringsinstallaties.

Er is een mogelijkheid af te wijken van dit indien kan worden aangetoond dat de belangen van Vliegbasis Eindhoven niet onevenredig worden geschaad. Tot slot is binnen dit artikel een opsomming gegeven van gebruik dat in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn aanvullende regels gesteld in verband met de nabije ligging van Vliegbasis Eindhoven. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS)' geldt in aanvulling op wat verder in deze planregels is bepaald dat de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan 65 meter boven NAP ter waarborging van een obstakelvrij (start- en landings)vlak ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. Tevens is voorzien in een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - ILS' geldt dat die gronden (naast de andere aangewezen bestemming(en)) primair bestemd zijn als invliegroute van het vliegverkeer voor het nabij gelegen (militaire) Vliegbasis Eindhoven en het daarbij behorende verstoringsvlak van het Instrument Landing System (ILS) ter waarborging van de vliegveiligheid. De maximum bouwhoogte zoals deze voor de desbetreffende gronden is aangeduid (12 meter voor het meest noordwestelijke deel van het plangebied en 16 meter voor het oostelijk deelgebied) mag niet worden overschreden om zo de werking van de ILS niet negatief te beïnvloeden.

In verband met de ligging binnen de plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) van de Vliegbasis is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - arbeidsplaatsendichtheid' geen nieuwe kwetsbare objecten (woningen) mogen worden opgericht en dat er ter plaatse maximaal 100 arbeidsplaatsen per hectare zijn toegestaan. Door middel van een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken. Deze zone reikt slechts zeer beperkt over het noordwestelijk deel van het plangebied.

Tot slot zijn in het plan de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – geluidsgevoelige functie 35 Ke' en 'geluidzone – geluidsgevoelige functie 40 Ke' opgenomen. Binnen deze zones mogen geen geluidsgevoelige functies worden opgericht, ongeacht het bepaalde in de overige regels.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van bouwgrenzen, maatvoeringen en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen.

Overige regels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het parkeren, waarbij voldaan dient te worden aan het gemeentelijk parkeerbeleid en de hierin opgenomen parkeernormen.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 – 208 91 55

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl



BRO

a movares
company