

**Bestemmingsplan
Uitwerkingsplan Park Forum
West**
vande gemeente Eindhoven

Inhoudsopgave

Toelichting	7
1 Inleiding	8
1.1 Algemeen	8
1.2 Plangebied	8
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
2 Beschrijving bestaande situatie	10
2.1 Huidige ruimtelijke situatie	10
3 Beleidskaders	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk kader	12
4 Planbeschrijving	13
4.1 Ruimtelijke/stedenbouwkundige uitgangspunten	13
4.2 Verkeer	15
4.3 Archeologische en cultuurhistorische waarden	15
4.4 Eigendomsverhoudingen	16
5 Milieuparagraaf	17
5.1 Inleiding	17
5.2 Bedrijven en milieuzonering	17
5.3 Luchtkwaliteit	18
5.4 Bodemkwaliteit	19
5.5 Natuur	19
5.6 Wet geluidhinder	21
5.7 Veiligheid en belemmeringen	22
6 Waterparagraaf	26
6.1 Inleiding	26
6.2 Huidige situatie	26
6.3 Toekomstige situatie	28
6.4 Aandachtspunten waterhuishouding	29
7 Juridische aspecten	30
7.1 Inleiding	30
7.2 Plankaart	30
7.3 Planvoorschriften	30
8 Economische uitvoerbaarheid	33
9 Overleg en inspraak	34
9.1 Uitkomsten overleg	34
9.2 Rapportering inspraak	39
Voorschriften	41
Artikel 1 Begrippen + wijze van meten	41
Artikel 2 Bedrijventerrein I (BtI)	44
Artikel 3 Bedrijventerrein II (BtII)	47
Artikel 4 Bedrijventerrein III (BtIII)	50
Artikel 5 Natuur, tevens ecologische verbindingszone (N)	53
Artikel 6 Verkeersdoeleinden (V)	55

Artikel 7	Water	56
Artikel 8	Boringsvrije zone (dubbelbestemming)	57
Artikel 9	Anti-dubbeltelbepaling	58
Artikel 10	Algemene vrijstellingsbepaling	59
Artikel 11	Overgangsbepaling	60
Artikel 12	Strafbepaling	61
Artikel 13	Slotartikel	62
Bijlagenbijdevoorschriften		63
Bijlage 1.	Staat van bedrijfsactiviteiten	65
Bijlage 2.	Bedrijvenmobiliteitslijst	73

Colofon

Uitgave

gemeente Eindhoven
Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer

Datum:

Augustus 2006

Bestemmingsplan:

- Toelichting
- Voorschriften
- Plankaart 77130-4

Overzicht procedure

Terinzageleggingoorontwerpuitwerkingspland.d. 24-11-2005 t/m 04-01-2006

Terinzageleggingontwerpuitwerkingspland.d. 01-06-2006 t/m 12-07-2006

Vaststellinguitwerkingsplandoor B&W d.d. 09-01-2007

GoedkeuringGedeputeerdeStaten d.d. 15-02-2007, nr. 1258330

Terinzagelegginggoedgekeurduitwerkingspland.d. 08-03-2007 t/m 18-04-2007

BesluitRaadvanState d.d. 00/00/0000, nr. XXXX

Toelichting

op Uitwerkingsplan Park Forum West

I Inleiding

I.1 Algemeen

Het uitwerkingsplan Park Forum West omvat het westelijk deel van het plangebied van Park Forum, een bedrijventerrein van ruim 95 hectare in het westen van Meerhoven. Binnen het plangebied van Park Forum worden drie clusters ontwikkeld: het West-, Oost- en Zuidcluster. Het Westcluster, dat binnen dit uitwerkingsplan is gesitueerd, biedt ruimte aan regionale, grootschalige en middelgrote, gemengde bedrijvigheid. Het Oostcluster is geschikt voor gemengde bedrijvigheid met een hoogwaardige uitstraling en in een groene "setting". Door zijn kleinschaligheid en zijn ligging naast de woonwijk Waterrijk wordt in het Zuidcluster een combinatie van wonen en bedrijvigheid ontwikkeld.

Langs de zuidgrens van het Westcluster en tussen het Oost- en Zuidcluster door wordt een (natte) ecologische verbindingzone ontwikkeld, die specifiek wordt ingericht voor amfibieën.

Het bestemmingsplan Meerhoven is een globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Op basis van het bestemmingsplan Meerhoven mogen op de betreffende gronden binnen het Westcluster grootschalige of middelgrote regionale bedrijven worden gevestigd met in hoofdzaak een in de bedrijvenmobiliteitslijst aangegeven mobiliteitsprofiel C en voorkomende in de categorieën 1 t/m 3 van de staat van bedrijfsactiviteiten. Verder zijn onder andere gezoneerde inrichtingen uitgesloten.

I.2 Plangebied

Het plangebied Meerhoven is gelegen in het westelijk deel van Eindhoven. Binnen Meerhoven worden naast verschillende woonwijken ook bedrijventerreinen ontwikkeld. Eén daarvan is het bedrijventerrein Park Forum. Park Forum ligt in het noordwesten van Meerhoven, ten westen en in het verlengde van het bedrijven-terrein Flight Forum. In het bestemmingsplan Meerhoven wordt Park Forum aangeduid als bedrijventerrein Meerhoven-west. Dit gebied bestaat uit drie delen c.q. clusters: een westelijk gelegen bedrijventerrein (Westcluster), een oostelijk gelegen bedrijvenpark (Oostcluster) en een zuidelijk gelegen gebied met woonvriendelijke bedrijvigheid (Zuidcluster). Park Forum West heeft betrekking op het gebied van het westcluster met de daarbij behorende ontsluitingswegen en de ecologische verbindingzone in de zuidrand van het cluster. Dit rechthoekige gebied beslaat bijna 50 hectare. Aan de noord- en westzijde wordt het gebied begrensd door gronden van de Staat (Defensie), waarvan de gronden ten noorden van het gebied in gebruik zijn bij de Eindhovense zweefvliegclub (Eindhovense Aeroclub Zweefvliegen) en de gronden ten westen daarvan voor militaire doeleinden worden gebruikt (PIROC II). De noordrand van de gemeente Veldhoven vormt de zuidelijk grens van het plangebied. Deze noordrand zal worden bestemd voor woonvriendelijke bedrijfsactiviteiten met daarachter in zuidelijke richting een woongebied. In het zuidwesten wordt het gebied begrensd door agrarisch gebied. Ten westen daarvan wordt een bedrijventerrein (Habraken) ontwikkeld. Aan de oostzijde van Park Forum West wordt de grens gevormd door de hoofdentsluitingsweg van Meerhoven en van Park Forum West, te weten de 'Park Forum'. Het gebied ten oosten van de 'Park Forum' zal worden ingericht voor het oostcluster van Park Forum.

I.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het globale bestemmingsplan Meerhoven is op 10 november 1997, nr. 245, door de gemeenteraad vastgesteld en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 16 juni 1998, nr. 188576, en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 20 september 1999, nr. E01.98.0454;

Verder is binnen het plangebied van Park Forum West van toepassing:

- het bestemmingsplan Meerhoven, gedeeltelijke herziening van de voorschriften. Dit is op 11 oktober 1999, nr. 225, vastgesteld door de gemeenteraad, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 21 maart 2000, nr. 649201, en onherroepelijk geworden door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 11 december 2000, nr. 200002962/2-5;

- wijziging van de voorschriften van bestemmingsplannen in verband met prostitutiebeleid. Dit is op 12 maart 2001, nr. 44, vastgesteld door de gemeenteraad, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 23 oktober 2001, nr. 751033.

2 Beschrijvingbestaandesituatie

2.1 Huidige ruimtelijke situatie

De gronden in het plangebied worden/werden met name gebruikt voor agrarische doeleinden. In de zuidwesthoek aan de Strijpsebaan staat naast elkaar op één perceel nog een tweetal agrarische bedrijfspanden (voormalige koeienstal en landbouw-schuur). Gepoogd wordt deze stallen en de ondergrond aan te kopen. Iets ten noorden daarvan aan de Strijpsebaan stond een agrarische bedrijfswoning met opstallen. Deze bedrijfswoning met opstallen zijn medio 2005 gesloopt. De overige gronden worden op dit moment (tijdelijk) gebruikt voor agrarische doeleinden, ten behoeve van een (tijdelijk) gronddepot of worden bouwrijp gemaakt.

3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

Het Rijk heeft in 1993 in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) een aantal bouwlocaties aangegeven om in de woningbehoefte in Nederland te kunnen voorzien. Volgens de VINEX zullen tot het jaar 2005 binnen de stadsregio Eindhoven ca. 29.000 nieuwe woningen en ca. 600 hectare bedrijventerrein moeten worden ontwikkeld. De grootste VINEX-locatie in de regio Eindhoven is het gebied Meerhoven, waarbinnen 6900 woningen en ca. 200 hectare bedrijfsterrein worden gerealiseerd. Voor de uitvoering van de VINEX-locaties zijn door het Rijk met de betrokken regio's uitvoeringsconvenanten gesloten.

Meerhoven maakt deel uit van de Westcorridor, een gebied dat loopt vanaf het Centraal Station Eindhoven, via de Philipscomplexen en de woongebieden in Strijp naar Eindhoven Airport en het citycentrum van Veldhoven. Dit gebied is toentertijd aangewezen als de belangrijkste ontwikkelingszone in de stadsregio. Door de aanleg van de centrale verbindingssas ten behoeve van nieuwe en hoogwaardig openbaar vervoer (HOV-lijn) wordt tevens gestreefd naar een beperking van het autogebruik. De Westcorridor is in 1995 door het Rijk aangewezen als "sleutelproject Vierde Nota".

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in februari 2002 het Streekplan Noord-Brabant 2002 "Brabant in Balans" vastgesteld. Op basis van de plankaarten behorende bij het streekplan is het plangebied van Park Forum West gelegen binnen de stedelijke regio, in de zone AHS-landbouw en de subzone AHS-overig. Bovendien is het ten dele gelegen binnen een boringsvrije zone grondwaterwinning. Ten aanzien van woon- en werklocaties is het beleid van de provincie erop gericht het overgrote deel daarvan in de stedelijke regio's te realiseren, en daarbij dient zoveel mogelijk recht worden gedaan aan het principe van zuinig ruimtegebruik. Met het oog hierop wordt aan elke stedelijke of landelijke regio een woningbouwprogramma en een programma aan bedrijventerreinen toegekend. Bovendien wordt voor elke regio een uitwerkingsplan opgesteld, waarin de woon- en werklocaties worden aangegeven. In het kader van het principe van zuinig ruimtegebruik vindt de provincie het van belang dat op nieuwe (uitbreidings)locaties het ruimtegebruik wordt geïntensiveerd. Dit kan onder meer door ondergrondse of inpandige parkeervoorzieningen aan te leggen, meer in de hoogte te bouwen en restructuur te dringen of te voorkomen.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 8 maart 2005 het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant vastgesteld. Dit uitwerkingsplan is tevens een regionaal structuurplan dat samen met het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) is opgesteld. Ingevolge de plankaart behorende bij dit plan is het plangebied gelegen binnen het stedelijk gebied, waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan verder nodig zijn.

De provinciale beleidsbrief "Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen", is op 20 juli 2004 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Deze beleidsbrief geeft een handleiding hoe het Streekplan 2002 en de streekplanuitwerking moeten worden vertaald in ruimtelijke plannen. Uit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik moet oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen worden voorkomen. Omdat de navolgende activiteiten goed inpasbaar zijn in een gemengd milieu of woongebied, dienen deze te worden geweerd op een bedrijventerrein:

- in een stedelijk regio, bedrijven behorend tot de milieucategorie 1 en 2¹;
- bedrijfswoningen;
- zelfstandige kantooractiviteiten;
- voorzieningen (inclusief detailhandel), zover niet gerelateerd aan het bedrijventerrein.

Verder wordt in de beleidsnota een aantal uitgangspunten aangegeven waaraan ruimtelijke plannen voor bedrijventerreinen moeten voldoen:

- hanteren van een minimale kavelgrootte² ($\geq 1.000 \text{ m}^2$);

- hanteren van minimale bouwhoogten;
 - hanteren van een minimaal bebouwingspercentage van 50 van de kavel.
- Op grond van het Streekplan 2002 zijn door de voornoemde beleidsbrief over bedrijventerreinen o.a. de volgende beleidsnota's komen te vervallen:
- Provinciaal beleid bedrijventerreinen 'Op Maat' (GS, 17 februari 1998);
 - Detailhandel (PDV/GDV) (GS, 7 maart 1995).

