

## INHOUD

BLZ

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>3</b>
1.1.	Aanleiding en doelstelling.....	3
1.2.	Plangebied.....	3
1.3.	Leeswijzer.....	4
<b>2.</b>	<b>GOEDKEURINGSBESLUIT</b> .....	<b>5</b>
2.1.	Beoordeling bestemmingsplan.....	5
2.2.	Beoordeling bedenkingen.....	11
<b>3.</b>	<b>AMBTSHALVE AANPASSING</b> .....	<b>13</b>
3.1.	De Run 1141/1153/1157.....	13
3.2.	De Run 8113.....	13
3.3.	Bestemmingsplan "Voltooiing Kempenbaan De Run, aanvulling I (de Meteor)".....	13
3.4.	Externe veiligheid.....	13
3.5.	Binnengekomen verzoeken.....	14
3.6.	Projectbesluit "Heiberg 26a (kuikenbroederij)".....	15
3.7.	Water.....	16
<b>4.</b>	<b>JURIDISCHE OPZET</b> .....	<b>17</b>
4.1.	Algemeen.....	17
4.2.	Doelstelling en planopzet.....	17
4.3.	Wijze van toetsen.....	20
4.4.	Artikelsgewijze toelichting.....	21
<b>5.</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>36</b>
5.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	36
5.2.	Economische uitvoerbaarheid.....	38



## **1. INLEIDING**

### **1.1. Aanleiding en doelstelling**

Het bestemmingsplan “De Run 2008” is op 30 juni 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 17 februari 2009. Er is geen beroep tegen de goedkeuring van bestemmingsplan ingesteld bij de Raad van State. Dus is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden na afloop van de beroepstermijn (6 weken).

De aanleiding voor de onderhavige herziening is op de eerste plaats het goedkeuringsbesluit van de provincie van 17 februari 2009. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) (oud) dient, indien aan een bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk goedkeuring is onthouden, een nieuw plan te worden vastgesteld waarbij het goedkeuringsbesluit in acht wordt genomen.

Naast de bovengenoemde aanleiding zijn er een aantal ambtshalve aanpassingen, waaronder na de vaststelling van het bestemmingsplan “De Run 2008” binnengekomen verzoeken, die worden meegenomen in onderhavige herziening.

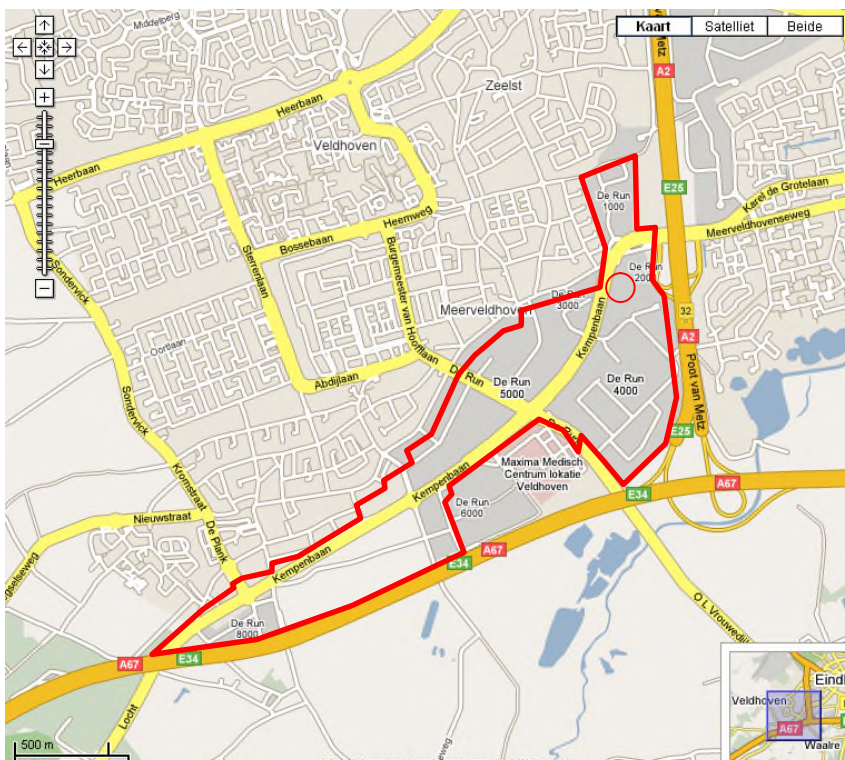
Bovendien geldt inmiddels de digitaliseringsplicht uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De herziening is opgesteld volgens de (nieuwe) RO-standaarden. Om die reden wordt het gehele plan, de regels en de verbeelding, opnieuw opgesteld in plaats van enkel het herziene deel van het plan.

Het uitgangspunt voor de onderhavige herziening zijn de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan “De Run 2008”. De toelichting van het bestemmingsplan “De Run 2008” wordt als bijlage verbonden aan onderhavige herziening.

### **1.2. Plangebied**

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

Een gedeelte van De Run 2000 is eveneens buiten het plan galaten. Hier wordt een separaat plan ontwikkeld voor de bouweducatiegroep. De begrenzing van het plangebied is in bijgevoegde kaart globaal



*Globale begrenzing plangebied (rode omkadering): Ter plaats van de cirkel is het Bouw Educatie Centrum gevestigd. Dit valt ook buiten het plangebied)*

weergegeven.

### 1.3. Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan is als volgt samengesteld:

- In hoofdstuk 2 wordt het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten weergegeven en wordt tegelijk aangegeven hoe dit in het plan verwerkt is;
- In hoofdstuk 3 worden de ambtshalve aanpassingen, waaronder de aanpassingen naar aanleiding van binnengekomen verzoeken, nader toegelicht;
- In hoofdstuk 4 wordt (juridisch-technische) opzet van het plan – de verbeelding en de regels – beschreven;
- In hoofdstuk 5 worden de gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het plan in beeld gebracht.

## 2. GOEDKEURINGSBESLUIT

Gedeputeerde Staten hebben bij besluit van 17 februari 2009 – 1437587/1504111 – goedkeuring onthouden aan een aantal onderdelen van de regels in combinatie met de verbeelding van het bestemmingsplan “De Run 2008”. In paragraaf 2.1 wordt de beoordeling van het niet goedgekeurde deel van het bestemmingsplan “De Run 2008” behandeld en in paragraaf 2.2 de beoordeling van de bedenkingen tegen dat plan voor zover deze leiden tot de gedeeltelijke onthouding van goedkeuring.

### 2.1. Beoordeling bestemmingsplan

Onderstaand wordt puntsgewijs ingegaan op de onderdelen van het goedkeuringsbesluit, waarin goedkeuring is onthouden aan delen van het bestemmingsplan op basis van toetsing aan het provinciale beleid. Eveneens wordt aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan.

- Bedrijvigheid
- *Milieucategorie*

Het bestemmingsplan “De Run 2008” staat bedrijven in de milieucategorie 3 toe, maar maakt daarop voor een aantal locaties een uitzondering. Deze uitzonderingen betreffen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, maar ook milieucategorie 4. De locaties waarop de afwijkende bedrijven zijn toegestaan liggen verspreid over het plangebied en zijn in de verbeelding als zodanig aangegeven. In zijn algemeenheid zijn dit de locaties waar het gaat om bestaande bedrijven. Verder zijn er enkele zones met bedrijven aangemerkt als ‘woonwerkgebied’. Dit zijn zones achter de Dorpsstraat en een groot gebied ten westen van de Heerseweg. Deze zone is expliciet bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2.

Het provinciale beleid ten aanzien van bedrijventerreinen, dat in het bijzonder is verwoord in de ‘Beleidsbrief Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen’ d.d. 20 juli 2004, is gericht op zuinig ruimtegebruik en het zoveel mogelijk voorkomen van vestiging van bedrijven in de categorieën 1 en 2 op een bedrijventerrein. Het vestigen van dergelijke bedrijven betekent dat schaarse grond op bedrijventerreinen wordt uitgegeven aan bedrijven, die over het algemeen inpasbaar zijn in een woongebied of een gemengd gebied.

De gemeente heeft aangegeven dat zij van mening is dat er voor categorie 1 en 2 bedrijven toch de nodige ruimte geboden moet worden op dit bedrijventerrein omdat het deels bestaande bedrijven zijn, omdat de omvang van een aantal bedrijven zodanig is dat vestiging in woon- en/of gemengd gebied niet mogelijk of onwenselijk is en omdat de op dit terrein gewenste high tech bedrijven veelal tot

bovengenoemde categorieën behoren. Verder zijn de woonwerkgebieden feitelijk overgangsgebieden naar woongebieden.