3.3 Gemeentelijk kader

3.3.1 Het bestemmingsplan en masterplan Meerhoven

Voor het gehele gebied van Meerhoven is in 1997 het Masterplan Meerhoven ("Podium naar De Kempen") vastgesteld, dat vertaald is in het globale bestemmingsplan Meerhoven. Voor het gebied van Park Forum West, in het masterplan is dit een onderdeel van het zogenoemde bedrijventerrein Meerhoven-West, is aangegeven dat dit gebied zich goed leent voor uitgifte aan grootschalige bedrijven. Verder ontsluit de rondweg het gebied en is het verbonden met Veldhoven.

In het bestemmingsplan Meerhoven vormt het plangebied van Park Forum West een onderdeel van het bedrijventerrein Meerhoven-West met de bestemming 'bedrijfsdoeleinden III'. In de 'algemene beschrijving van hoofdlijnen' (art. 3) van dit bestemmingsplan is aangegeven dat Meerhoven-West dient te voorzien in een regionale functie ten behoeve van zowel grootschalige als middelgrote bedrijven. Verder is bepaald dat de nieuwe bedrijfsmatige activiteiten qua mobiliteitsprofiel en milieuzonering moeten passen binnen de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het plangebied. Dit betekent voor Meerhoven-West een bereikbaarheidsprofiel C vanwege een mindere ontsluitingsmogelijkheid door het openbaar vervoer.

Op deze gronden, die zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden I, II, III, en IV, mogen verder geen zoneringsplichtige inrichtingen worden gerealiseerd.

Ingevolge het bestemmingsplan Meerhoven wordt er verder naar gestreefd om in een ongeveer 50 meter diepe randzone langs de hoofdontsluitingsweg representatieve bedrijfsbebouwing te realiseren. In hoofdzaak zullen op dit terrein bedrijven kunnen vestigen voorkomende in de categorieën 1 t/m 3 van de staat van bedrijfsactiviteiten. Zoals in paragraaf 1.1 aangegeven behoeft deze categorisering inmiddels aanpassing vanwege de provinciale beleidsbrief "Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen".

3.3.2 Startnotitie Nota Bedrijventerreinen

Er is een nota Bedrijventerreinen in voorbereiding waarin zal worden aangegeven waar en op welke manier de ruimte voor bedrijvigheid binnen de Gemeente Eindhoven wordt ingevuld. Deze nota zal bestaan uit een aantal elementen, waarvan de voor dit bestemmingsplan van belang zijnde onderstaand kort zijn samengevat:

- Een korte samenvatting van het Regionaal Structuurplan/Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant op het gebied van bedrijventerreinen voor Eindhoven en de gevolgen daarvan voor bestaande en nieuwe terreinen.
- Een uitwerking van een selectief vestigingsbeleid.
- Een beschrijving van de toekomstige terreinen, de planning en de toegestane milieucategorieën. Bovendien zal worden aangegeven welke segmenten/ profielen daarin zijn te onderscheiden.
- Een beschrijving van hoe om dient te worden gegaan met "risicovolle" bedrijven en milieuruimten.
- De consequenties voor bedrijventerreinen vanwege de eisen die aan externe veiligheid worden gesteld in de buurt van het spoor, de snelweg en luchthaven.

4 Planbeschrijving

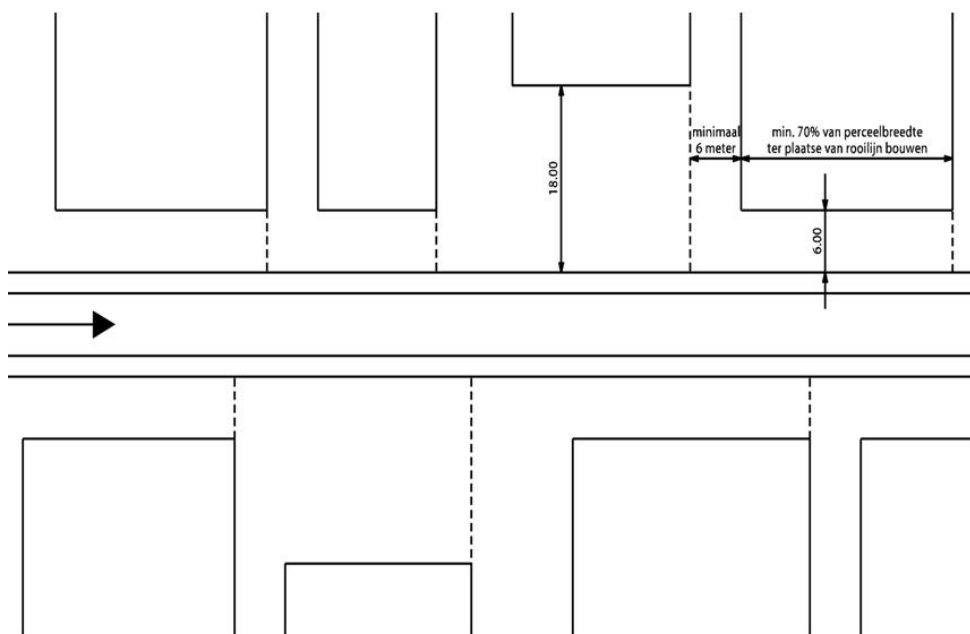
4.1 Ruimtelijke/stedenbouwkundige uitgangspunten

De doelstelling is om Park Forum als duurzaam bedrijventerrein te ontwikkelen.

Bij de inrichting van het bedrijventerrein Park Forum zal bij het ontwerp de bestaande groenstructuur zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. Het Westcluster van Park Forum zal op een meer traditionele manier worden verkaveld. Eén kavel in de noordwest hoek is bestemd voor de vestiging van een sloop- en transportbedrijf. Doordat de maatvoering de maaswijdte van het cluster overstijgt krijgt dit kavel een alzijdig karakter. Om dit te versterken wordt het kavel omsloten door een puinwal en vervolgens omsingeld door een doorsnijdingsweg.

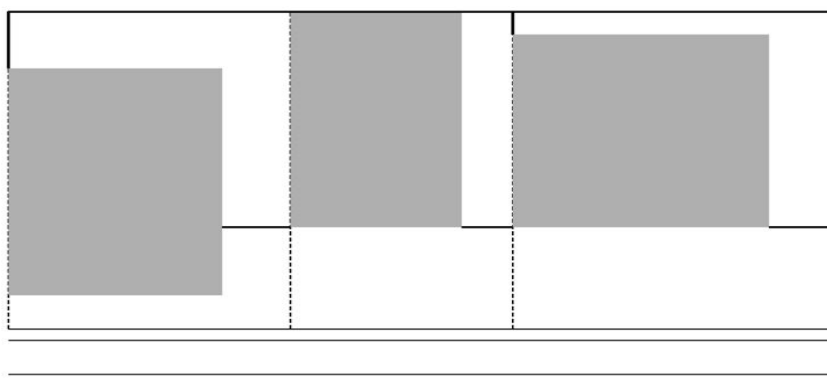
De stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gebied Park Forum West zijn vastgelegd in het definitief ontwerp Park Forum³ en het beeldkwaliteitsplan Park Forum West⁴. Het plan Park Forum West biedt ruimte aan reguliere gemengde bedrijvigheid. Beoogd wordt een industriële sfeer te creëren door:

- de continuïteit van het asfalt-karakter. De toegankelijkheid voor auto- en vrachtverkeer wordt versterkt door directe toegang tot parkeerplaatsen en inritten vanaf de ontsluitingswegen;
- door de opstelling van de gebouwen als een verzameling van containers. Er wordt gestreefd naar alzijdigheid van gebouwen;
- bevorderen van intensieve bebouwing door:
 - a. met uitzondering van de noordwesthoek van het Westcluster, een minimum bebouwingspercentage van 50 per bouwperceel te hanteren. Vanwege de nabijheid van het munitiedepot mogen er geen fabrieksgebouwen en kantoren gerealiseerd worden binnen de bestemming 'bedrijventerrein III'. Omdat binnen deze bestemming meestal uitsluitend opslag kan plaatsvinden, geldt een minimum bebouwingspercentage van 35;
 - b. een hoog bebouwingspercentage toe te staan: de bouwpercelen mogen, met inachtneming van de rooilijnen, de minimale afstand tot één zijdelingse perceelsgrens en voor sommige hoekpercelen een minimale afstand tot de achterperceelsgrens, volledig worden bebouwd;
 - c. een minimale bebouwingshoogte op te nemen;
 - d. op te nemen dat minimaal 70% van de perceelsbreedte ter plaatse van de rooilijn dient te worden bebouwd, vanaf de zijdelingse perceelsgrens welke is gelegen tegenover de zijde van het perceel op de plankaart aangeduid als 'onbebouwde zijde'. Dit voorschrift is in figuur 1 gevisualiseerd. Door deze en de volgende voorwaarde wordt tevens zo min mogelijk 'restgebied' aan het openbaar gebied gesitueerd. Vorenstaande is niet van toepassing in de noordwesthoek van het Westcluster waarbinnen enkel opslag kan plaatsvinden;
 - e. er is enkel keuze uit twee rooilijnen – op 6 of 18 meter uit de perceelsgrens – afhankelijk van de parkeerbehoefte.



- **Figuur 1.**

- De voorterreinen van de bouwpercelen zullen vrij van opstallen blijven. Derhalve dienen fietsenstallingen, luifels, entrees, loading docks ed. inpandig te worden gerealiseerd. In de voorschriften is verder opgenomen dat erf- en terreinafscheiding-en uitsluitend in de perceelsgrenzen mogen worden opgericht, met dien verstande dat op de perceelsgrens aan de openbare weg erf- en terreinafscheidingen uitsluitend ter plaatse van de meest teruggelegenrooilijn en het verlengde daarvan mogen worden opgericht. (zie figuur 2)



Figuur 2.

4.2 Verkeer

4.2.1 Autoverkeer

Het gemeentebestuur heeft bij besluit van 7 december 1999 in het kader van "Duurzaam Veilig" de wegencategorisering vastgesteld. De wegen met een verkeersfunctie zijn primair bedoeld voor de afwikkeling van het verkeer. In Meerhoven is de rondweg ('Park Forum') een gebiedsontsluitingsweg. Alle overige wegen in het plangebied zijn onderdeel van het verblijfsgebied.

De bedrijvengebieden in Meerhoven worden vanaf de A2 ontsloten via een doorgetrokken Anthony Fokkerweg, die wordt doorgezet als 'Flight Forum', daarna als 'Park Forum' en uiteindelijk als de 'Meerhovendreef' (hoofdinfrastructuur van Meerhoven). Vanuit 'Park Forum' is er een verbinding met Veldhoven via de 'Oersebaan'. Voor de ontwikkeling van Park Forum is het principe van een ontsluitingssysteem van eenrichtingverkeerswegen gehanteerd, waarbij geen traditionele kruisingen voorkomen maar gekozen is voor het samen komen van wegen. Hierdoor profiteert Park Forum van de directe en snelle verbinding met de A2 via een deel van de 'Park Forum'. De opbouw van de 'Park Forum' wordt gevormd door de verkeerskundige bepaling van de splitsingen. Zij zijn ontworpen en gedimensioneerd als weefzones.

Elke cluster van Park Forum, evenzo het Westcluster, is omringd door een eenrichtingverkeersweg (clusterrondweg) die toegang geeft tot de kavels aan de randen en tot de doorsnijdingswegen. Via laatstgenoemde wegen komt men bij de overige kavels binnen het cluster. Door dit systeem van eenrichtingsverkeerswegen is het mogelijk om de openbare ruimte binnen de clusters te beperken. Tevens ontstaat daardoor een veilig en comfortabel wegtracé. De clusters worden zonder oponthoud en verkeerslichten ontsloten. De toegankelijkheid in het Westcluster voor auto- en vrachtverkeer wordt versterkt door directe toegang tot parkeerplaatsen en inritten op particulier terrein vanaf de ontsluitingswegen.

4.2.2 Parkeren

Bij besluiten van 12 februari 1997 en 29 april 2003 hebben burgemeester en wethouders het parkeerbeleid vastgesteld. Daarbij geldt in principe het minimaal aantal parkeerplaatsen tevens als maximum norm. Indien daarvoor argumenten bestaan mag van deze norm maximaal 10% worden afgeweken. Voor het plangebied van Park Forum West geldt de norm voor 'werkgebieden'.

De te hanteren parkeernormen zijn gebaseerd op de normen van het CROW (kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur). Deze normen zijn onlangs door het CROW geëvalueerd en daaruit blijkt dat de Eindhovense normen verouderd zijn en moeten worden bijgesteld. Deze bijstelling is inmiddels in voorbereiding.

Langs de clusterrondweg en de doorsnijdingswegen wordt er enkel op eigen terrein geparkeerd. Voor de rooilijn op de kavels wordt haaks op de rijrichting geparkeerd.

4.2.3 Fietsverkeer

Het gemeentelijke hoofdrouthenetwerk voor het fietsverkeer bestaat uit primaire routes en secundaire routes. Aan de primaire routes zijn hoge kwaliteitseisen gesteld. Het moeten in principe vrijliggende paden van voldoende breedte zijn. Verder worden ze gekenmerkt door de toepassing van rood asfalt en doordat ze voorrang hebben op gemotoriseerd verkeer en, waar nodig, ongelijkvloerse kruisingen. Deze fietspaden doorkruisen het gebied van Park Forum en takken op de clusters aan, doch zijn buiten het plangebied van Park Forum West gelegen. In de clusters zullen fietsers gebruik maken van de clusterrond- en doorsnijdingswegen. Het voetgangersverkeer tussen de kavels dient plaats te vinden over de trottoirs langs de clusterrond- en doorsnijdingswegen.

4.3 Archeologische en cultuurhistorische waarden

In het plangebied zijn geen monumenten of karakteristieke panden aanwezig. Hiermee hoeft bij de planontwikkeling dan ook geen rekening te worden gehouden.

Tot in het begin van deze eeuw was het landschap van het plangebied Meerhoven ingrijpend anders dan nu. Het bestond toen nog nagenoeg overwegend uit een heide landschap met daarin een zestal vennen. Het enige ven wat met naam bekend is, was het "Tarfsven". Alleen in het

zuidoosten bevonden zich enkele ontginningen met daartussen een viertal gehuchten (Heistraat, Sliffert, Welschap en Verre Welschap). Hiervan stammen de oudste uit de late middeleeuwen. Het gebied Meerhoven kan worden gekarakteriseerd als een relatief hooggelegen dekzandplateau met een afwatering naar het oosten. Op dit plateau liggen een reeks landschappelijk strategische locaties. De ondergrond daarvan bestaat voornamelijk uit gedurende de laatste ijstijd afgezette dekzandruggen. Op sommige van die dekzandruggen zijn vanaf de late middeleeuwen donkere esdekken opgebracht. Deze akkerlagen hebben het door geologische processen ontstane reliëf geaccentueerd, waardoor het gebied Meerhoven in wezen grotendeels als een relatief reliëfrijk gebied kan worden gekenmerkt. Bij gelegenheid van de aanleg van het vliegveld in de jaren 1931-1932 is dat reliëf echter plaatselijk verdwenen.

In het rapport "Een archeologische waardering voor de Vinex-locatie Meerhoven (Eindhoven): inventarisatie, voorspellingen en aanbevelingen" is op kaart een elftal terreinen aangegeven met een prognose van de terreinomvang, variatie, ouderdom, aard en waarde van de archeologische ondergrond van Meerhoven. Daarbij is uitgegaan van landschappelijke karakteristieken, ervaringen met archeologisch relevante terreinen elders in de regio, historische gegevens en archeologische vondsten. In het plangebied van Park Forum West ligt een klein deel van een archeologisch interessant terrein, die wellicht twee groepen grafheuvels herbergen. De heuvels dateren vermoedelijk uit het midden van de bronstijd (ca. 1500 v. Chr.). Op verzoek van gemeente Veldhoven is in april en mei 2000 door het archeologisch adviesbureau RAAP (Amsterdam) met behulp van grondboringen geprobeerd één groep grafheuvels te lokaliseren. Er is toen één scherf gevonden van een pot uit het midden van de bronstijd. Betreffend terrein behoort inmiddels grotendeels tot de Gemeente Eindhoven. Van 6 t/m 12 juli 2004 heeft nogmaals archeologisch onderzoek plaatsgevonden, waarbij vier sleuven zijn gegraven. In twee sleuven bleek de ondergrond door ontginning in de vorige eeuw erg verstoord. In de twee andere sleuven werden uitsluitend bomkraters uit de Tweede Wereldoorlog en ongerept geel zand gevonden. Van de anderhalve eeuw geleden ontdekte grafheuvels is geen spoor meer te vinden.

4.4 Eigendomsverhoudingen

De belangrijkste functie binnen het plangebied was de agrarische functie. In de zuidwesthoek van het cluster aan de Strijpsebaan staat naast elkaar op één perceel nog een tweetal agrarische bedrijfspanden (voormalige koeienstal en landbouw-schuur). Deze gebouwen ontsluiten via de, in noordzuid richting gelegen, Strijpsebaan. Verder is er nog één perceel binnen het plangebied particulier eigendom, namelijk een terrein gelegen in de uiterste noordoosthoek van het plangebied van het Westcluster. Gepoogd wordt deze opstallen en terreinen via minnelijke weg aan te kopen. Iets ten noorden van de voormalige agrarische bedrijfspanden (stallen) aan de Strijpsebaan stond een agrarische bedrijfswoning met opstallen. Deze bedrijfswoning met opstallen zijn in oktober 2005 gesloopt.

5 Milieuparagraaf

5.1 Inleiding

Milieu is een aspect dat in belangrijke mate bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Dit is in relatie tot het toekennen van functies aan een gebied van belang. Door een goede ordening van verschillende functies en voldoende ruimtelijke scheiding tussen functies met verschillende kwaliteiten wordt een belangrijk basisniveau voor de leefbaarheid gegeven. In deze paragraaf wordt de feitelijke milieusituatie van het plangebied vanuit twee verschillende invalshoeken belicht. Enerzijds gaat het om het garanderen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen woonomgeving en bedrijvigheid, door het beperken van de zwaarte van bedrijven ten aanzien van mogelijke milieu emissie(zonering). Anderzijds gaat het om garanties die een aantasting van de leefomgeving op het vlak van de milieuthema's geluid, bodem en externe veiligheid beperken c.q. voorkomen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woon-gebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in bijlage I van het bestemmingsplan Meerhoven. Door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing wordt de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

5.2.1 Staat van bedrijfsactiviteiten

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd in de staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in het bestemmingsplan Meerhoven. Deze staat is gebaseerd op de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Op grond van deze lijst kan een beleidsmatige selectie worden gemaakt van de op dit cluster toe te laten bedrijfsactiviteiten. De bedrijven zijn op basis van de SBI-code in deze lijst opgenomen. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. Bij de verschillende milieucategorieën dienen de volgende afstanden in acht te worden genomen.

- categorie 1: grootste afstand 0-10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3: grootste afstand 50 of 100 meter;
- categorie 4: grootste afstand 200 of 300 meter;
- categorie 5: grootste afstand 500, 700 of 1000 meter;
- categorie 6: grootste afstand 1500 meter.

De genoemde afstanden betreffen de gewenste afstand tot een rustige woonwijk.

5.2.2 Toepassing op het Westclustervanbedrijventerrein Park Forum

De staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de bijlage, is overgenomen van het bestemmingsplan Meerhoven. Deze staat is vervolgens aangepast in die zin dat de categorieën 1, 5 en 6 zijn verwijderd, alsmede de bedrijfsactiviteiten die niet toelaatbaar worden geacht binnen het plangebied van Park Forum West.

In het bestemmingsplan Meerhoven is bepaald dat de te vestigen bedrijven dienen voor te komen in de categorieën 1 tot en met 3 van de staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijven die daarmee qua milieubelasting kunnen worden gelijkgesteld. Indien dit, gelet op de afstand tot het aangrenzende woongebied, uit milieu-hygiënisch oogpunt verantwoord is, kunnen tevens bedrijven worden gevestigd uit hogere milieucategorieën, dan wel daarmee gelijk te stellen bedrijven.

Vanwege de provinciale beleidsbrief "Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoor-vestigingen, detailhandel en voorzieningen" zijn bedrijven in milieucategorie 1 en zelfstandige

kantoorvestigingen uitgesloten binnen het Westcluster. Bovendien zijn bedrijven in milieucategorie 2 enkel toegestaan, voor zover die voorkomen in de staat van bedrijfsactiviteiten en het betreft groothandelsbedrijven of bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw of bedrijven op een bouwperceel van 1.000 m². Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor bedrijven in categorie 2, voor zover het betreft bedrijven op een bouwperceel van minder dan 1.000 m², mits de vestiging van deze bedrijven op een bedrijventerrein uit milieuhygiënisch oogpunt noodzakelijk wordt geacht.

Vanwege de nabijheid van dienstwoningen en een woonwijk in de noordrand van Veldhoven, op resp. circa 75 m. en ca. 150 m. ten zuiden van het plangebied, worden in het Westcluster met name bedrijven gevestigd die voorkomen in de categorieën 2⁵ en 3 van de staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijven die daarmee qua milieubelasting kunnen worden gelijkgesteld. Aan de noordzijde van het cluster is een zone waarin bedrijven worden gevestigd die voorkomen in de categorieën 25 t/m 4 van de staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijven die daarmee qua milieu-belasting kunnen worden gelijkgesteld (bestemming 'bedrijventerrein II en III'). Deze zone is op ruim voldoende (> 300 m.) afstand van de woningen geprojecteerd. Vanwege het nabij gelegen munitiedepot van Defensie zijn binnen de bestemming 'bedrijventerrein III' geen gebouwen toegestaan waarin zich regelmatig personen bevinden, zoals kantoren en fabrieken. Hoofdverkeerswegen zijn binnen deze bestemming tevens niet toegestaan. De gronden binnen deze bestemming zijn met name bestemd voor de opslag van goederen. Gelet op de minimale gebruiks-mogelijkheden van deze gronden is het minimale bebouwingspercentage verlaagd naar 35%.

Indien dit, gelet op de afstand tot het aangrenzende woongebied en uit milieuhygiënisch oogpunt verantwoord is, kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor bedrijven in een hogere categorie, dan wel daarmee qua milieubelasting gelijk te stellen bedrijven. Dit geldt enkel voor de bestemming 'bedrijventerrein I' (Btl) binnen het plangebied. Binnen deze bestemming kan het wenselijk zijn om tevens milieucategorie 4 bedrijven toe te staan. Voor de bestemmingen 'bedrijventerrein II' en 'bedrijventerrein III' is geen vrijstelling voor bedrijven in een hogere categorie opgenomen. Dit omdat de grootste afstand van milieucategorie 5 bedrijven 500 meter of meer bedraagt. Gelet op deze afstand kan een acceptabel woonklimaat in het aangrenzende woongebied niet meer worden gegarandeerd.

5.3 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht, gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het Besluit Luchtkwaliteit 2005⁶ (hierna: Blk 2005). Uitgangspunt is dat deze grenswaarden in acht dienen te worden genomen bij het verrichten van handelingen door bestuursorganen die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, waartoe zij op basis van wetten bevoegd zijn. Het betreft in ieder geval bevoegdheden op grond van o.a. de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In de praktijk zijn de grenswaarden voor PM₁₀ (fijn stof) en NO₂ (stikstofdioxide) het meest van belang. Voor NO₂ (stikstofdioxide) kent het Blk 2005 tijdelijk verhoogde grenswaarden, ofwel plandrempels. Bij overschrijding van deze plandrempels dient een plan opgesteld te worden waarin wordt aangegeven op welke wijze in 2010 voldaan zal gaan worden aan de grenswaarden van NO₂.

De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. Als bronnen worden aangemerkt bedrijven en verkeer. Enerzijds wordt beoogd te voorkomen dat nieuwe knelpunten ontstaan. De gemeente toetst daartoe het aspect luchtkwaliteit in het begin van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen conform het Blk 2005. Anderzijds wordt voor bestaande situaties waarbij de gestelde normen worden overschreden, een luchtkwaliteitsplan opgesteld waarin wordt aangegeven op welke wijze in 2010 voldaan zal gaan worden aan de grenswaarde. Dat gebeurt door het stellen van eisen aan verbrandingsmotoren (de bron; door het rijk) en door technische en/of planologische maatregelen (door de gemeente, het rijk of de provincie).

Door de Milieudienst Regio Eindhoven is een onderzoek naar de luchtkwaliteit voor het jaar 2010 en 2015 voor het plangebied van geheel Park Forum uitgevoerd⁷.

In dit onderzoek is berekend wat de concentraties zijn op vier locaties langs de rondweg van Meerhoven (de 'Park Forum'). De overige wegen binnen het plangebied zijn niet relevant voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit. Gelet op het wegprofiel is bij deze locaties de afstand van de wegas tot het toetspunt tussen de 5 en 15 meter. De luchtkwaliteit is bepaald met behulp van het CAR II-model, versie 5.0. De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van (verkeers-)uitgangspunten voor 2010. Dit onderzoek is gebaseerd op het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

Kort samengevat kan naar aanleiding van dit onderzoek voor het plangebied van Park Forum West worden geconcludeerd dat de normering, zoals genoemd in het Besluit Luchtkwaliteit 2005, niet wordt overschreden.