Ten aanzien van deze wijze van bestemmen overweegt de provincie het volgende. Ze acht het streven naar vestiging van categorie 3 bedrijven in overeenstemming met het bovengenoemd provinciale beleid. Dat streven is ook vastgelegd voor feitelijk het gehele plangebied (bedrijfsgedeelte). Het is terecht dat daarvan afwijkende bedrijven positief worden bestemd. Daarin voorziet artikel 9, lid 9.2 sub b van de regels van het bestemmingsplan De Run 2008. Uit dat artikellid blijkt door de zinsnede 'voorts' dat feitelijk op het gehele bedrijventerrein categorie 3 bedrijven mogelijk zijn. In de diverse gedachtestreepjes worden de diverse uitzonderingen op vestiging van categorie 3 bedrijven genoemd. Voor zover sprake is van bestaande situaties overweegt de provincie dat ze met deze uitzonderingen kan instemmen. Voor het geval het bestemmingsplan in het bijzonder categorie 1 bedrijven toestaat op locaties waar deze niet aanwezig zijn, acht de provincie dit in ieder geval strijdig met het provinciale beleid. Dit geldt in het gehele plangebied.

Daarom heeft de provincie goedkeuring onthouden aan artikel 9, lid 9.2 sub b 2<sup>e</sup> gedachtestreepje, zinsnede "1 en" voor wat betreft de in de verbeelding als 'woonwerkgebied' aangemerkte plandelen.

#### *Voorstel verwerking*

In de onderhavige herziening zijn enkel categorie 1 bedrijven positief bestemd voor zover sprake is van bestaande situaties. In alle overige gevallen is de vestiging van categorie 1 bedrijven uitgesloten. Dit betekent dat in de als 'woonwerkgebied' aangemerkte plandelen enkel categorie 2 bedrijven gevestigd kunnen worden (tenzij er sprake is van een categorie 1 bedrijf in de bestaande situatie).

#### *- Minimale bedrijfsoppervlakte*

De provincie constateert in haar goedkeuringsbesluit dat (artikel 9, lid 9.2 sub k, 2<sup>e</sup> gedachtestreepje) voor bedrijfspercelen aan De Run 8200 en 8300 een minimale bedrijfsoppervlakte toestaat van 750 m<sup>2</sup>. Daarbij zijn op de meeste percelen bedrijfswoningen aanwezig of toegestaan. Een en ander betekent dat vestiging van zeer kleine bedrijven mogelijk is en bestaande bedrijfspercelen nog gesplitst kunnen worden. De provincie is van mening dat deze regeling strijdig is met het provinciale beleid met betrekking tot zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen omdat door deze regeling vestiging van bedrijven wordt toegestaan die goed in woongebieden of gemengde gebieden mogelijk is. De provincie overweegt dat categorie 1 en 2 bedrijven die vanwege hun omvang (groter dan 1000 m<sup>2</sup>) niet in woongebied of gemengd gebied inpasbaar zijn, op een bedrijventerrein aanvaardbaar zijn, maar de vastgestelde regeling

bevat daar niet de voorwaarden voor. Daarom onthoudt de provincie goedkeuring aan artikel 9, lid 9.2. sub k, 2<sup>e</sup> gedachtestreepje.

#### *Voorstel verwerking*

In de onderhavige herziening is artikel 9, lid 9.2 sub k, 2<sup>e</sup> gedachtestreepje 'de oppervlakte van bouwpercelen gelegen aan De Run 8200 en 8300 bedraagt minimaal 750 m<sup>2</sup> en maximaal 1.600 m<sup>2</sup>' niet opgenomen. Dit betekent dat de oppervlakte van de genoemde bouwpercelen niet geringer mag zijn dan 1.000 m<sup>2</sup> (artikel 9, lid 9.2 sub k, 3<sup>e</sup> gedachtestreepje van de regels van het bestemmingsplan "De Run 2008").

- Ontwikkeling horecabedrijf  
Artikel 14, lid 14.2.3 van de regels van het bestemmingsplan "De Run 2008" maakt binnen het nader uit te werken gebied de vestiging van een hotel mogelijk. Vestiging is mogelijk in een strook grond die nabij de A2 is gelegen, bij de afslag met de Kempenbaan. De provincie heeft deze vestigingsmogelijkheid beoordeeld aan de hand van de provinciale 'Handleiding voor ruimtelijke plannen. Bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel' (2004). Volgens dit beleid moeten dergelijke voorzieningen passen bij de aard, schaal en functie van de kern. Wanneer het een vestiging betreft van bovenlokaal niveau is regionale afstemming vereist. Een dergelijke voorziening moet bovendien versterkend werken op omliggende functies en niet verstorend zijn. In de stedelijke regio horen grootschalige en arbeids- en bezoekersintensieve voorzieningen thuis op goed ontsloten plekken. De ligging tegen de Rijksweg A2 en nabij een afslag voldoet aan dit criterium.

Ten aanzien van de onderhavige horecavoorziening overweegt de provincie dat zij een hotel in de betreffende A2 zone op zichzelf voorstelbaar vinden, maar dat een onderzoek naar de concrete behoefte feitelijk ontbreekt. De gemeente heeft de behoefte meer in zijn algemeenheid beschreven.

De provincie constateert dat in artikel 14, lid 14.2.3 van het bestemmingsplan "De Run 2008" onvoldoende is vastgelegd aan welke voorwaarden het hotel moet voldoen. Het betreffende artikel kent wel een hoogtemaat, maar de maximale maat (m<sup>2</sup> bvo) ontbreekt. Daardoor biedt de regeling de mogelijkheid om een hotel te realiseren van een onbeperkte omvang. Dit is in strijd met het provinciale beleid en dit is ook niet de bedoeling van de gemeente.

Verder overweegt de provincie dat de behoefte-raming vrij algemeen is en niet gebaseerd op een meer concreet onderzoek. Om die reden onthoudt de provincie goedkeuring aan artikel 14. lid 14.2.3.

### *Voorstel verwerking*

Aangezien een concreet behoefteonderzoek momenteel nog niet is uitgevoerd, is de mogelijkheid van vestiging van een hotel niet opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan. Slechts indien uit een concreet onderzoek blijkt dat de behoefte aan een hotel bestaat en wat deze concrete behoefte exact is, zal overwogen worden de vestiging van een hotel planologisch mogelijk te maken.

- Cultuurhistorie en archeologie  
De provincie constateert dat voor enkele gebieden de noodzakelijke archeologische bescherming ontbreekt. Dit betreft:
  - de oostelijke groenrand van De Run 1000 (uit te werken bedrijfsbestemming). Volgens artikel 14, lid 14.2.1 is een van de voorwaarden dat 'aangetoond wordt dat archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast'. De provincie is van mening dat, gelet op het ontbreken van voldoende onderzoek en het feit dat het terrein thans onvoldoende is beschermd tegen aantasting van archeologische waarden (door middel van een dubbelbestemming) bovengenoemde regeling in artikel 14 te mager is en onvoldoende bescherming biedt tegen ingrepen in de bodem. Op zichzelf kan de provincie in zijn algemeenheid instemmen met een bedrijfsbestemming, maar de archeologische waarden zijn onvoldoende veiliggesteld en om die reden onthoudt de provincie goedkeuring aan artikel 14 van de regels;
  - die zones van De Run 3000, die zijn aangemerkt als archeologisch waardevol, maar die niet als zodanig in de verbeelding zijn aangegeven en waarvan de archeologische bescherming derhalve ontbreekt. De provincie is van mening dat ten onrechte de beoogde bescherming ontbreekt. Daarom komt het bestemmingsplan voor dat gedeelte niet voor goedkeuring in aanmerking. Voor dit deel verklaart de provincie het aanlegvergunningstelsel van artikel 17 van toepassing.

Verder is de provincie van mening dat de bestemmingsplanregels ter zake, namelijk artikel 17, lid 17.4 sub a t/m d een ontoereikende bescherming van de archeologische waarden bevat. Daarom komt artikel 17, lid 17.4, sub a t/m d niet voor goedkeuring in aanmerking. De provincie stelt hiervoor de navolgende werken en/of werkzaamheden in de plaats:

- a. het ophogen of verlagen van de bodem of het afgraven van gronden, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist en waartoe ook het zogenaamde "kilveren" (geleidelijk afgraven of afvlakken in de loop der tijd) en natuurontwikkeling (verschrallen van de grond door het verwijderen van de bouwvoor) wordt gerekend;



- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan de bouwvoor en in gebieden met es- of plaggendekken 0,30 m, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- c. het omzetten van grasland in bouwland;
- d. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van bos of boomgaard;
- f. het verlagen van het waterpeil;
- g. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie, telecommunicatie-, of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- j. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- k. alle overige bodemversturende werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

#### *Voorstel verwerking*

De gemeenteraad van Veldhoven heeft op 16 december 2008 de Nota Archeologische Monumentenzorg Veldhoven vastgesteld. In deze nota worden beleidsregels en wensen ten aanzien van de omgang met het archeologisch erfgoed geformuleerd en maakt de gemeente duidelijk hoe waardevol het archeologisch erfgoed voor de identiteit van Veldhoven is. In de nota wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten die de gemeente moet doen en activiteiten die in de toekomst wenselijk zijn om op te pakken.

In de nota wordt onder andere besproken op welke wijze het archeologietraject structureel in het ruimtelijke ordenings- en vergunningverleningproces kan worden ingebed, welke relatie de gemeente met betrekking tot archeologie heeft met de provincie en het Rijk en hoe er om gegaan dient te worden met terreinen van hoge en zeer hoge archeologische waarden of verwachtingen. Daarnaast gaat de nota in op de mogelijkheden van een archeologisch informatiesysteem, de beleidskaart, communicatie, formatie en de rol van de musea, amateurarcheologen en historische verenigingen.

In de onderhavige herziening is een regeling opgenomen die een waarborg vormt voor de instandhouding en bescherming van het archeologisch erfgoed binnen de gemeente. De regeling voor archeologie is gebaseerd op de “Archeologische kaart Veldhoven” (beleidskaart archeologie).

De gronden met archeologische waarden zijn voorzien van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Hiertoe dient de “Archeologische kaart Veldhoven” (beleidskaart archeologie) als basis. Afhankelijk van de aan de gronden toegekende waarde en de diepte en oppervlakte van de bodemingreep of de oppervlakte van de ontwikkeling is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ dan wel ‘Waarde – Archeologie 2’ toegekend.

‘Waarde – Archeologie 1’ betreft de gronden die op de beleidskaart archeologie zijn aangeduid als ‘terreinen met een hoge verwachting voor alle archeologische perioden’ en de gronden die zijn aangeduid als ‘terreinen met een hoge verwachting: beekdalen’. Hiervoor geldt dat bodemingrepen vanaf een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder maaiveld omgevingsvergunningplichtig zijn.

‘Waarde – Archeologie 2’ betreft gronden die op de beleidskaart archeologie zijn aangeduid als ‘terreinen met een hoge verwachting: historische kernen en linten’. Hiervoor geldt dat bodemingrepen vanaf een oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder maaiveld omgevingsvergunningplichtig zijn.

In de dubbelbestemming zijn bouwregels opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden. Vanaf een bepaalde diepte/ oppervlakte zijn bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, anders dan als vervanging/ vernieuwing/ verandering, alleen via het verlenen van een omgevingsvergunning toegestaan. In het kader van de omgevingsvergunning dient op basis van archeologisch onderzoek aangetoond te zijn dat archeologische waarden niet aanwezig zijn, of dat deze, eventueel door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, niet worden geschaad.

Ook is voor de gronden een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Dit omgevingsvergunningstelsel is conform het stelsel zoals van toepassing is op het merendeel van het grondgebied van Veldhoven (ingevolge het bestemmingsplan Parapluplan 2009 van de gemeente Veldhoven).

De werken en/of werkzaamheden welke omgevingsvergunningplichtig worden gesteld (afhankelijk van de diepte en oppervlakte van de bodemingreep en oppervlakte van de ontwikkeling) betreffen:

- het algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,3 m;

- het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- het vellen en/of rooien van diepwortelende beplantingen of bomen;
- het uitvoeren van grondwerk (al dan niet omgevingsvergunningplichtig);
- het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
- het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
- het aanbrengen van diepwortelende beplantingen of bomen;
- het scheuren van grasland;
- het verlagen van het waterpeil.

De gemeente is van mening dat met de vertaling van het archeologische beleid in de onderhavige herziening voldoende wordt voorzien in de bescherming van de archeologische waarden binnen het plangebied.

## 2.2. Beoordeling bedenkingen

Onderstaand wordt ingegaan op het onderdeel van het goedkeuringsbesluit, waar goedkeuring is onthouden aan delen van het bestemmingsplan “De Run 2008” op basis van een bedenking. Tegen het bestemmingsplan “De Run 2008” zijn door elf partijen bedenkingen ingediend. Slechts de bedenkingen van Van Schijndel Vastgoed B.V. en de bedenkingen die namens Grondverzet Van Eerd B.V. zijn ingediend, zijn gegrond verklaard. De provincie heeft dit door middel van een blauwe omlijnning in de verbeelding van “De Run 2008” aangegeven.

- Bedenkingen van Van Schijndel Vastgoed bv  
*Samenvatting*

De bedenking is erop gericht dat de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan “De Run 2008”, ondanks het besluit van de gemeenteraad om dit wel te doen, de bouwgrens op het perceel van Van Schijndel Vastgoed bv niet heeft aangepast.

### *Beoordeling*

De provincie heeft deze bedenking gegrond verklaard. Dit is blauw omlijnd in de verbeelding aangegeven.

### *Voorstel verwerking*

De bouwgrens is abusievelijk niet aangepast in de verbeelding van het bestemmingsplan “De Run 2008”. In de onderhavige herziening is de rooilijn in de verbeelding aangepast aan de vergunde situatie (bouwvergunning d.d. 26 mei 1999, nummer 9800811). Hiermee is tegemoet gekomen aan de bedenkingen van Van Schijndel Vastgoed bv

- Bedenkingen van Krijger Advies, mr. W. Krijger, namens Grondverzet Van Eerd bv

*Samenvatting*

De bedenking is erop gericht dat Grondverzet Van Eerd bv van mening is dat het grondverzetbedrijf op het perceel Heiberg 15 uitbreidingsmogelijkheden dient te krijgen op het perceel Heiberg 24. Het bestemmingsplan biedt daar onvoldoende mogelijkheid toe aangezien bebouwing op het perceel Heiberg 24 is uitgesloten.

*Beoordeling*

De provincie overweegt dat de gemeente het grondverzetbedrijf niet positief wil bestemmen omdat zij het bedrijventerrein De Run en ook het perceel ter plaatse wil reserveren voor high tech bedrijven. De provincie concludeert vervolgens dat het streven van de gemeente naar vestiging van high tech bedrijven niet blijkt uit de bestemming van het perceel. Door een bedrijfsbestemming categorie 3 toe te kennen, niet gericht op de vestiging van high tech bedrijvigheid, ten behoeve van parkeren voor het grondverzetbedrijf, acht de provincie het gemeentelijke motief om het verzoek van het grondverzetbedrijf af te wijzen ondeugdelijk. Verder heeft een dergelijke wijze van bestemming rechtsonzekerheid ten gevolge. Om die reden acht de provincie de bedenkingen gegrond en onthoudt zij goedkeuring aan de bestemming van het perceel aan de Heiberg 24. Dit is blauw omljnd in de verbeelding aangegeven.

*Voorstel verwerking*

In de onderhavige herziening is voor het perceel aan de Heiberg 24 een bouwvlak opgenomen, zodat er een uitbreidingsmogelijkheid voor het bedrijf ontstaat.

### **3. AMBTSHALVE AANPASSING**

De aanpassingen aan het bestemmingsplan “De Run 2008” naar aanleiding van het goedkeuringsbesluit, zijn aangevuld met een aantal ambtshalve aanpassingen. Deze aanpassingen worden in het onderstaande toegelicht.

#### **3.1. De Run 1141/1153/1157**

In het bestemmingsplan “De Run 2008” is abusievelijk de bestemming ‘Maatschappelijke doeleinden’ opgenomen voor het perceel De Run 1141/1153/1157. Dit had moeten zijn de bestemming ‘Bedrijf’ met de functieaanduiding ‘Kantoor’. Dit is in de onderhavige herziening aangepast.

#### **3.2. De Run 8113**

Op het perceel De Run 8113 ligt in gevolge het bestemmingsplan “De Run 2008” de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’. Op het perceel is vestiging van een categorie 3 bedrijf toegestaan. De bedrijfswoning op het perceel behoorde eerst toe aan een bedrijf op het perceel de Run 8121 en wordt inmiddels al jaren bewoond. Op het perceel De Run 8113 vinden echter geen bedrijfsmatige activiteiten plaats en gelet op de grootte van het perceel is het maar de vraag of die er ooit zullen kunnen komen. Op dit moment is er hierdoor wel sprake van strijdige bewoning. In de onderhavige herziening is de bestemming van het perceel gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’ met een wijzigingsbevoegdheid (zoals ook het buurperceel heeft).

#### **3.3. Bestemmingsplan "Voltooiing Kempenbaan De Run, aanvulling I (de Meteor)"**

Het bestemmingsplan "Voltooiing Kempenbaan De Run, aanvulling I (de Meteor)" is niet volledig opgenomen in het bestemmingsplan “De Run 2008”. Bouwvlakdeel II van de verbeelding van het bestemmingsplan "Voltooiing Kempenbaan De Run, aanvulling I (de Meteor)" ligt buiten het plangebied van “De Run 2008” en voor bouwvlakdeel I is het bebouwingspercentage verlaagd van 100% naar 80%. In de onderhavige herziening is het gehele plangebied van het bestemmingsplan "Voltooiing Kempenbaan De Run, aanvulling I (de Meteor)" opgenomen op de verbeelding en is het bebouwingspercentage van 100% opgenomen.