Bedrijven

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen luchtrelevante bedrijven gesitueerd. In bijlage 3 van de "Rapportage Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2002" (Milieudienst Regio Eindhoven, d.d. 31-07-2003) is een brief opgenomen van de provincie Noord-Brabant (kenmerk 830044, d.d. 25-04-2002) inclusief de notitie "Motivatie immissiebijdrage provinciale inrichtingen aan het leefmilieu" (d.d. 19-04-2002). De provincie heeft een berekening gemaakt met het verspreidingsmodel Pluim-plus voor een aantal bedrijven, dat in Noord-Brabant verantwoordelijk is voor het grootste deel van de emissie inzake de componenten uit het Blk 2005. Uit deze berekeningen kan worden geconcludeerd dat de bijdrage van bedrijven aan de immissieconcentratie gering is. Op basis van de berekeningsresultaten concludeert de provincie dat de normen die zijn vastgelegd in het Blk 2005 niet worden overschreden in de omgeving van de betreffende bedrijven.

Snelwegen

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen snelwegen gelegen. De snelweg A2 ligt op een afstand van tenminste 1,5 kilometer van het plangebied.

Vliegveld Eindhoven Airport en vliegbasis Eindhoven.

Uit gegevens van het CBS blijkt dat de emissie van de luchtvaart ten opzichte van wegverkeer zeer gering is. Gezien de afstand zal Eindhoven Airport geen significante bijdrage leveren aan de optredende luchtconcentraties ter hoogte van de bestemmingen in het plangebied. Voor overige informatie wordt verwezen naar de MER voor de vliegbasis Eindhoven, die op termijn openbaar zal worden. In deze MER zal ook het aspect luchtkwaliteit aan de orde komen en zal aangetoond moeten worden dat aan de normen van het Besluit luchtkwaliteit kan worden voldaan.

Het kabinet werkt aan een omvangrijk pakket aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Naast de generieke maatregelen door het Rijk, moesten ook overheden aan de slag met lokale initiatieven. De ambities die de gemeente Eindhoven ten aanzien van de luchtkwaliteit nastreeft, zijn opgenomen in de Milieuvisie 2030.

5.4 Bodemkwaliteit

Met uitzondering van de gronden die nog particulier eigendom zijn, zijn de gronden binnen Park Forum West in het geheel onderzocht op bodemverontreiniging. Bij het vrijmaken van het terrein zal de dan nog aanwezige verontreiniging (puntvervuiling) in de zuidwesthoek van het plangebied worden opgeruimd. De Milieudienst Regio Eindhoven is in deze bevoegd gezag voor goedkeuring van de sanering.

De Gemeente Eindhoven onderzoekt standaard de bodemkwaliteit van te verwerven of te verkopen percelen. De bodemkwaliteit zal bij de uitgifte van de grond worden bepaald op basis van NEN5740. Het gebied is tevens onderzocht op explosieven en vrijgemaakt van eventuele explosieven.

Binnen het plangebied zal uitvoering worden gegeven aan het door het rijk en de provincie vastgestelde beleid ten aanzien van reductie van stort door toepassing van (licht) verontreinigde grond als secundaire bouwstof. Vrijkomende grond uit de andere clusters binnen het plangebied van Park Forum, zal derhalve worden opgeslagen op een (tijdelijk) gronddepot in Park Forum West totdat deze grond kan worden hergebruikt. Ter plaatse van het tijdelijk gronddepot zal vooraf (nulmeting) en nadat deze is opgeheven bodemonderzoek moeten plaatsvinden om de bodemkwaliteit onder het depot te kunnen beoordelen.

5.5 Natuur

5.5.1 Flora-en fauna

In 1998 is een natuurwaardering op basis van een biotoopkartering en bestaande flora- en faunagegevens (Inventarisatie Natuurwaarden Eindhoven) in kaart gebracht. Voor geheel Meerhoven heeft onderzoek plaatsgevonden. De conclusie van het rapport was dat de natuurwaarde van het gebied beperkt lijkt, alleen enkele bijzondere plantensoorten karakteristiek voor ontgonnen heidegebied waren aanwezig. Het Bureau Waardenburg heeft in 2001 een inventarisatie gemaakt voor het gehele plangebied van Park Forum van beschermde

soorten in het kader van de Flora- en Faunawet, alsmede de soorten genoemd in bijlage II en IV van de Habitatrichtlijn⁸. In eerste instantie is de inventarisatie beperkt tot amfibieën. Daarbij is echter ook naar het voorkomen van andere beschermde soorten gekeken. In het gebied komen o.a. beschermde amfibieën en zoogdieren voor. In mei en juni 2003 heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden naar het voorkomen van vleermuis-soorten. Op basis van de gegevens van deze onderzoeken wordt een ontheffing voor vleermuizen niet noodzakelijk geacht. Vervolgens is d.d. 15 maart 2004 een ontheffing⁹ als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet verleend door de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit voor het gehele plangebied van Park Forum voor de periode van 2003 t/m 31 december 2005. De ontheffing heeft betrekking op de egel, bruine kikker en de gewone pad.

Park Forum wordt een duurzaam bedrijventerrein. Met het oog hierop zal er zorgvuldig worden omgegaan met de reeds aanwezige landschappelijke structuren. Getracht wordt waardevolle beplanting te handhaven en in te passen in het plan. Aangezien het westcluster binnen Park Forum wordt opgehoogd is het onmogelijk bestaande bomen te handhaven. Enkele waardevolle eiken worden verplant naar elders.

5.5.2 Ecologische verbindingszone

In de Landschapsvisie Meerhoven wordt een op de provinciale Groene Hoofdstructuur aansluitende ecologische verbindingsstructuur door Meerhoven voorgesteld. Deze structuur is te beschouwen als een verbinding tussen landelijk Strijp/Beatrixkanaal en de natuurgebieden ten noordwesten van Meerhoven, met name zinvol voor amfibieën. Daarnaast dient de ecologische structuur voor behoud en ontwikkeling van natuur binnen Meerhoven, waarmee onder andere betrokkenheid bij, en ruimte en rust voor, omwonenden wordt gecreëerd.

De verbindingsstructuur in Meerhoven bestaat uit vier takken:

1. een tak naar het noorden, tussen het toekomstige bedrijventerrein Park Forum en bedrijventerrein Flight Forum;
2. een tak naar het westen langs de toekomstige bedrijventerreinen in Park Forum;
3. een tak naar het oosten langs het park Meerland en verder tussen Flight Forum en woonwijk Zandrijk;
4. een tak naar het oosten door Meerland en verder tussen de toekomstige woonwijk Bosrijk en woonwijk Grasrijk. Deze tak loopt ten zuiden van het centrum Meerrijk.

De westelijke tak (2) vormt de enige rechtstreekse verbinding richting Habraken, een natuurkerngebied voor amfibieën. Deze verbinding loopt door het plangebied van Park Forum, langs de zuidgrens van het westcluster en tussen het oost- en zuidcluster en is ingericht als natte extensief beheerde corridor, specifiek ingericht voor amfibieën. In deze eco-zone langs de gehele zuidrand van het westcluster bevindt zich een sloot ten behoeve van berging van een gedeelte van het regenwater dat binnen de clusters wordt opgevangen. De minimale breedte van de eco-zone, afgezien van de duikers ter plaatse van de kruisingen met wegen, is 20 meter.

De opzet van een verbindingszone specifiek voor amfibieën dient te zijn gebaseerd op:

- Aanwezigheid van geïsoleerde watertjes op maximaal 300 meter van elkaar verwijderd;
- Aanwezigheid van enigszins rommelige ruigtes nabij de watertjes;
- Aanwezigheid van min of meer natuurlijk struweel en/of kleine bosjes op geringe afstand;
- Passagemogelijkheden (eco-duiker als in landschapsvisie, of droge duiker) onder kruisende wegen.

De watertjes dienen aan specifieke voorwaarden te voldoen met betrekking tot dimensie, oever, water en begroeiing. Daarbij is heel belangrijk dat die wateren geïsoleerd liggen en daarmee vrij blijven van vis (geïsoleerde poeltjes of slootjes). Naast de watertjes dienen ook de passages te voldoen aan specifieke voorwaarden. De verschillende elementen (watertjes, ruigtes, struweel / bosjes) dienen elkaar op kleinschalige wijze af te wisselen. De omgeving dient voldoende schuilgelegenheden voor amfibieën te bevatten (dode takken, stenen, blad) dus niet steriel opgeruimd.

In het uitwerkingsplan Park Forum West is ter bescherming van de ecologische verbindingszone de bestemming 'Natuur' opgenomen, waarbinnen ook een aanlegvergunningstelsel is opgenomen. Op twee plaatsen binnen het plangebied wordt de bestemming 'Natuur' doorbroken. De beide plaats voorzien in een ontsluiting voor autoverkeer naar de Oersebaan. Voor de kleine zoogdieren zullen onder de ontsluitingsweg voorzieningen getroffen worden, zodat ook voor deze dieren de verbindingszone open blijft (bijvoorbeeld door middel van de aanleg van een verbindingsspij onder de wegen).

5.5.3 Natuurcompensatie

In het gehele plangebied Meerhoven verdwijnt een aantal bos- en natuurgebieden. Op basis van de Notitie compensatiebeginsel Noord-Brabant 1997 (vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 26 augustus 1997) dient voor geheel Meerhoven 47 hectare natuur te worden gecompenseerd. In Meerhoven zelf zal 7 hectare worden gecompenseerd.

Omdat de gemeente Eindhoven zelf geen locaties heeft waar deze compensatie kan plaats vinden, is naar andere locaties in de regio gezocht. In samenwerking met het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven(SRE) is overeenstemming bereikt met de gemeenten Nuenen en Mierlo om circa 47 hectare te natuur te compenseren. Deze natuurcompensatie zal plaatsvinden in het gebied Vaarle, landgoed Gulbergen, in de gemeenten Nuenen en Mierlo. Middels publiekrechtelijke procedures in de gemeenten Mierlo en Nuenen, Gerwen en Nederwetten zal de compensatie worden vastgelegd. Op 14 juli 2003 heeft ondertekening van de bestuursconvenanten plaatsgevonden, waarin de compensatie wordt vastgelegd.

Gelet op de hoge bebouwingsdichtheid in het westcluster en de uitstraling daarvan, zal in dit gebied geen bos gecompenseerd worden.

5.6 Wet geluidhinder

5.6.1 Wegverkeerslawaaï

Alle nieuwe wegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Meerhoven hebben een wettelijke zone waarbinnen ingevolge de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden ten behoeve van de geluidgevoelige bebouwing, met uitzondering van o.a. de wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. Binnen het plangebied van Park Forum West en binnen de wettelijke zones van de wegen binnen het plangebied zal geen geluidgevoelige bebouwing worden gerealiseerd, derhalve behoeft hiervoor geen akoestisch onderzoek te worden verricht. Buiten het plangebied is de 'Park Forum' gerealiseerd. Deze weg is aan te merken als een gebiedsontsluitingsweg waarvoor een hogere maximum snelheid dan 30 km per uur geldt. De clusterrondweg en de doorsnijdingswegen zijn niet aan te merken als gebiedsontsluitingswegen en hiervoor zal wel een maximum snelheid van 30 km per uur gelden.

5.6.2 Vliegverkeerslawaaï

Artikel 25a van de Luchtvaartwet (LVW) bepaalt dat in de aanwijzing van een luchtvaartterrein de geluidszonering dient te worden geregeld. Voor het luchtvaartterrein Eindhoven is bij het Koninklijk Besluit van 6 september 1979 een 35 (kosteneenheden) Ke-geluidscontour vastgesteld als grens van de geluidsbelasting van het gezamenlijke militaire en civiele verkeer. In de aanwijzing van het luchtvaartterrein Eindhoven is de geluidszonering echter nog niet definitief vastgesteld op basis van de LVW. In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is voor de vliegbasis Eindhoven de geluidsbelasting in de vorm van indicatieve geluidscontouren met een range van 35 Ke tot 65 Ke vastgelegd. De indicatieve zone geeft de maximale milieuruimte aan waarbinnen de definitieve zone (in de aanwijzing) zich mag bevinden. Deze indicatieve contouren zijn momenteel nog steeds geldig en kunnen worden gebruikt bij ruimtelijke ontwikkelingen. De Inspectie VROM geeft aan dat in algemene zin de huidige geluidscontour van 35 Ke als een aanvaardbare basis kan worden beschouwd voor het stellen van regels aan het bestemmen en het gebruik van de ruimte rond het luchtvaartterrein.