#### **3.4. Externe veiligheid**

In het onderhavige bestemmingsplan is de definitie van een risicobedrijf aangepast. Hierdoor wordt bereikt dat kleinere risicobedrijven en risicoactiviteiten, bijvoorbeeld bedrijven met een propaantank, zich niet zonder meer op het bedrijventerrein De Run kunnen vestigen nabij een gebouw met kantoorachtige bedrijvigheid, en dat de grootte/locatie van de propaantank (risicocontour) zorgvuldiger kan worden 'gewogen'.

Daarnaast is er een definitie van de plaatsgebonden risico-contour (PR-contour) opgenomen.

De definities luiden als volgt:

Risicovolle inrichting:

- a. Een inrichting bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.
- b. Een AMvB-inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 Wet milieubeheer regels gelden met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden bij de opslag en/of het gebruik van gevaarlijke stoffen.
- c. Bedrijven waarvan de aantoonbare plaatsgebonden risico-contour is gelegen buiten de inrichtingsgrens.

Plaatsgebonden risico-contour (PR-contour):

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waar bij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel is betrokken.

#### *Bluswatervoorziening en bereikbaarheid*

Wat betreft de brandveiligheid heeft de brandweer aangegeven dat bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid van objecten dienen te worden gerealiseerd conform de beleidsregels van de gemeente Veldhoven (collegebesluit 30 mei 2006). Hiervoor wordt geen aparte regeling opgenomen in het bestemmingsplan.

### **3.5. Binnengekomen verzoeken**

Naast de bovengenoemde ambtshalve aanpassingen zijn er een tweetal verzoeken van bedrijven op het bedrijventerrein De Run binnengekomen in de periode na vaststelling van het bestemmingsplan.

- Verzoek Van den Oever Staalbouw bv:  
Het bedrijf Van den Oever Staalbouw bv wil uitbreiden. Het optimaliseren van de bedrijfsvoering van het bedrijf betekent onder andere dat het aantal te verrichten handelingen tijdens het productieproces dienen te worden teruggebracht. Het terugbrengen van het aantal handelingen gaat gepaard met ruimtelijke veranderingen waardoor de logistieke lijnen binnen het bedrijf worden geoptimaliseerd. Volgens het bestemmingsplan De Run 2008 heeft het bedrijf echter niet de mogelijkheid om uit te breiden. Omdat de gemeente het van belang vindt dat het bedrijf kan uitbreiden en

zodoende op de huidige locatie kan blijven bestaan, wil de gemeente juridisch-planologisch regelen dat het bedrijf een uitbreidingsmogelijkheid heeft op de huidige locatie. Hiertoe zijn afspraken gemaakt met het bedrijf over de ontsluiting en het parkeren. Parkeren zal enkel plaatsvinden op eigen terrein en er zal geen extra ontsluitingsmogelijkheid worden gecreëerd voor het perceel. Gezien het feit dat er in de uitbreidingsplannen van het bedrijf één in- en uitgang van het pand is, is afgesproken dat de vrachtwagens tevens op eigen terrein (in pandig) zullen keren. De openbare weg zal in die zin dus niet extra worden belast.

In de herziening is het bouwvlak op de verbeelding gewijzigd en is het bebouwingspercentage verhoogd van 80% naar 100%.

- Verzoek W. van Kasteren:  
Het verzoek richt zich op een aanpassing van de locatie achter de woning aan de Heerseweg 54. De eigenaar van het perceel wil een vrijstaand bijgebouw oprichten als bijgebouw behorend bij de woning aan de Heerseweg 54. Daartegen bestaan vanuit gemeentewege geen bezwaren. Het perceel en het te bouwen bijgebouw zijn bereikbaar via een reeds bestaande ontsluiting door het plantsoen op de weg De Run. Het perceel kan daarom buiten de bestemming 'Bedrijf' worden gelegd, met toekenning van de bestemming 'Wonen'. Het perceel is nog vrij van bebouwing en de functiewijziging is zonder bezwaren mogelijk. In de onderhavige herziening is, gelet op het bovenstaande, de bestemming op het betreffende perceel gewijzigd in 'Wonen'.

### **3.6. Projectbesluit "Heiberg 26a (kuikenbroederij)"**

Het college van burgemeester en wethouders heeft bij (delegatie)besluit van 23 februari 2010 het projectbesluit "Heiberg 26a (kuikenbroederij)" vastgesteld. In dit projectbesluit is uitbreiding van Kuikenbroederij Van Hulst bv mogelijk gemaakt. Tegen het projectbesluit is geen beroep ingesteld en het projectbesluit is zodoende onherroepelijk. Ingevolge artikel 3.13 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening moet het college binnen een jaar na het onherroepelijk worden van het projectbesluit een ontwerp voor een bestemmingsplan overeenkomstig dat projectbesluit ter inzage leggen. Het ligt voor de hand het projectbesluit door te vertalen in de onderhavige herziening, zodat hier geen apart bestemmingsplan voor opgesteld hoeft te worden. In het onderhavige bestemmingsplan is om die reden het projectbesluit overgenomen.

Ten aanzien van de kuikenbroederij kan overigens worden opgemerkt dat, alhoewel er strikt formeel sprake is van een agrarisch bedrijf, deze niet als zodanig is bestemd. Dit omdat de gemeente van mening is dat de aard van de werkzaamheden feitelijk meer overeenkomen met een regulier bedrijf. Vanwege de specifieke bestemmingsaanduiding

'kuikenbroederij' is ter plaatse dit bedrijf binnen de bestemming bedrijventerrein, planologisch-juridisch toegestaan.

In de toelichting bij het bestemmingsplan "De Run 2008" (bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan) wordt het onderscheid tussen de kuikenbroederij Heiberg 26a en de pluimveehouderij aan de Heiberg 28 en 31 onvoldoende duidelijk gemaakt.

In de kuikenbroederij worden eieren uitgebroed, waarna de uitgebroede kuikens direct worden afgevoerd. Er is dus feitelijk geen sprake van een pluimveehouderij. Ter plaatse van het bedrijf aan de Heiberg 28 en 31 wordt pluimvee gehouden, waardoor er hier sprake is van een pluimveehouderij. Dit bedrijf heeft dan ook een geurcontour en heeft de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch bedrijf'.

### **3.7. Water**

#### *Uitbreidingslocaties*

Het plangebied is deels gelegen binnen een keurbeschermingsgebied en keurattentiegebied. Hier is extra van belang dat hydrologisch neutraal wordt gebouwd. De uitbreidingslocaties binnen het plangebied dienen daarom hydrologisch neutraal ontwikkeld te worden.

Dit betekent onder meer voor de afvoer van hemelwater dat bij toename van een verhard oppervlak van minimaal 250 m<sup>2</sup> een bergingseis geldt. Indien blijkt dat het verhard oppervlak in de toekomstige situatie met meer dan 250 m<sup>2</sup> toeneemt, dient de bergingsopgave bepaald te worden met behulp van de HNO-tool. Hierover dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij het waterschap.

#### *Waterhuishoudkundige situatie*

In het gebied ligt een groot aantal watergangen en greppels, o.a. De Gender. Deze waterlopen hebben een waterhuishoudkundige functie. Wijzigingen van de waterhuishoudkundige situatie moeten tijdig bij het waterschap gemeld worden, zodat knelpunten in het watersysteem worden voorkomen.



## **4. JURIDISCHE OPZET**

### **4.1. Algemeen**

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien.

De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

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

### **4.2. Doelstelling en planopzet**

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een beheersmatig karakter. Het betreft een herziening van het geactualiseerde bestemmingsplan “De Run 2008”, vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven op 30 juni 2008 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 17 februari 2009. De planherziening richt zich op de uitkomsten uit het goedkeuringsbesluit, enkele ambtshalve aanpassingen, alsmede een aantal binnengekomen verzoeken, die worden meegenomen in dit plan. In het kader van de digitaliseringsplicht uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het plan afgestemd op de (nieuwe) RO-standaarden.

Voorts is per 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking getreden. Deze wet zorgt ervoor dat voor activiteiten voortaan maar één vergunning benodigd is, de omgevingsvergunning. De inhoud van het bestemmingsplan is door de invoering van deze twee wetten niet wezenlijk veranderd. Wel is de naamgeving van een aantal bepalingen veranderd, want voor het doorlopen van een (voormalige) vrijstellingsprocedure of aanlegvergunningsprocedure, wordt voortaan een omgevingsvergunning verleend. Daarnaast zijn er standaardregels voor bijvoorbeeld overgangsrecht gaan gelden en zijn een aantal algemene bepalingen verdwenen, doordat deze nu in de wet zelf geregeld worden.

Het plan De Run 2008 betrof de actualisatie van de juridisch-planologische regeling voor een bestaand bedrijventerrein. De opzet van het bestemmingsplan De Run 2008 sloot aan bij de standaardopzet van Veldhoven voor bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied. De Run 2008 vormt grotendeels de basis voor het voorliggende

bestemmingsplan. Gelijkschakeling van regels voor gebruik en bebouwing, alsmede het bieden van horizontale en verticale ruimte voor intensiever ruimtegebruik en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit liggen hierin besloten. Mogelijke ontwikkelingen binnen het plangebied zijn deels besloten in de geactualiseerde planregels met de o.a. hierin opgenomen maatvoeringseisen. Daarnaast worden via wijzigingsbevoegdheden, op een paar locaties, mogelijkheden gecreëerd een nadere invulling te geven aan in de verbeelding hiertoe afgebakende gebieden. Voorbeeld hiervan is de mogelijke realisatie van een autoboulevard.

De standaard voor bestemmingsplannen van Veldhoven is inmiddels op onderdelen aangepast. Voor deze herziening wordt deels aangesloten bij de aangepaste standaardregels.

De regels zijn voorts opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008), die ingevolge de Wet ruimtelijke ordening sinds 1 januari 2010 bij nieuwe bestemmingsplannen moet worden toegepast.

SVBP 2008 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Hiermee worden bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en op een zelfde manier verbeeld.

#### *Opzet regels*

De opbouw van de regels is gelijk aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). De opbouw is als volgt:

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

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

- Bestemmingsomschrijving.
- Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.
- Bouwregels.
- Afwijking van de bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels.
- Afwijking van de gebruiksregels.
- Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden.
- Wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden en regels voor mogelijke omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen.

Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

*bestemmingnaam*

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

*bestemmingsomschrijving*

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

*nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving*

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

*bouwregels*

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

*omgevingsvergunning & wijziging*

In diverse bestemmingen wordt bovendien de mogelijkheid geboden om van de gestelde regels af te wijken. Dit kan via verlening van een omgevingsvergunning en toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Alvorens tot verlening van een omgevingsvergunning of wijziging van het plan kan worden overgegaan, moet worden bekeken of aan de gestelde voorwaarden is voldaan die zien op afwegingsfactoren, zoals:

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

*Specifieke gebruiksregels, strijdig gebruik*

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

### *Verbeelding*

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

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden. Zo wordt op de verbeelding aangegeven welke bestemming(en) voor de gronden geldt/gelden; tevens wordt door middel van bouwvlakken bepaald waar gebouwen zijn toegestaan. Soms is ook de aanduiding "bijgebouwen" opgenomen, waaraan specifieke bouwregels zijn gekoppeld.

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

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

### **4.3. Wijze van toetsen**

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

Allereerst in de verbeelding nagaan welke bestemming(en) en aanduiding(en) voor de gronden zijn opgenomen. Indien er dubbelbestemmingen zijn opgenomen wordt eerst hieraan getoetst.

Daarna wordt in de regels nagegaan welke bepalingen van het/de artikel(en) met de bestemming(en) voor de gronden geldt/gelden.

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

Is het antwoord nee, dan kan het in ieder geval niet zonder meer volgens het bestemmingplan. Eventueel (indien wenselijk) kan worden nagegaan of het verlenen van een omgevingsvergunning- of het toepassen van wijzigingsbevoegdheden soelaas bieden.

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

#### **4.4. Artikelsgewijze toelichting**

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

##### *Artikel 1 Begripsbepalingen*

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

De begripsbepalingen zijn in alfabetische volgorde opgenomen.

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

##### *Artikel 2 Wijze van meten*

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

##### *Artikel 3 Agrarisch*

De agrarische bestemming regelt de gronden die nog de agrarische functie hebben. Uitsluitend zijn bouwwerken toegestaan ten dienste van de bestemming, zoals erfafscheidingen.

##### *Artikel 4 Bedrijf - Agrarisch*

Deze bestemming regelt de pluimveehouderij in het gebied van De Run 7000 (Heiberg 28/31A). De pluimveehouderij is zowel ten noorden als ten zuiden van de Heiberg gesitueerd. De bedrijfswoningen zijn specifiek bestemd. In de regels zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de maatvoering van bebouwing.

##### *Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening*

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

##### *Artikel 6 Bedrijventerrein*

Deze bestemming heeft betrekking op het overgrote deel van het plangebied en bevat de regeling voor de bedrijfsvestigingen op het

*bestemmingsomschrijving en  
nadere detaillering*

bedrijventerrein De Run. In de bestemmingsomschrijving zijn de gronden bestemd voor:

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

In de nadere detaillering is aangegeven dat uitsluitend bedrijven zijn toegestaan indien deze behoren tot milieucategorie 3 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1). Voorzover het betreft 'risicovolle inrichtingen' zijn deze uitsluitend toegestaan via het verlenen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag.

De milieucategorieën 3 en 4 zijn in de begripsbepalingen van de regels gedefinieerd in afstemming met de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering van 29 december 2006. De toegevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) is ontleend aan de genoemde VNG brochure.

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

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

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

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

Dit betekent dat tevens zijn toegestaan:

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

Bedrijfsverzamelgebouwen zijn beperkt tot één reeds bestaand bedrijfsverzamelgebouw. In dit bedrijfsverzamelgebouw zijn bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan.

Detailhandel is uitsluitend toegestaan in de vorm van ondergeschikte detailhandel. De bestaande kantoren en detailhandelsvestigingen zijn door middel van een aanduiding op de kaart positief bestemd in hun huidige omvang. De detailhandelsbedrijven vallen onder de noemer "detailhandel in volumineuze goederen" en zijn als zodanig aangeduid. Voorts zijn er nog enkele andere vormen van detailhandel, die vanwege een specifieke regeling of bedrijfsvorm een eigen aanduiding hebben op de plankaart. Het betreft dan de detailhandel ten behoeve van het kringloopcentrum, het tuincentrum en een bouwmarkt. Tevens is detailhandel toegestaan bij de tankstations. Ter plaatse van het tuincentrum is de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk mogelijk. De opslag van vuurwerk is gelimiteerd en voorts gebonden aan de wettelijke bepalingen in het kader van de externe veiligheid. Verder is in het gebied één dansschool aanwezig. Deze is apart aangeduid en is als zodanig toegestaan.

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

Reclamemasten mogen worden opgericht op de in de verbeelding aangegeven locaties.

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

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

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

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

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

## *bouwen en maatvoering*

De toegestane maatvoering voor gebouwen wordt geregeld in een tabel. Hierin zijn verschillende maatvoeringsregels gekoppeld aan verschillende in de verbeelding opgenomen "specifieke bouwaanduidingen". Bijzonder te vermelden is dat naast een toegestaan maximaal bebouwingspercentage in de meeste gevallen uit een oogpunt van efficiënt ruimtebeheer ook een minimaal bebouwingspercentage wordt vermeld.

De gebouwen zijn in beginsel uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

In een aantal gevallen is een bebouwingsaccent mogelijk. De betreffende situaties zijn in de verbeelding aangeduid; de regels geven uitsluitel over de toegestane omvang van het bebouwingsaccent.

Voor de bedrijfswoningen is een uniforme bebouwingsregeling opgenomen in de regels, alsmede voor het bouwen van nutsvoorzieningen.

Voor de zone waarbinnen bedrijfswoningen zijn gesitueerd aan De Run 8200 en 8300 is de bebouwingsregeling afgestemd op het specifieke beleid ten aanzien van deze zone. De regeling heeft betrekking op de maatvoering en situering van gebouwen. De vestiging van nieuwe bedrijfswoningen is ook hier mogelijk ter plaatse van een aanduiding terzake in de verbeelding.

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

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

Toegevoegd is de maatvoering en situering van luifels bij tankstations

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

## *omgevingsvergunningen*

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

- vergelijkbare bedrijvigheid zowel in een hogere als lagere milieucategorie;
- categorie 4 bedrijven;
- voor geur gevoelige bedrijven;
- risicovolle inrichtingen;



- van detailhandel in volumineuze goederen;
- uitbreiding van bestaande detailhandel in volumineuze goederen;
- grotere opslag consumentenvuurwerk;
- uitbreiding van bestaande kantoren;
- grotere stapelhoogte buitenopslag;
- parkeren op een andere locatie;
- een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
- overstekken buiten het bouwvlak;
- een lager bebouwingspercentage;
- een hoger bebouwingspercentage;
- een grotere maatvoering voor nutsvoorzieningen;
- een grotere maatvoering voor bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- hogere erfafscheidingen;
- schotelantennes met een grotere doorsnede.

*wijziging*

Door middel van een wijziging op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening kunnen door het College van burgemeester en wethouders de gronden binnen deze bestemming worden gewijzigd; een en ander mits aan een aantal voorwaarden is voldaan.

Het betreft dan de wijziging van de milieuzonering met maximaal één categorie, waarbij categorie 5 bedrijven niet zijn toegestaan. Daarnaast is sprake van een wijzigingsbevoegdheid voor een nader in de verbeelding aangeduid gebied voor het omzetten van de bestemming in de bestemming detailhandel in auto's, ten behoeve van de realisatie van een autoboulevard ( gebied wijzigingsbevoegdheid). Verder is het mogelijk om via een planwijziging de aanduiding categorie 1 en 2 van de verbeelding te verwijderen indien deze bedrijven niet langer hier gevestigd zijn. Tenslotte is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming naar Water, teneinde de verbreding van de binnen het plangebied gelegen watergang De Gender mogelijk te maken.