Om de (definitieve) geluidscontouren vast te stellen op grond van de LVW is een wijziging van het aanwijzingsbesluit ex artikel 18 LVW in voorbereiding. In dit kader is een procedure voor milieueffectrapportage doorlopen. Tijdens de procedure van dit uitwerkingsplan is het ontwerp-aanwijzingsbesluit van het militaire luchtvaartterrein Eindhoven van de Minister van Defensie vastgesteld en ter inzage gelegd (juli 2006). Het ontwerpbesluit legt de ligging en het gebruik van het luchtvaartterrein, alsmede de vereiste geluidszone, vast.

Tegelijkertijd met bovengenoemd ontwerpbesluit is het ontwerp-aanwijzingsbesluit van de Minister van VROM vastgesteld en ter inzage gelegd. Bij de vaststelling van de geluidszones dienen ingevolge artikel 26, 1e lid, LVW, aanwijzingen te worden gegeven ex artikel 37 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Op basis van laatstgenoemd artikel kan de Minister van VROM de gemeenteraad verplichten een bestemmingsplan op te stellen of te herzien. De Minister kan aangeven op welke wijze aan bestemmingsplannen uitvoering moet worden gegeven. De geluidszone in het ontwerp aanwijzingsbesluit is nagenoeg gelijk aan de eerdergenoemde

indicatieve contouren. Op basis van het Besluit Geluidbelasting Grote Luchtvaart (BGGL) mag in beginsel binnen de 35 Ke-zone geen nieuwbouw van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen plaatsvinden. De 35 Ke-contour ligt over een zeer klein gedeelte van het plangebied (noordwesthoek). Deze geluidscontour vormt echter geen belemmering voor het oprichten van bedrijven en heeft derhalve geen consequenties voor het ontwikkelen van het westcluster waarbinnen enkel de meer traditionele bedrijven worden gevestigd en geen dienstwoningen mogen worden opgericht.

5.6.3 Industrielawaai

Het bedrijventerrein Park Forum wordt geen gezoneerd industrieterrein als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder. Binnen het plangebied wordt wel milieu-zonering toegepast. Ten zuiden van het plangebied worden, op grondgebied van de gemeente Veldhoven, woonvriendelijke bedrijfskavels gerealiseerd. Deze strook met uitsluitend kleinschalige bedrijfsbebouwing in combinatie met een dienstwoning fungeert als buffer tussen het bedrijventerrein en de woonwijk die daarachter, in zuidelijke richting, wordt gerealiseerd. Ingevolge de Wet geluidhinder moeten woningen als geluidgevoelige bestemmingen worden beschouwd, waarvoor een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) van toepassing is. Voor dienstwoningen bij bedrijven gelden soepelere normen om te bouwen binnen de geluidscontour van 50 dB(A) dan bij woningbouw sec. Via de milieuvergunning wordt geregeld dat de bedrijven geen overlast naar deze woningen mag veroorzaken.

5.7 Veiligheid en belemmeringen

5.7.1 Externeveiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beheersen van risico's. Dat gebeurt door enerzijds de kans op het ontstaan van een calamiteit te beperken en anderzijds door de effecten ervan zoveel mogelijk te beperken. Daarmee wordt de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen bevorderd. Er wordt in de regelgeving onderscheid gemaakt in verschillende normen met een eigen hardheid:

- Plaatsgebonden risico (PR): de kans dat een persoon op een bepaalde plaats dodelijk wordt getroffen door een calamiteit.

Voor kwetsbare objecten, zoals bijvoorbeeld woningen, scholen en ziekenhuizen, is de norm 10-6/jaar een grenswaarde. Dit is een waarde waaraan tenminste moet worden voldaan.

Voor beperkt kwetsbare objecten, zoals bijvoorbeeld grotere kantoren, winkels en bedrijfsgebouwen, is de norm 10-6/jaar een richtwaarde. Dit is een waarde waaraan zo veel mogelijk moet worden voldaan.

- Groepsrisico (GR): dit is de kans dat een bepaald aantal personen ten gevolge van een calamiteit dodelijk wordt getroffen.

Het Groepsrisico is een oriënterende waarde. Dit is een waarde waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Ten aanzien van het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Aan deze verantwoordingsplicht moet worden voldaan bij de motivering van besluiten die op het groepsrisico van invloed zijn. Daarbij dient inzicht te worden gegeven in de bijdrage aan het groepsrisico van de in het besluit begrepen ruimtelijke ontwikkelingen.

5.7.1.1. Bedrijven

Bij de vaststelling van besluiten op het gebied van de ruimtelijke ordening zoals o.a. een uitwerkingsplan moet met het Besluit externe veiligheid inrichtingen¹⁰ (Bevi) rekening worden gehouden. Dit besluit is per 27 oktober 2004 in werking getreden.

Binnen het plangebied wordt de vestiging van risicovolle bedrijven, die onder de werkingssfeer vallen van het Bevi, uitgesloten. Op enige afstand van het plangebied, op het bedrijventerrein Eindhoven Airport/Welschap, is een drietal risicovolle bedrijven gevestigd als bedoeld in het Bevi. Het betreft:

- OTB-group (voorheen ODME), Luchthavenweg 10;
- Aviation Cosmetics B.V., Luchthavenweg 1;
- Edco, Adriaan Mulderweg 1.

Onderhavig plangebied is gelegen buiten de invloedsgebieden van deze bedrijven.

Oplag van munitie door Defensie

In de directe omgeving van het plangebied is een munitiedepot van Defensie aanwezig. Voor de

opslag van munitie zijn aan alle betrokken gemeenten veiligheidszones bekendgemaakt waarbinnen voor ruimtelijke ontwikkelingen beperkingen kunnen gelden. Deze contouren (A, B en C) zijn gesitueerd geheel of ten dele over het onderhavige plangebied. In het Structuurschema Militaire Terreinen deel 1 (SMT-1) zijn deze veiligheidszones geïntroduceerd. In het Tweede Structuur-schema Militaire Terreinen, deel I, is aangegeven wat de beperkingen zijn binnen genoemde zones:

- Binnen zone A mogen zich geen bebouwing, openbare wegen, spoorwegen, druk bevaaren waterwegen of parkeerterreinen bevinden. Tevens is geen recreatie binnen deze zone toegestaan. Agrarisch grondgebruik is mogelijk, mits zich slechts incidenteel personen in deze zone ophouden;
- Binnen zone B mogen geen hoofdverkeerswegen (wegen met een beperkt verkeer zijn toegestaan) worden aangelegd, is geen bebouwing toegelaten, waarin zich regelmatig personen bevinden, zoals woonhuizen, winkels, kantoren, fabrieken, café, e.d. en zijn geen recreatieve voorzieningen toegelaten waar zich grote aantallen recreanten bevinden, zoals sportvelden, jachthavens, zwembaden, kampeerterreinen en caravanparken e.d. Beperkte dagrecreatie is wel toegestaan.
- Binnen zone C mogen geen gebouwen worden gerealiseerd met een vlies- of gordijngewelconstructie en voorts geen gebouwen met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt.

Middels een aanduiding op de plankaart zijn de veiligheidszones nader aangegeven. De gronden die zijn gelegen binnen de A-zone hebben de bestemming 'water'. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein III' zijn de beperkingen van de B-zone vastgelegd door in de bestemmingsomschrijving gebouwen waarin zich regelmatig personen bevinden, zoals kantoren en fabrieken, uit te sluiten. Hoofdverkeerswegen zijn tevens uitgesloten binnen deze bestemming. Middels een nadere detaillering van de doeleindenomschrijving in de bestemmingen 'bedrijventerrein I, II en III' zijn de beperkingen van zone C vastgelegd.

5.7.1.2. Transport

Wegverkeer

Het plangebied is op dusdanige afstand van de A2/E25 gelegen dat transport van gevaarlijke stoffen over deze weg voor het betreffende gebied geen risico's met zich meebrengt.

Railverkeer, waterwegen en buisleidingen

Het plangebied ligt buiten het onderzoeksgebied voor risico's die verbonden zijn aan het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, waterwegen en buisleidingen.

Luchtverkeer

Het plangebied is gelegen op enige afstand van Eindhoven Airport/Vliegbasis Eindhoven. Deze vliegbasis is een militair vliegveld met medegebruik door de burgerluchtvaart. De luchtvaart wordt beschouwd als een risicovolle activiteit. Om kwetsbare bestemmingen (woningen, scholen, recreatieterreinen, bedrijven, kantoren, enzovoorts) tegen luchtvaartactiviteiten te beschermen, is op rijksniveau een beleid voor externe veiligheid geformuleerd. Het beleid dat ontwikkeld wordt om de veiligheid voor de omgeving van een luchthaven te optimaliseren, heeft enerzijds betrekking op de omgeving zelf, anderzijds heeft het beleid betrekking op veiligheid aan de bron. De risico's ten gevolge van het vliegveld worden veroorzaakt door het opstijgen en landen van (militaire) vliegtuigen.

Het opstijgen en landen van (militaire) vliegtuigen

De Luchtvaartwet (LVW) kent geen normstelling en beoordelingskader voor externe veiligheid in het kader van startende en landende vliegtuigen. In het voorjaar van 2003 is gestart met de voorbereiding van nieuwe wetgeving op het gebied van milieu, externe veiligheid en ruimtelijke ordening voor o.a. de regionale en kleine luchthavens. Naar verwachting treedt in het voorjaar van 2007 de wijziging op de Wet luchtvaart in werking.

Voor het militaire luchtvaartterrein Eindhoven is een wijziging van het aanwijzings-besluit ex artikel 18 van de Luchtvaartwet in procedure. In dit kader wordt een procedure voor milieueffectrapportage doorlopen. Het ontwerp-aanwijzingsbesluit van het militaire luchtvaartterrein Eindhoven van de Minister van Defensie is in juli 2006 vastgesteld en ter inzage gelegd. Het ontwerpbesluit legt de ligging en het gebruik van het luchtvaartterrein, alsmede de vereiste geluidszone, vast. Tevens is het Milieueffectrapport Militair Luchtvaartterrein Eindhoven (MER) ter inzage gelegd.

In dit MER zijn de gevolgen voor geluid, de luchtkwaliteit en externe veiligheid weergegeven

voor de maximaal mogelijke gebruiksruimte van de luchthaven. Echter in werkelijkheid wordt daarvan door de militaire- en de burgerluchtvaart tot nu tot slechts 20-25% gebruikt.

Plaatsgebonden risicocontouren

Op basis van planalternatief 2 is de plaatsgebonden 10-6 risicocontour niet over onderhavig plangebied gelegen. Uit overleg met het rijk (d.d. 25-08-2006: ministeries van Defensie, Verkeer en Waterstaat, Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Economische Zaken), provincie en Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) is duidelijk geworden dat voor militaire luchthavens - al dan niet met burgerlijk medegebruik - een zogenaamd belemmeringengebied gaat gelden. Dit belemmeringengebied zal in principe de 10-6 contour beslaan. Naar analogie van het door het ministerie van VROM ingestelde interimbeleid voor burgerluchthavens, zal op korte termijn soortgelijk interimbeleid worden vastgelegd voor de vliegbasis Eindhoven. Onderhavig plangebied ligt niet binnen dit belemmeringengebied.

Groepsrisico

Momenteel is het nog niet duidelijk of het rijk rondom luchthavens ook het groepsrisico als norm/toetsingskader wil hanteren. Het is naar analogie van andere risicobronnen (bedrijven, transportassen) mogelijk om het groepsrisico te bepalen. In een proef voor luchthaven Schiphol is dit recentelijk gedaan. Het ministerie van VROM bekijkt momenteel of op basis van deze proef het groepsrisico bij Schiphol als ruimtelijk toetsingskader zal worden ingesteld. Het groepsrisico geldt vooralsnog dus niet als norm of toetsingskader.

In de richtlijnen voor het Milieueffectrapport Militair Luchtvaartterrein Eindhoven is aangegeven dat het groepsrisico niet hoeft te worden bepaald. Als kwantitatieve risico-analyse is het zogenaamde Totaal Risico Gewicht (TRG) berekend voor het gezamenlijk vliegverkeer. De waarde van het TRG voor het planalternatief 2 is groter dan die van het TRG van de andere alternatieven in het MER. Het verschil in waarden kan niet worden beoordeeld doordat een beoordelingskader ontbreekt.

In het kader van het Eindhovense externe veiligheidsbeleid wil het college van burgemeester en wethouders inzicht in de aard en omvang van risicobronnen en de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen daarop. Vanuit die optiek is door de gemeente Eindhoven aan het RIVM en het NLR opdracht gegeven om het groepsrisico te bepalen. De resultaten daarvan worden verwacht in oktober 2006. Naar analogie van het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden in de te bepalen 0-situaties de aanwezige inwoners, werknemers e.d. meegerekend, inclusief de theoretische hoeveelheid die op basis van de vastgestelde bestemmingsplannen in de toekomst in het gebied aanwezig zullen kunnen zijn. Onderhavig plangebied ligt in het invloedsgebied van de vliegbasis Eindhoven. Omdat het bedrijventerrein Park Forum is voorzien in het onherroepelijke bestemmingsplan Meerhoven betreft het een bestaande situatie. Desalniettemin worden de risico's in het kader van de externe veiligheid binnen het plangebied geminimaliseerd, doordat er met name beperkt kwetsbare bestemmingen (bedrijven) zijn toegestaan. Verder is de concentratie van personen binnen het gebied zeer beperkt aangezien bedrijven dienen te beantwoorden aan het in de bedrijvenmobiliteitslijst aangegeven mobiliteitsprofiel C. De bedrijvigheid binnen dit profiel heeft een lage arbeids- en bezoekersintensiteit.