*Artikel 7 Groen*

*bestemmingsomschrijving en nadere detaillering*

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

*bouwwerken*

Binnen de bestemming zijn op de daarvoor in de verbeelding aangegeven plaatsen de gronden mede bestemd voor speelvoorzieningen en hondenuitlaatterreinen. Via het verlenen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag kunnen deze voorzieningen ook op andere plaatsen binnen de bestemming worden toegelaten.

Enkel gebouwen ten dienste van de bestemming mogen worden

opgericht zoals nutsvoorzieningen, telefooncellen en wachthuisjes voor busdiensten e.d. Voorts zijn "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" toegestaan met gelimiteerde bouwhoogten. Via het verlenen van een omgevingsvergunning kan van de maatvoering voor nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden afgeweken. Tenslotte is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming naar Water, teneinde de verbreding van de binnen het plangebied gelegen watergang De Gender mogelijk te maken.

#### *Artikel 8 Sport*

*bestemmingsomschrijving en nadere detaillering*

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

*maatvoering*

De toegestane bebouwing met de hieraan gekoppelde maatvoering wordt geregeld in de regels. De gebouwen zijn in beginsel uitsluitend toegestaan binnen de het bouwvlak. Voor de gronden binnen het bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage.

De regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is vrijwel dezelfde als die voor "Wonen - Groepswonen" (artikel 12).

*kleine nutsvoorzieningen*

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

*omgevingsvergunningen*

Via het verlenen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag kan/kunnen onder voorwaarden:

- grotere nutsvoorzieningen worden opgericht;
- de bouwwerken, geen gebouwen zijnde van een grotere maatvoering worden voorzien;
- de schotelantennes vóór de naar de openbare weg gekeerde bouwrens (grens van het bouwvlak) een grotere doorsnede krijgen.

#### *Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied*

*bestemmingsomschrijving en nadere detaillering*

In de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" zijn de openbare ruimten bestemd die tevens een verkeersfunctie hebben (met uitzondering van de in de groenvoorzieningen bij recht toegestane langzaamverkeersroutes). Binnen deze bestemming is in de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving de maximale breedte van rijstroken van wegen aangegeven.

*bouwwerken*

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming, zoals nutsvoorzieningen, telefooncellen en wachthuisjes voor busdiensten e.d. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" een fietsenstalling toegestaan op de carpoolplaats. Verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan (zie specifieke gebruiksregels). Voor zover deze voorkomen in het plangebied

(twee langs de Kempenbaan en aan De Run 5300) zijn deze mogelijk op grond van de bestemming Bedrijventerrein.

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

Via het verlenen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag kan van de maatvoering voor nutsgebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden afgeweken.

#### *Artikel 10 Water*

*bestemmingsomschrijving*

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

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

Bruggen mogen uitsluitend worden opgericht via het verlenen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag.

#### *Artikel 11 Wonen*

*bestemmingsomschrijving en nadere detaillering*

Binnen de bestemming Wonen worden de woningen geregeld met daarbij behorende gronden (tuinen en erven).

In het plan wordt in de regeling onderscheid gemaakt in verschillende woningtypen, gebaseerd op bouwwijze en aantal bouwlagen. Elk woningtype is vertaald in een aanduiding in de verbeelding.

In dit bestemmingsplan is enkel sprake van vrijstaande en twee-aaneen gebouwde (halfvrijstaande) woningen, met één dan wel twee bouwlagen. Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen eventueel andere bouwwijzen, zoals aaneengebouwd, patio woning of gestapeld mogelijk worden gemaakt. Voorwaarde is onder meer dat het aanwezige aantal woningen niet wijzigt.

Voor de verschillende bouwwijzen wordt verwezen naar de begripsbepaling van woning, waar een en ander visueel wordt ondersteund.

In de regels worden per woningtype eisen gesteld aan het bebouwingspercentage, de breedte, de diepte, de dakhelling, de hoogtematen, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de afstand tot de achterperceelsgrens.

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

*hoofdgebouwen*

Hoofdgebouwen mogen zich bevinden binnen het bouwvlak (aanduiding in de verbeelding).

*andere gebouwen*

Andere gebouwen (aan- en uitbouwen en bijgebouwen, al dan niet vrijstaand) zijn in principe ook uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Hierbij wordt ten aanzien van de toegestane oppervlakte een onderscheid gemaakt in twee gebieden.

Voorts geldt voor andere gebouwen dat deze dienen te worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan; de nadere plaatsbepaling is afhankelijk van het woningtype en de woningsituering.

Overigens mogen bestaande afwijkingen worden gehandhaafd. Bovendien geldt in afwijking van dit uitgangspunt dat andere gebouwen tevens mogen worden opgericht in een daarvoor apart opgenomen zone (aanduiding "bijgebouwen" in de verbeelding). De oppervlakte van deze andere gebouwen wordt niet geteld bij het gestelde maximum van andere gebouwen en overkappingen per bouwperceel.

*bebouwingspercentage*

Het bebouwingspercentage wordt gemeten over het gedeelte van het perceel dat is gelegen binnen het bouwvlak.

Het bebouwingspercentage regelt hoe dicht een perceel mag worden bebouwd met gebouwen en geeft daarmee de absolute bovengrens aan.

De werkelijke bovengrens kan echter ook worden bepaald door wat in absolute zin op grond van de regeling is toegestaan zonder dat daarbij het bebouwingspercentage wordt overschreden. Omdat voor bijvoorbeeld bijgebouwen een maximale oppervlaktemaat in m<sup>2</sup> is opgenomen, kan het voorkomen dat bij grote percelen het toegelaten bebouwingspercentage niet gehaald kan worden.

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

Indien een carport voldoet aan de criteria voor een overkapping is het dan ook bestemmingsplantechnisch gezien beter om te spreken van een overkapping. Bij de beoordeling van bouwwerken zal derhalve onderscheid worden gemaakt tussen carports welke op grond van de planregeling mogelijk zijn en overkappingen, welke vergunningvrij mogelijk zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

*kleine nutsvoorzieningen*

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

*bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

In de regels zijn voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximale bouwhoogten opgenomen. Deels wordt hierbij onderscheid gemaakt in het gebied vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, en het gebied erachter.

*specifieke gebruiksregels; aan huis verbonden beroepen*

In de specifieke gebruiksregels is aangegeven welk gebruik van de gronden en/of opstallen als met de bestemming strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Ook is hierin geregeld dat onder voorwaarden aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan. De voorwaarden zien erop toe dat de woonfunctie van de woning in belangrijke mate gehandhaafd blijft en dat de omgeving geen overlast ondervindt. Er gelden maxima van 50 m<sup>2</sup> en maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (inclusief andere gebouwen) voor een aan huis verbonden beroep en een aan huis verbonden bedrijf (dat via het verlenen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag toegelaten kan worden) samen. Via het verlenen van een omgevingsvergunning is uitbreiding tot 75 m<sup>2</sup> mogelijk, uitsluitend ten behoeve van het aan huis verbonden beroep.

Indien een grotere oppervlakte wordt/moet worden benut dan hierboven is aangegeven, is dit gebruik niet langer meer te beschouwen in directe relatie met de woonfunctie. Een aan dit gebruik aangepaste bestemming is dan op zijn plaats.

*omgevingsvergunningen*

Via het verlenen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag kan/kunnen onder voorwaarden:

- de voorgeschreven afstanden van andere gebouwen achter de hoofdvoorgevel bij vrijstaande woningen worden verkleind tot tenminste 4 meter. Deze afwijkingsregel is met name bedoeld voor brede percelen en ondiepe woningen. Als eis geldt onder meer dat de openheid niet onevenredig wordt aangetast. Hierbij gaat het erom dat de woning vanuit de wegzijde gezien een duidelijk vrijstaand karakter blijft behouden en dat eventuele doorzichten op het achtergelegen gebied niet worden gefrustreerd;
- grotere nutsvoorzieningen worden opgericht;
- de bouwwerken, geen gebouwen zijnde van een grotere maatvoering worden voorzien;
- de schotelantennes voor de gevel een grotere doorsnede krijgen;
- de oppervlakte waarop een aan huis verbonden beroep is toegelaten kan worden vergroot van 50 m<sup>2</sup> naar 75 m<sup>2</sup>. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag, moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan, die te maken hebben met de inpasbaarheid van de activiteit in de buurt. Ook gelden voorwaarden

m.b.t. verkeersafwikkeling en parkeren. De standaardregels voor aan huis verbonden beroepen blijven gelden.