5.7.2 ObstakelvrijgebiedenluchtvaartterreinEindhoven

In deel 3 van het tweede Structuurschema Militaire Terreinen¹¹ is voor militaire luchtvaartterreinen een uitbreiding van het obstakelbeheergebied aangekondigd overeenkomstig de norm die door de International Civil Aviation Organisation (ICAO) wordt gesteld. Dit betekent dat rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog is gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 meter over een afstand van 2 km. De hoogte van dit obstakelvrije vlak is gerelateerd aan de ligging van de drempels van de start- en landingsbaan ten opzichte van NAP.

Aanleiding voor de uitbreiding van het obstakelbeheergebied is het besluit van de Noord Atlantische Verdrags Organisatie (Nato) om deze norm, die al geldt voor burgerluchtvaartterreinen, om veiligheidsredenen ook van toepassing te verklaren op militaire luchtvaartterreinen. Uit de ICAO-norm vloeien aanvullende hoogtebeperkingen voor objecten rondom een luchtvaartterrein voort.

Het plangebied valt binnen het obstakelbeheergebied. Omdat het peil binnen het plangebied, na ophoging van de gronden met circa ½ meter, 21,50 meter boven NAP ligt en de bebouwingshoogte voor gebouwen ten hoogste 20 meter bedraagt, werkt het obstakelbeheer

gebied niet belemmerend.

Funnels

Daarnaast zijn er obstakelvrije vlakken vastgesteld bestaande uit start- en landingsvlakken met zijkanalen (zgn. "funnels") in de verlengden van de start- en landingsbanen. Binnen deze obstakelvrije vlakken gelden beperkingen ten aanzien van het oprichten van hoge obstakels (van 20 tot 170 m. boven NAP). Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen deze funnels.

Instrument Landing System (ILS)

De vliegbasis beschikt over ILS-apparatuur teneinde een landing in verminderde weersomstandigheden mogelijk te maken. Hiervoor bestaat een ICAO-norm die richtlijnen biedt omtrent het beperken van gebieden waarin obstakels kunnen worden opgericht. Om te voorkomen dat de werking van het ILS wordt verstoord, is het noodzakelijk om binnen een bepaald gebied, voordat een object wordt opgericht, een toetsing te laten plaatsvinden. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken, zowel horizontaal als oplopend. Het Westcluster ligt ongeveer tot halverwege het horizontale vlak met een hoogtebeperking oplopend van 40,3 meter tot 42,4 meter + NAP.

Binnen het plangebied is de kruin van de weg gelegen op 21,5 meter +NAP. Zoals in de meeste bestemmingsplannen binnen de gemeente Eindhoven, is het peil binnen het plangebied gelegen 0,30 meter boven de kruin van de weg. Het peil binnen het plangebied ligt derhalve op ca. 21,80 meter +NAP. In de voorschriften is opgenomen dat de bebouwingshoogten van gebouwen maximaal 19 meter (= 40,8 m.+NAP) mag bedragen. Dit is inclusief uitsteeksel zoals reclame-objecten, liftopbouwen ed. Deze bouwwerken beïnvloeden het ILS derhalve niet in onaanvaardbare mate.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de voorschriften van het plan voor de bouw van centrale en gemeenschappelijke antennes tot een hoogte van 25 meter, mits bij de beheerder van het Instrument Landing System (ILS), te weten DGW&T, directie Zuid, schriftelijk advies is ingewonnen waaruit kan worden opgemaakt dat de ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed.

Tevens kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van de voorschriften van het plan voor afwijking ten aanzien van de maatvoering van de bebouwing, mits deze afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in het plan

voorgeschreven maten. Indien deze afwijking de bebouwingshoogte van gebouwen betreft, dient bij de beheerder van het ILS schriftelijk advies te zijn ingewonnen waaruit kan worden opgemaakt dat de ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed. Op de plankaart zijn de hoogtebeperkingen van het ILS opgenomen.

5.7.3 Hoogtebeperkingerzweefvliegterrein

Aan de noordzijde van het westcluster zijn zweefvliegfunnels gelegen, waardoor een maximale bebouwingshoogte van respectievelijk 45 meter en 30 meter geldt. Omdat in het plangebied beide funnels elkaar overlappen geldt een maximale bebouwingshoogte van 30 meter. In de voorschriften is opgenomen dat de bebouwingshoogte van gebouwen maximaal 20 meter mag bedragen.

6 Waterparagraaf

6.1 Inleiding

Middels deze waterparagraaf wordt aangegeven welk watersysteem wordt gerealiseerd binnen het plangebied van het bedrijventerrein Park Forum. Tevens is bekeken of de veranderingen gevolgen hebben voor het bestaande watersysteem. Verder wordt ook verwezen naar het Waterhuishoudings- en rioleringsplan 'Park Forum te Eindhoven', opgesteld door Royal Haskoning, d.d. 10 november 2004.

Deze waterparagraaf heeft betrekking op het gehele gebied van Park Forum, dus zowel het cluster west als ook de clusters oost en zuid. In figuur 1 staat het plangebied Park Forum globaal weergegeven (bron: luchtfoto 2003). Deze waterparagraaf is besproken met het waterschap de Dommel. In paragraaf 6.4 staan hiervan de resultaten.



Figuur 1. Luchtfoto plangebied Park Forum, situatie 2003

6.2 Huidige situatie

6.2.1 Algemeen

Het plangebied van Park Forum was deels in gebruik door defensie en was /is deels in gebruik als landbouwgrond. Alle bestaande bebouwing is of wordt gesloopt. Ditzelfde geldt voor de bestaande verharding. Ten tijde van het opstellen van de waterparagraaf zijn er in de zuidwesthoek van het westcluster nog twee voormalige agrarische bedrijfspanen (stallen) aanwezig. Deze zullen in de toekomst worden gesloopt.

6.2.2 Oppervlaktewater

In het plangebied ligt een watervoerende watergang (RG07) die voorkomt op de legger van het waterschap de Dommel. Deze watergang staat het grootste deel van het jaar droog en is gelegen binnen het plangebied van het cluster west.



Figuur 2. Globale ligging RG07

In het plangebied, met name gelegen binnen het cluster Oost en ten dele in de ecologische zone ten zuiden van dit cluster, ligt ook een blusvijver van defensie. Deze is al geruime tijd buiten werking en deels gedempt. Zie figuur 3.



Figuur 3. Blusvijver

In figuur 3 staat een gearceerd deel van de blusvijver weergegeven. Dit deel is reeds gedempt. Het overgebleven deel van de blusvijver wordt zoveel mogelijk geïntegreerd in het waterhuishoudingsplan van Park Forum en is opgenomen in de ecologische verbindingzone. Gedacht wordt aan een verblijfplaats voor amfibieën

6.2.3 Grondwater

Algemeen

Het grondwater fluctueert tussen de 17,80 m+NAP en de 19,3 m+NAP. Dit wil zeggen dat het

grondwater tot aan maaiveld stijgt in zeer extreme situaties. De grondwater-stand wordt sterk beïnvloed door de bodemopbouw. In het gebied komen leemlagen voor die tot gevolg hebben dat er een schijngrondwaterstand op kan treden. Niet zeker is of de hoge grondwaterstand het gevolg is van een schijngrondwaterstand.

Boringsvrije zone

Met uitzondering van het westelijk deel van het westcluster, is het plangebied als gevolg van het aan de overzijde van het Beatrixkanaal gelegen waterwingebied en krachtens de daarmee samenhangende Wet op de Bodembescherming, gelegen in de zogenaamde boringsvrije zone. Op de plankaart en in de voorschriften is deze boringsvrije zone aangegeven middels een dubbelbestemming.

Sinds 1 januari 1996 vallen inrichtingen (bedrijven) alsmede de niet-inrichtingen (de zogenaamde werken) binnen de werkingssfeer van de Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant (PMV). De boringsvrije zone is de zone waarbinnen diepliggende beschermende kleilagen niet zonder meer doorboord mogen worden. Bij niet-inrichtingen is het behoudens ontheffing van Gedeputeerde Staten- verboden in boringsvrije zones de grond te roeren, inclusief het verrichten van grondboringen, dieper dan 10 meter onder het maaiveld. Deze verbodsbepaling beperkt zich uitsluitend tot de boringsvrije zone en is gericht op het tegengaan van bodemaantastingen dieper dan 10 meter.

6.3 Toekomstige situatie

6.3.1 Algemeen

Park Forum wordt een bedrijventerrein met drie verschillende soorten bedrijven. In Park Forum West komt voornamelijk reguliere gemengde bedrijvigheid, Park Forum Oost wordt een 'kantoorachtige' bedrijvencluster en Park Forum Zuid wordt werken en wonen op één plaats gecombineerd. Voor het gehele toekomstige bedrijven-terrein is een waterhuishoudingsplan opgesteld welke besproken is met en goedgekeurd is door het waterschap de Dommel. Vanwege een sluitende grondbalans voor Meerhoven is besloten Park Forum West op te hogen tot 21,50 m+NAP.

6.3.2 Oppervlaktewater

In Park Forum wordt één watergang aangelegd die tevens onderdeel is van de ecologische verbindingzone. De watergang, breedte, bodem en diepte staat beschreven in het waterhuishoudingsplan Park Forum. De watergang staat droog als het niet regent en voert regenwater af als het wel regent. De watergang komt uit in het plan Meerland, welke is gelegen ten oosten van het Oostcluster, en wel in de bovenstroomse vennen.

Het bedrijventerrein is voorzien van een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Om voldoende berging in Park Forum te realiseren is een ontwerp opgesteld dat voorziet in regenwater buffers. Elk cluster krijgt een regenwater buffer. De buffers stromen tijdens regenbuien vol met regenwater waarna het water als het niet meer regent geleidelijk afgevoerd wordt naar het oppervlaktewater. De buffers staan als het niet regent droog. In figuur 4 staan de buffers schematisch weergegeven.



Figuur 4.

6.3.3 Grondwater

De bodem van de watergang ligt ongeveer op de gemiddelde grondwaterstand. Slechts hogere grondwaterstanden worden lokaal beïnvloed door de aanleg van de watergang.

In Park Forum Oost is gekozen voor een verdiepte aanleg van parkeervoorzieningen. Hier wordt de maximum waterstand afgetopt door middel van een drainagestelsel. Zie principe schets in het waterhuishoudingsplan Park Forum blz. 9. Het drainage stelsel ligt op 18,80 m+NAP. Dit is boven de gemiddelde grondwaterstand (18,60 m+NAP).

6.4 Aandachtspunten waterhuishouding

6.4.1 Beheer en onderhoud van het oppervlaktewater

Samen met het waterschap de Dommel moet de Gemeente Eindhoven afspraken maken over het beheer en onderhoud van de watergangen en buffers in Park Forum.

6.4.2 Leeglopenbuffers

Bij de goedkeuring van het waterhuishoudingsplan heeft het waterschap de Dommel aangegeven dat er extra aandacht besteedt moet worden aan het leeg laten lopen van de regenwater buffers. De Gemeente Eindhoven moet dit onderdeel nog verder uitwerken en zal zoals is afgesproken met het waterschap de gekozen oplossing ter informatie naar het waterschap de Dommel versturen.

6.4.3 Overleg met het Waterschap de Dommel

De waterparagraaf is besproken met het waterschap de Dommel. In een overleg zijn reeds enkele onduidelijkheden nader toegelicht door de gemeente Eindhoven. Het waterschap heeft aangegeven met de waterparagraaf in te stemmen als de volgende twee punten ook met goed gevolg worden ingevuld.

Het waterschap wil een overzichtstekening van het waterhuishoudingssysteem en het waterschap wil dat de ruimte die nodig is voor de buffering van regenwater bestemd wordt als water in het bestemmingsplan en op de plankaart.

Beide punten worden door de Gemeente Eindhoven uitgewerkt en ingevuld.

7 Juridische aspecten

7.1 Inleiding

Uitwerkingsplan Park Forum West is een uitwerking van het globale bestemmingsplan Meerhoven. Het uitwerkingsplan is vervat in een plankaart en de voorschriften. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. De methodiek van dit uitwerkingsplan is ten dele gebaseerd op de standaard aanbevelingen van het NIROV voor kaart en voorschriften (NIROV-rapport "Op de digitale leest" uitgave juni 2003) en waar noodzakelijk fungeert het bestemmingsplan Meerhoven als basis voor dit uitwerkingsplan. Voor wat betreft de plankaart en de voorschriften zal hier de opzet worden toegelicht.

7.2 Plankaart

De plankaart is getekend op één kaartblad. Op de plankaart zijn de diverse bestemmingen aangegeven via een letteraanduiding. Binnen de bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover deze in de voorschriften daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart. De bestemmingen en aanduidingen zijn verklaard in het op de plankaart opgenomen renvooi. Voor het overige is de materiële inhoud van de diverse bestemmingen in de voorschriften opgenomen.

7.3 Planvoorschriften

De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

Hoofdstuk I: Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begrippen: geeft de betekenis van een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

Hoofdstuk II: Bestemmings- en gebruiksbepalingen

Dit hoofdstuk bevat de bepalingen welke direct verband houden met de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Iedere bestemming bevat een bestemmingsomschrijving, alsmede bepalingen over de bouwvoorschriften en eventueel de gebruiksvoorschriften. Deze bepalingen bevatten enkel de voorschriften die een nadere detaillering c.q. uitwerking betekenen van het 'moederplan'. Voor de overzichtelijkheid is ervoor gekozen niet exact dezelfde namen aan de bestemming te geven als in het bestemmingsplan Meerhoven. Tevens is bij een aantal bestemmingen aangegeven dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Deze nadere eisen bestaan uit: het stellen van eisen aan de plaats en de afmeting van bebouwing ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De bedoeling van het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld is om ervoor te zorgen dat geen allegaartje aan bebouwing wordt gerealiseerd, waardoor de onderlinge samenhang niet meer aanwezig is. Voor wat betreft de verkeersveiligheid is het mogelijk om bepaalde afstanden ten aanzien van de omliggende verkeersbestemmingen te eisen, zodat bepaalde zichthoeken duidelijk en overzichtelijk blijven. De nadere eis ten aanzien van de sociale veiligheid geldt met name voor het openbare terrein. Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld voldoende verlichting. Bij de laatste nadere eis, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, moet worden gedacht aan het niet onmogelijk maken van het bestaande gebruik van naastliggende percelen. Artikelsgewijs commentaar bij de bestemmingen

Artikelsgewijs commentaar bij de bestemmingen

Artikel 2 Bedrijventerrein 1 (Bt1) betreft gronden die zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Alleen

bedrijven behorend tot mobiliteitsprofiel C van de in de bijlage opgenomen bedrijvenmobiliteitslijst zijn toegestaan. Verder mogen enkel bedrijven worden gevestigd die voorkomen in de categorieën 2 en 3 van de in de bijlage opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten. Categorie 2-bedrijven kunnen zich uitsluitend vestigen voor zover het betreft groothandelsbedrijven of bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw of bedrijven op een bouwperceel van tenminste 1.000 m².

Uitgesloten zijn:

- bedrijven die ingevolge de Wet geluidhinder geluidszoneringplichtig zijn;
- risicovolle inrichtingen zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- prostitutiebedrijven en raamprostitutiebedrijven;
- detailhandelsvestigingen;
- praktijkruimten;
- zelfstandige kantoorvestigingen.

Er kan vrijstelling worden verleend voor bedrijven die:

1. niet voorkomen in de staat van bedrijfsactiviteiten, mits die bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd onder de:
 - a. categorie 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend voor zover het betreft groothandelsbedrijven of bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw of bedrijven op een bouwperceel van tenminste 1.000 m² en;
 - b. categorie 3 van de staat van bedrijfsactiviteiten;
2. in de staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd onder categorie 4, mits zulks gelet op de afstand tot het aangrenzende woongebied en uit milieuhygiënisch oogpunt verantwoord is;
3. in de staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd onder categorie 2 en het betreft bedrijven op een bouwperceel van minder dan 1.000 m², mits de vestiging van deze bedrijven op een bedrijventerrein uit milieuhygiënisch oogpunt noodzakelijk wordt geacht.

In verband met de, in de nabijheid gelegen, munitieopslagplaats van Defensie zijn binnen de, als zodanig op de plankaart aangeduide, veiligheidszone C niet toegelaten:

- a. gebouwen met een vlies- of gordijngewelconstructie;
- b. gebouwen met meer dan 25% glasoppervlakten.

Artikel 3 betreft gronden die zijn bestemd voor *Bedrijventerrein II (BtII)*. Deze bestemming is gelijk aan de bestemming 'Bedrijventerrein I', met uitzondering van de maximaal toegestane milieucategorie. Binnen deze bestemming zijn bedrijven behorende tot de categorieën 2¹² t/m 4 van de bij de voorschriften opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor bedrijven die niet voorkomen in de staat van bedrijfsactiviteiten, mits die bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd onder de categorieën 213 t/m 4 van de "staat van bedrijfsactiviteiten".

Ter plaatse van de arcering worden er ruimere bouwvoorschriften acceptabel geacht.

Artikel 4 betreft gronden die zijn bestemd voor *Bedrijventerrein III (BtIII)*. Deze bestemming is gelijk aan de bestemming 'Bedrijventerrein II', met dien verstande dat vanwege de munitieopslagplaats binnen deze bestemming niet zijn toegelaten:

- a. gebouwen waarin zich regelmatig personen bevinden, zoals kantoren en fabrieken;
- b. hoofdverkeerswegen;

Binnen veiligheidszone C zijn de gebouwen zoals genoemd bij artikel 2 niet toegestaan.

Artikel 5 betreft gronden die zijn bestemd voor *Natuur, tevens ecologische verbindingzone (N)*. Deze bestemming regelt het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden. Hierbinnen is ook de bescherming van de ecologische verbindingzone opgenomen en zijn waterhuishoudkundige doeleinden mogelijk. Deze bestemming wordt middels gebruiksvoorschriften en een aanlegvergunning extra beschermd.

Artikel 6 regelt de bestemming voor *Verkeersdoeleinden (V)*, waarbinnen kan worden gerealiseerd wegen, straten, paden, voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Ook binnen deze bestemming geldt de beperking ten aanzien van de veiligheidszone C.

Artikel 7 Water (W) betreft gronden die zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen.

Artikel 8 Boringsvrije zone(dubbelbestemming).

In deze dubbelbestemming wordt aangegeven dat de bepalingen van de dubbelbestemming prevaleren voor zover de bepalingen van de onderliggende bestemming strijdigheid opleveren met de bepalingen van de dubbelbestemming 'boringsvrije zone'.

Artikel 9 is de zogenaamde *anti-dubbelbepaling*. Met dit artikel dient te worden voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan.

Artikel 10 regelt een *algemene vrijstellingsbepaling*. Deze vrijstellingen, gebaseerd op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening hebben onder meer tot doel enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen. Via een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kunnen onder meer antennes en nutsgebouwen worden gebouwd, geringe wijzigingen in de maatvoeringen en in de bestemmings- of bebouwingsgrenzen, worden aangebracht.

Artikel 11 regelt de *overgangsbepaling*. Deze heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bebouwingsvoorschriften van het plan. Tevens wordt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan geregeld, voor zover dit gebruik op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van het plan afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming.

Artikel 12 is de *strafbepaling*. Deze geeft aan overtreding van welke verboden strafbaar is in de zin van de Wet op de Economische delicten.

Artikel 13 is de *slotbepaling* en deze geeft aan onder welke naam de voorschriften dienen te worden aangehaald (citeerartikel).

8 Economische uitvoerbaarheid

Park Forum is een deelplan van Meerhoven. De exploitatie van Park Forum is derhalve opgenomen in de exploitatie van Meerhoven. In de exploitatieopzet die ten grondslag ligt aan het globale bestemmingsplan Meerhoven, is onderscheid gemaakt tussen hoofdstructurelementen en deelplannen. De hoofdstructurelementen die nodig zijn om de deelplannen in exploitatie te kunnen nemen moeten qua kosten gedekt worden uit de exploitatie van de deelplannen. De economische uitvoerbaarheid van de deelplannen kan derhalve niet op zichzelf worden beschouwd. Het plansaldo moet worden getoetst aan de bijdrage in de kostendekking van de hoofdstructuur die voor een plandeel Park Forum in de planexploitatie is voorzien.

De exploitatieopzet Meerhoven is vastgelegd in de vijfde herijking planexploitatie Meerhoven, vastgesteld bij raadsbesluit van 13 maart 2006. In deze exploitatie worden de kosten gedekt door de inkomsten.

9 Overleg en inspraak

9.1 Uitkomsten overleg

Het voorontwerp van het uitwerkingsplan Park Forum West is bij brief van 22 november 2005 in het overleg als bedoeld in artikel 14, 2e lid, onder b, juncto artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 gebracht. Onderstaande instanties hebben een reactie ingebracht:

1. Provinciale Planologische Commissie, Postbus 90151, 5200 MC te 's Hertogenbosch, d.d. 8 maart 2006, nr. 1147350/1175354;
2. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Noord Brabant, Postbus 90157, 5200 MJ te 's-Hertogenbosch, d.d. 17 januari 2006;
3. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Zuid, Afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu, Sectie RO/JP, Postbus 412, 5000 AK Tilburg, d.d. 20 januari 2006.

Ad 1

De provinciale planologische commissie (PPC) is van mening dat de, in het advies van de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (RoH) genoemde, aspecten aanpassing dan wel nadere toelichting behoeven. In afwijking van hetgeen in het directieadvies staat vermeld wijst de commissie op het volgende.

- Het sloop- en transportbedrijf dient een positieve bestemming te krijgen. Dat past binnen het beleid van de provincie om zoveel mogelijk ruimte te bieden aan bedrijven uit hogere hindercategorieën.

REACTIE GEMEENTE

Het Westcluster van het bedrijventerrein Park Forum is bedoeld voor middelgrote tot grootschalige regionale bedrijvigheid. Vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van (geprojecteerde) woongebieden, zijn met name de gronden met de bestemmingen 'bedrijventerrein II' en 'bedrijventerrein III' bestemd voor bedrijven uit hogere milieucategorieën. Het ruimtelijke uitgangspunt voor deze gronden, waarop tevens het sloop- en transportbedrijf is geprojecteerd, is dat bedrijven in de milieucategorieën 2¹³ tot en met 4 van de staat van bedrijfsactiviteiten zich er kunnen vestigen. Ter plaatse van het sloop- en transportbedrijf zijn enkel de bouw-voorschriften anders geredigeerd dan de bouwvoorschriften voor de overige gronden binnen deze bestemmingen. Ter plaatse van de bestemming 'bedrijventerrein III' zijn beperkingen opgenomen vanwege het nabij gelegen munitiedepot van defensie. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gerealiseerd waarin zich regelmatig mensen bevinden, zoals kantoren en fabrieken. Dit laat overlet dat het ruimtelijk uitgangspunt voor het gehele gebied met de bestemmingen 'bedrijventerrein II' en 'bedrijventerrein III', inclusief het perceel waar het sloop- en transportbedrijf is geprojecteerd, overeind blijft. Een beperking tot een sloop- en transportbedrijf ter plaatse past niet binnen deze ruimtelijke visie.

- In aanvulling op het directieadvies spreek de commissie haar zorg uit over mogelijke cumulatieve mobiliteitseffecten nu vooraansnog onduidelijk is of alle ruimtelijke ontwikkelingen aan de westzijde van Eindhoven, inclusief Park Forum, nu en in de toekomst voldoende goed ontsloten zijn.

REACTIE GEMEENTE

Op initiatief van de gemeente Eindhoven heeft er een studie plaatsgevonden naar de cumulatieve mobiliteitseffecten van alle ruimtelijke ontwikkelingen aan weerszijden van de A2 Randweg Eindhoven. Bij deze studie "Meer met de A2" is rekening gehouden met alle ontwikkelingen binnen Meerhoven en alle ontwikkelingen aan weerszijden van de A2 Randweg Eindhoven. Behalve de lokale effecten zijn hierbij ook de mobiliteitseffecten voor de gehele regio in beeld gebracht. Tevens is een aantal oplossingsrichtingen geschetst. Uitgaande van het tracébesluit ten behoeve van de ombouw van de Randweg Eindhoven wordt in deze studie signaleerd dat alle ontwikkelingen in de A2-zone afzonderlijk geen noemenswaardige mobiliteitsproblemen veroorzaken op het hoofdwegennet, maar dat de cumulatieve effecten van alle ontwikkelingen wel congestieproblemen gaan veroorzaken. Vooraansnog eerst op het onderliggend wegennet, wat vervolgens via de uitwisselpunten op het hoofd-wegennet zal terugslaan. In genoemde studie is geconcludeerd dat de oplossings-richting

'ontvlechtingvariant' ervoor zorgt dat deze problemen niet gaan optreden. Inmiddels heeft de minister van Verkeer en Waterstaat aangegeven dat zij akkoord is met de oplossing 'ontvlechtingvariant'. Deze oplossing zal gelijktijdig met de ombouw van de Randweg Eindhoven plaatsvinden.