- aan huis verbonden bedrijven worden toegestaan. Aan het verlenen van deze omgevingsvergunning zijn strenge eisen verbonden om te voorkomen dat het hier bedrijvigheid betreft die op een regulier bedrijventerrein thuishoort. Onder andere zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot verkeersafwikkeling en parkeren en is detailhandel uitgesloten. Ten aanzien van het verbod op detailhandel is hiervan uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis verbonden bedrijf, alsmede handelsactiviteiten via het internet. Uitgangspunt hierbij is dat er geen verkoop plaatsvindt die onder de reguliere detailhandelsdefinitie is te rangschikken. Tevens is een maximum vloeroppervlak aangegeven. Ook is bepaald dat alleen activiteiten zijn toegestaan die vallen in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 2 bij het plan). Het betreft niet de volledige sbi-codelijst, maar een selectie van bedrijven waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze in combinatie met de woonfunctie aanvaardbaar kunnen zijn. De lijst dient als een eerste toetsing, waarbij wordt aangemerkt dat niet in de lijst voorkomende bedrijfsvormen eveneens kunnen worden toegestaan voor zover deze uit een oogpunt van invloed op het woon- en leefmilieu vergelijkbaar zijn met de in die lijst vermelde bedrijven. Dat een activiteit in categorie 1 of 2 voorkomt betekent overigens nog niet dat deze zonder meer kan worden toegelaten. De staat van bedrijfsactiviteiten is opgesteld voor de planologische beoordeling van bedrijventerreinen, hetgeen een andere situatie is dan een bedrijf in een overwegende woonomgeving. De staat van bedrijfsactiviteiten wordt daarom als hulpmiddel gebruikt; een activiteit wordt daarnaast nog beoordeeld op de andere voorwaarden die in de afwijkingsregeling zijn opgenomen. Alleen wanneer aan alle voorwaarden wordt voldaan is er de mogelijkheid een activiteit toe te laten.

Dat de staat van bedrijfsactiviteiten voor reguliere bedrijven is opgesteld betekent ook dat de omschrijving van de activiteit meer suggereert dan de afwijkingsregeling wil toelaten. Waar in de staat van bedrijfsactiviteiten gesproken wordt van 'groothandel' of 'fabricage' moet toch aan kleinschalige activiteiten gedacht worden, bijv. een kantoor aan huis van een groothandelsbedrijf waarbij bijv. de opslag elders plaatsvindt of kleinschalige, vaak ambachtelijke fabricage.

Ook is uitdrukkelijk voorgeschreven dat degene die de activiteiten in de woning zal uitvoeren, tevens de hoofdbewoner van deze woning moet zijn. Dit om te benadrukken dat het om een aan huis verbonden bedrijf gaat.

In de afweging voor het toelaten van bedrijvigheid in de woonomgeving is het in het kader van het bestemmingsplan van

belang dat om een ruimtelijke afweging gaat en dus niet louter om een afweging in het kader van de Wet milieubeheer. Bedrijven die in het kader van het milieuspoor aanvaardbaar zijn, hoeven niet per definitie ruimtelijk ook aanvaardbaar te zijn. Van geval tot geval zal het bevoegd gezag beoordelen of de situatie op het perceel en het karakter van de buurt, de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf toelaten. Een belangrijk criterium hierbij is dat bedrijven in milieuhygiënisch opzicht binnen de omgeving moeten passen, hetgeen door de aanvrager moet worden aangetoond door middel van een rapportage of objectieve beschrijving van de situatie. De kern is dat het kleinschalige bedrijfje niet hinderlijk is voor de omgeving.

Voorts ziet deze afwijkingsregeling eveneens toe op het toelaten van voorzieningen voor de kinderopvang als aan huis verbonden bedrijf. Bij kinderopvang kan zowel worden gedacht aan dagopvang als 24-uursopvang. In afwijking van de regeling voor de overige aan huis verbonden bedrijven geldt voor de kinderopvang, dat maximaal 30% van het vloeroppervlak tot ten hoogste 40 m<sup>2</sup> voor de activiteit mag worden aangewend. Het aantal op te vangen kinderen mag niet meer dan 9 tegelijkertijd zijn. Het buitenterrein van de woning mag als speelruimte worden gebruikt.

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

#### wijzigingen

Door middel van een wijziging op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening kan het College van burgemeester en wethouders meer ingrijpende veranderingen van de bestemming toestaan. Binnen deze bestemming is er een wijzigingsmogelijkheid aanwezig voor het toestaan van een ander woningtype.

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

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

Voor een tweetal percelen gelegen aan De Run 8100 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de omzetting naar de bestemming bedrijfsdoeleinden. Het betreft nog resterende woonpercelen in dit gebied, die nog geen bedrijfsfunctie hebben, maar waarvoor op grond van de regeling in het bestemmingsplan 'Voltooiing Kempenbaan / De Run' en 'De Run 2008' een omzetting naar de bestemming Bedrijfsdoeleinden mogelijk werd gemaakt. De regeling is opnieuw opgenomen in dit bestemmingsplan.

### *Artikel 12 Wonen - Groepswonen*

*bestemmingsomschrijving*

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

*gebouwen*

Voor dit plan betreft het de locatie De Run 5106. De toegestane maatvoering is aangegeven in de regels.

De gebouwen zijn in beginsel uitsluitend toegestaan binnen het in de verbeelding aangegeven bouwvlak.

De gronden binnen een bouwvlak mogen geheel worden volgebouwd, tenzij in de regels of in de verbeelding een bebouwingspercentage of een bebouwde oppervlakte is vermeld; in dat geval geldt dat bebouwingspercentage / die bebouwde oppervlakte als maximaal te bebouwen oppervlakte.

*bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

*kleine nutsvoorzieningen*

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

*specifieke gebruiksregels*

De specifieke gebruiksregels geven aan welk gebruik van de gronden en/of opstallen als met de bestemming strijdig gebruik wordt aangemerkt. Ter plaatse van De Run 5106 is het gebouw momenteel in gebruik voor de huisvesting van studenten; het parkeerterrein is in gebruik voor de stalling van auto's van een nabijgelegen garagebedrijf. De beide vormen van gebruik zijn als niet strijdig gebruik opgenomen in de specifieke gebruiksregels.

*omgevingsvergunningen*

Via het verlenen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag kunnen onder voorwaarden:

- grotere nutsvoorzieningen worden opgericht;
- de bouwwerken, geen gebouwen zijnde van een grotere maatvoering worden voorzien;
- de schotelantennes vóór de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens een grotere doorsnede krijgen;
- een dienstwoning worden toegestaan.

*bestemmingsomschrijving*

#### *1.1.1 Artikel 13 en 14 Waarde – Archeologie 1 en 2*

Deze dubbelbestemmingen betreffen archeologisch waardevolle gronden. De bestemming is opgenomen ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

De bestemming Waarde – Archeologie 1 is opgenomen voor de gronden die op de kaart bij de gemeentelijke Nota Archeologische Monumentenzorg Veldhoven zijn aangeduid als "terreinen met hoge verwachting voor alle archeologische perioden" en "terreinen met een



hoge verwachting: beekdalen". De bestemming Waarde - Archeologie 2 is opgenomen voor de gronden die zijn aangeduid als "terreinen met hoge verwachting: historische kernen en linten". Voor beide bestemmingen geldt eenzelfde regeling, met een iets verschillende mate van bescherming.

*bouwwerken*

Op de gronden met de bestemming Waarde – Archeologie 1 zijn in beginsel geen bouwwerken en werkzaamheden dieper dan 30 centimeter met een oppervlakte van meer dan 100 m2 toegestaan. Dit geldt binnen Waarde – Archeologie 2 voor bouwwerken en werkzaamheden dieper dan 30 cm en met een oppervlakte van meer dan 75 m2.

*omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van bouwwerken, dan wel een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden, indien uit onderzoek is gebleken dat er op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, of er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

#### *Artikel 15 Waterstaat – Waterstaatkundige functie*

*doeleindenomschrijving*

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

*bouwwerken*

Op deze gronden mogen in beginsel uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht ten behoeve van de aanliggende watergang. Via het verlenen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag mogen ook bouwwerken voor de overige voor deze gronden geldende bestemmingen worden opgericht. Hierbij dient het belang van de watergang in acht te worden genomen en dient de beheerder van de watergang te worden gehoord.

*omgevingsvergunning*

#### *Artikel 16 Anti-dubbeltelregel*

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

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

#### *Artikel 17 Algemene bouwregels*

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

#### *Artikel 18 Algemene gebruiksregels*

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

#### *Artikel 19 Algemene aanduidingsregels*

Algemene aanduidingsregels zijn opgenomen voor een aantal gebiedsaanduidingen. Zo is opgenomen rondom de lpg-tankstations een "veiligheidszone – lpg". Dit betreft de plaatsgebonden risicocontour in verband met externe veiligheid. Binnen de risicocontour zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare bedrijven niet of beperkt toegestaan.

In verband met de stallen van de pluimveehouderij in het westelijke deel van het plangebied (aan de Heiberg 28/31A) is een geurcontour op de kaart opgenomen. Hierbinnen mogen geen voor geur gevoelige objecten worden gesitueerd.

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

Ter plaatse van de aanduiding "milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied" gelden op basis van de provinciale milieuverordening, beperkingen met betrekking tot de vestiging van inrichtingen die op grond van deze verordening niet zonder meer zijn toegestaan en het het boren in diepere grondlagen

Voorts is een aanduiding "vrijwaringszone – weg" opgenomen om eventuele uitbreidingen van de A 67 in de toekomst mogelijk te maken. Bouwwerken op basis van de voor de gronden geldende bestemmingen kunnen uitsluitend worden opgericht via een het verlenen van een omgevingsvergunning. Hierbij dient het belang van Rijkswaterstaat in acht te worden genomen.

#### *Artikel 20 Algemene afwijkingsregels*

Hierin is een afwijkingsregel opgenomen die geldt voor alle bestemmingen binnen het bestemmingsplan.

Deze biedt het bevoegd gezag de mogelijkheid om, onder voorwaarden, maximaal 10 % van een aantal in het plan opgenomen maten af te wijken door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning.

#### *Artikel 21 Algemene wijzigingsregels*

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

#### *Artikel 22 Overgangsrecht*

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan en mits niet strijdig met het voorheen geldende bestemmingsplan met de daaronder begrepen overgangsbepaling. De bepaling is (verplicht) overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

*bouwwerken*

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

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

*gebruik*

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

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

#### *Artikel 23 Titel*

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

## 5. UITVOERBAARHEID

### 5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omdat dit bestemmingsplan een aanpassing betreft van het vastgestelde bestemmingsplan “De Run 2008”, aan het goedkeuringsbesluit van de provincie van 17 februari 2009, met voorts enkele ambtelijke aanpassingen, alsmede de verwerking van een paar aanvullende verzoeken, is inspraak achterwege gelaten. Wel heeft vooroverleg plaatsgevonden.

Uitgangspunt voor het voorliggende bestemmingsplan zijn de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan “De Run 2008”. De toelichting van het bestemmingsplan “De Run 2008” is als bijlage verbonden aan onderhavige herziening. In deze toelichting is het voortraject met betrekking tot het bestemmingsplan “De Run 2008” opgenomen.

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

In het kader van het vooroverleg voor het bestemmingsplan ‘De Run 2008, herziening I, 2010’ zijn van de volgende instanties reacties binnengekomen: de Brandweer, Waterschap De Dommel, de provincie Noord-Brabant, de VROM-inspectie, regio Zuid, en van de medewerker externe veiligheid. De provincie en de VROM-inspectie hebben aangegeven naar aanleiding van het concept-ontwerp bestemmingsplan geen opmerkingen te hebben. De overige instanties gaven de volgende opmerkingen.

a. Brandweer:

- Bluswatervoorziening en bereikbaarheid conform de beleidsregels gemeente Veldhoven (collegebesluit 30 mei 2006).

Reactie gemeente: Beleidsregels benoemen in de toelichting.

- In het kader van een onderzoeksverplichting externe veiligheid kunnen extra regels worden gesteld die tot uitvoeringsmaatregelen kunnen leiden.

Reactie gemeente: Dit wordt bij de beoordeling van een aanvraag tot het verlenen van een omgevingsvergunning betrokken. Er is geen noodzaak om dit in het bestemmingsplan op te nemen.

- Onder 3.4 Externe veiligheid zijn definities van een plaatsgebonden risico-contour opgenomen. De risico-contouren van de transportaders (A2 en A67) en die van ondergrondse buisleidingen moeten hier ook in worden meegenomen.

Reactie gemeente: Er moet worden uitgegaan van 30 meter vanaf de rand van de hoofdrijbaan. Bij de A2 valt de risico-contour er dus sowieso

buiten (gezien N2 die tussen de A2 en het plangebied ligt). Daarnaast lopen er geen ondergrondse buisleidingen door De Run. De risico-contour van LPG stations is bewust niet opgenomen in het plan wegens veranderende regelgeving en ontwikkelingen op het gebied van externe veiligheid. Het ligt voor de hand om dit standpunt door te trekken voor het gehele plan. Dit wordt niet opgenomen in het bestemmingsplan.

b. Waterschap De Dommel:

- Opnemen van een beschrijving hoe er bij de uitbreidingslocaties wordt omgegaan met hemelwater. Voor de afvoer van hemelwater geldt namelijk het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'.

Daarom geldt er voor plannen waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak van minimaal 250 m2 een bergingseis.

Reactie gemeente: Het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' en de bergingseis bij toename van verhard oppervlak van minimaal 250 m2 wordt benoemd in de toelichting i.v.m. de uitbreidingslocaties.

- Indien blijkt dat het verhard oppervlak in de toekomstige situatie met meer dan 250 m2 toeneemt, dient de bergingsopgave bepaald te worden met behulp van de HNO-tool. Hierover dient schriftelijk advies ingewonnen te worden bij Waterschap De Dommel.

Reactie gemeente: Dit wordt benoemd in de toelichting voor de uitbreidingslocaties.

- In het gebied liggen een groot aantal watergangen en greppels, o.a. De Gender. Deze waterlopen hebben een waterhuishoudkundige functie. Expliciet vermelden in het bestemmingsplan dat wijzigingen van de waterhuishoudkundige situatie tijdig bij het waterschap gemeld moeten worden, zodat knelpunten in het watersysteem worden voorkomen.

Reactie gemeente: Dit wordt benoemd in de toelichting.

- Het gebied is deels gelegen binnen een keurbeschermingsgebied en keurattentiegebied. Het waterschap is hier extra alert om tot een hydrologisch neutraal (bouw)plan te komen. Verzocht wordt in het plan aan te geven wat dit voor de beschouwde locatie concreet betekent.

Reactie gemeente: Benoemd wordt dat op de uitbreidingslocaties hydrologisch neutraal ontwikkeld dient te worden.

- Artikel 1: begrippen "water en waterhuishoudkundige voorzieningen" opnemen. Voorstel: 'Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.'.

Reactie gemeente: Dit wordt opgenomen in de regels.

- Artikel 6: opnemen wijzigingsbevoegdheid van bestemming bedrijventerrein naar water, zodat de verbreding van de Gender mogelijk gemaakt kan worden.

Reactie gemeente: Dit wordt opgenomen in de regels.

- Artikel 7: opnemen wijzigingsbevoegdheid van bestemming groen naar water, zodat de verbreding van de Gender mogelijk gemaakt kan worden.

Reactie gemeente: Dit wordt opgenomen in de regels.

- H.3 algemene regels: opnemen dat 'er bij ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en –kwantiteit) en dat hiertoe schriftelijk advies bij Waterschap De Dommel dient te worden ingewonnen'.

Reactie gemeente: Dit wordt opgenomen in de regels.

#### c. Medewerker externe veiligheid

- Artikel 6.1.2 van de regels: Hier is voor wat betreft risicobedrijven een harde koppeling gelegd naar de 'staat van bedrijfsactiviteiten' (bedrijven met een R). Gezien de nieuwe definitie is dit volgens de medewerker EV niet juist. Ook bedrijven van de 'staat van bedrijfsactiviteiten' die geen R hebben kunnen toch als risicobedrijf worden aangemerkt, waarop de in artikel 6.5.3 genoemde afwijkingsregel van toepassing is.

Reactie gemeente: Dit wordt aangepast in de regels.

#### *Zienswijzen*

Het ontwerp-bestemmingsplan "De Run 2008, herziening I, 2010" heeft van 27 augustus 2010 tot en met 7 oktober 2010 ter inzage gelegen, waarbij voor een ieder de gelegenheid bestond om hun zienswijzen kenbaar te maken tegen het ontwerp-bestemmingsplan.

Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn in totaal 5 zienswijzen ingediend.

Het plan is naar aanleiding van de zienswijzen op onderdelen aangepast. Daarnaast hebben er enkele ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden. De inhoud van de zienswijzen, de gemeentelijke beantwoording hierop en de planaanpassingen zijn opgenomen in de nota van zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

### **5.2. Economische uitvoerbaarheid**

De uitvoering van het herzieningsplan heeft, voor wat betreft het deel met betrekking tot de correctie naar aanleiding van het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten, geen invloed op de economische uitvoerbaarheid. Ook voorzover het de aanpassing aan de nieuwe RO-standaarden betreft, heeft het plan geen invloed op de economische uitvoerbaarheid.

Aan het herzieningsplan zijn, behoudens de kosten voor het opstellen van het plan en het begeleiden van de procedure, voor de gemeente geen kosten verbonden.

Voor wat betreft de ambtelijke wijzigingen die worden meegenomen in het herzieningsplan, wordt met Van den Oever Staalbouw bv een anterieure exploitatieovereenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten.

In het kader van dit bestemmingsplan hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden opgesteld.