De heer Kila van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Noord-Brabant, heeft aangegeven dat met het resultaat van de studie "Meer met de A2" de mobiliteitseffecten van deze ontwikkeling voldoende in beeld zijn gebracht. Verder wordt zijdens de heer Kila aangegeven dat voor toekomstige ontwikkelingen, zoals bijv. BeA2, nog nader gediscussieerd dient te worden over de in het rapport aangedragen oplossing.

Het advies van de Directie RoH bevat de volgende opmerkingen:

- Verzocht wordt de voorschriften van het uitwerkingsplan, overeenkomstig de toelichting van het plan, aan te scherpen. Daarbij zouden categorie 1- en 2-bedrijven moeten worden uitgesloten of alleen met vrijstelling mogelijk worden gemaakt, bijvoorbeeld indien sprake is van zeer grootschalige bedrijven.

REACTIE GEMEENTE

Bedrijven in milieucategorie 1, alsmede zelfstandige kantoorvestigingen worden uitgesloten binnen het Westcluster. Bovendien zijn bedrijven in milieucategorie 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten enkel toegestaan, voor zover het betreft groothandelsbedrijven of bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw of bedrijven op een bouwperceel van tenminste 1.000 m². Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor categorie 2-bedrijven, voor zover het betreft bedrijven op een bouwperceel van minder dan 1.000 m², mits de vestiging van deze bedrijven op een bedrijventerrein uit milieuhygiënisch oogpunt noodzakelijk wordt geacht.

- De vorige opmerking kan worden ondersteund door in de voorschriften ook een minimale kavelgrootte van 1000 m² op te nemen. Bij laatstgenoemde voorschriften kan een vrijstellingsbepaling worden opgenomen voor kleinere bedrijven.

REACTIE GEMEENTE

Zie vorige reactie.

- De directie adviseert zelfstandige kantoorvestigingen in de voorschriften uit te sluiten.

REACTIE GEMEENTE

In de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'bedrijventerrein I en II' worden zelfstandige kantoorvestigingen uitgesloten. Verder is in de gebruiks-voorschriften in deze bestemmingen opgenomen dat maximaal 25% van de totale brutovloeroppervlakte van bedrijfsgebouwen per bouwperceel voor kantoor-doeleinden mag worden gebruikt. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'bedrijventerrein III' worden gebouwen waarin zich regelmatig personen bevinden, zoals kantoren en fabrieken, uitgesloten.

- De directie adviseert de staat van bedrijfsactiviteiten op te schonen door niet toelaatbare functies te schrappen.

REACTIE GEMEENTE

De staat van bedrijfsactiviteiten is overgenomen uit het bestemmingsplan Meerhoven en geeft de toegelaten bedrijven aan. Deze staat is aangepast in die zin dat de categorieën 1, 5 en 6 zijn verwijderd, alsmede de bedrijfsactiviteiten die niet toelaatbaar worden geacht binnen het plangebied.

- De directie verwacht een aanvulling op een onderzoek naar de luchtkwaliteit binnen het plangebied, omdat niet duidelijk is of de bijdrage van toekomstige bedrijven binnen het plangebied in het onderzoek zijn meegenomen. Verder wil de directie een bespreking beleggen over de resultaten van het onderzoek en hoe daarmee in de toekomst wordt omgegaan.

REACTIE GEMEENTE

Door de Milieudienst Regio Eindhoven is een onderzoek naar de luchtkwaliteit voor het jaar 2010 en 2015 voor het plangebied van geheel Park Forum uitgevoerd¹⁴.

In dit onderzoek is berekend wat de concentraties zijn op vier locaties langs de rondweg van Meerhoven (de 'Park Forum'). De overige wegen binnen het plangebied zijn niet relevant voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit. Gelet op het wegprofiel is bij deze locaties de afstand van de wegas tot het toetspunt tussen de 5 en 15 meter. De luchtkwaliteit is bepaald met behulp van het CAR II-model, versie 5.0. De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van

(verkeers-)uitgangspunten voor 2010. Dit onderzoek is gebaseerd op het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

Kort samengevat kan naar aanleiding van dit onderzoek voor het plangebied van Park Forum West worden geconcludeerd dat de normering, zoals genoemd in het Besluit Luchtkwaliteit 2005, niet wordt overschreden.

- Voor de vliegbasis Eindhoven zijn inmiddels de risico-contouren bekend. Het plangebied is gelegen buiten de 10-6 contour. Uit het plan blijkt niet of het plangebied buiten het invloedsgebied voor de bepaling van het groepsrisico is gelegen. De directie verwacht hierover in het vastgestelde plan wel duidelijkheid.

REACTIE GEMEENTE

Voor het militaire luchtvaartterrein Eindhoven is een wijziging van het aanwijzings-besluit ex artikel 18 van de Luchtvaartwet in procedure. In dit kader wordt een procedure voor milieueffectrapportage doorlopen. In het Milieueffectrapport Militair Luchtvaartterrein Eindhoven zijn de gevolgen voor geluid, de luchtkwaliteit en externe veiligheid weergegeven voor de maximaal mogelijke gebruiksruimte van de luchthaven. Echter in werkelijkheid wordt daarvan door de militaire- en de burgerluchtvaart tot nu tot slechts 20-25% gebruikt. Het ontwerp-aanwijzingsbesluit komt overeen met het planalternatief 2 van het MER. In het MER zijn de plaatsgebonden risicocontouren bepaald en het Totaal Risico Gewicht (TRG).

Op basis van planalternatief 2 is de plaatsgebonden 10-6 risico-contour niet over onderhavig plangebied gelegen. Uit overleg met het rijk (d.d. 25-08-2006: ministeries van Defensie, Verkeer en Waterstaat, Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Economische Zaken), provincie en Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) is duidelijk geworden dat voor militaire luchthavens - al dan niet met burgerlijk medegebruik - een zogenaamd belemmeringsgebied gaat gelden. Dit belemmeringsgebied zal in principe de 10-6 contour beslaan. Naar analogie van het door het ministerie van VROM ingestelde interimbeleid voor burgerluchthavens, zal op korte termijn soortgelijk interimbeleid worden vastgelegd voor de vliegbasis Eindhoven. Onderhavig plangebied ligt niet binnen dit belemmeringsgebied.

Momenteel is het nog niet duidelijk of het rijk rondom luchthavens ook het groepsrisico als norm/toetsingskader wil hanteren. Het is naar analogie van andere risicobronnen (bedrijven, transportassen) mogelijk om het groepsrisico te bepalen. In een proef voor luchthaven Schiphol is dit recentelijk gedaan. Het ministerie van VROM bekijkt momenteel of op basis van deze proef het groepsrisico bij Schiphol als ruimtelijk toetsingskader zal worden ingesteld. Het groepsrisico geldt vooralsnog dus niet als norm of toetsingskader.

In de richtlijnen voor het Milieueffectrapport Militair Luchtvaartterrein Eindhoven is aangegeven dat het groepsrisico niet hoeft te worden bepaald. Als kwantitatieve risico-analyse is het zogenaamde TRG berekend voor het gezamenlijk vliegverkeer. De waarde van het TRG voor het planalternatief 2 is groter dan die van het TRG van de andere alternatieven in het MER. Het verschil in waarden kan niet worden beoordeeld doordat een beoordelingskader ontbreekt.

In het kader van het Eindhovense externe veiligheidsbeleid wil het college van burgemeester en wethouders inzicht in de aard en omvang van risicobronnen en de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen daarop. Vanuit die optiek is door de gemeente Eindhoven aan het RIVM en het NLR opdracht gegeven om het groepsrisico te bepalen. De resultaten daarvan worden verwacht in oktober 2006. Naar analogie van het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden in de te bepalen 0-situaties de aanwezige inwoners, werknemers e.d. meegerekend, inclusief de theoretische hoeveelheid die op basis van de vastgestelde bestemmingsplannen in de toekomst in het gebied aanwezig zullen kunnen zijn. Onderhavig plangebied ligt in het invloedsgebied van de vliegbasis Eindhoven. Omdat het bedrijventerrein Park Forum is voorzien in het onherroepelijke bestemmingsplan Meerhoven betreft het een bestaande situatie.

- De directie vraagt zich af of het toekennen van een aparte bestemming (BtIII) voor het terrein voor een sloop- en transportbedrijf noodzakelijk is en adviseert, indien daarvoor gekozen wordt, dit dan ook in de bestemmingsomschrijving tot uitdrukking te laten komen.

REACTIE GEMEENTE

Zie tevens eerdere reactie naar aanleiding van advies van de PPC.

Voor het betreffende perceel is de bestemming gewijzigd van 'bedrijventerrein III' in ten dele 'bedrijventerrein II' en ten dele 'bedrijventerrein III' en op de plankaart is voor dit gebiedje een arcering aangebracht. Ter plaatse van deze arcering worden vanuit stedenbouwkundig oogpunt ruimere bouwvoorschriften acceptabel geacht.

- De directie acht een gebruiksverbod of een aanlegvergunningstelsel ten behoeve van de bescherming van de bestemming 'natuur, tevens ecologische verbindingzone' nodig.

REACTIE GEMEENTE

In de bestemming 'natuur, tevens ecologische verbindingzone' zijn gebruiksvoorschriften en is een aanlegvergunningstelsel opgenomen ten behoeve van de bescherming van de bestemming. Vanwege de duidelijkheid zijn binnen de overige bestemmingen eveneens gebruiksvoorschriften opgenomen. In de voorschriften van het uitwerkingsplan zijn tevens de aanvullende bepalingen (zoals dubbeltelbepaling, algemene vrijstellingsbepaling, strafbepaling etc.) uit het bestemmingsplan Meerhoven opgenomen.

- De directie vraagt in het vastgestelde plan inzicht in de juridische doorwerking van het aanlegvergunningstelsel zoals opgenomen in het moederplan dan wel een aanpassing hiervan in het uitwerkingsplan.

REACTIE GEMEENTE

Zie vorige reactie van de gemeente.

- De artikelen 5, 6 en 7 bevatten geen gebruiksvoorschriften. De directie adviseert in de voorschriften van het uitwerkingsplan een duidelijke verwijzing op te nemen naar het moederplan, waarmee de juridische koppeling tussen beide plannen wordt verduidelijkt.

REACTIE GEMEENTE

In alle bestemmingen zijn gebruiksvoorschriften opgenomen. Deze zijn overgenomen van het bestemmingsplan Meerhoven.

- Verzocht wordt de boringsvrije zone op de plankaart aan te duiden en hier zonodig ook in de voorschriften naar te verwijzen.

REACTIE GEMEENTE

Voor de gronden die binnen de boringsvrije zone zijn gelegen wordt een dubbelbestemming 'boringsvrije zone' opgenomen. In deze dubbelbestemming wordt aangegeven dat de bepalingen van de dubbelbestemming prevaleren voor zover de bepalingen van de onderliggende bestemming strijdigheid opleveren met de bepalingen van de dubbelbestemming 'boringsvrije zone'.

- De directie adviseert om in de voorschriften een koppeling op te nemen naar de dwarsprofielen zoals opgenomen op de plankaart.

REACTIE GEMEENTE

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'verkeersdoeleinden' is aangegeven dat wegen en straten maximaal 1 rijstrook mogen hebben.

Ad 2

Verzocht wordt de mobiliteitseffecten van alle ontwikkelingen in en rondom het plangebied goed in beeld te brengen. Daarnaast dient ook het effect van de ruimtelijke ontwikkelingen aan weerszijden van de A2 Randweg Eindhoven op de mobiliteitseffecten in beeld te worden gebracht, om op deze manier de cumulatieve effecten op de mobiliteit/doorstroming te bepalen.

REACTIE GEMEENTE

Op initiatief van de gemeente Eindhoven heeft er een studie plaatsgevonden naar de cumulatieve mobiliteitseffecten van alle ruimtelijke ontwikkelingen aan weerszijden van de A2 Randweg Eindhoven. Bij deze studie "Meer met de A2" is rekening gehouden met alle ontwikkelingen binnen Meerhoven en alle ontwikkelingen aan weerszijden van de A2 Randweg Eindhoven. Behalve de lokale effecten zijn hierbij ook de mobiliteitseffecten voor de gehele regio in beeld gebracht. Tevens is een aantal oplossingsrichtingen geschetst. Uitgaande van het tracébesluit ten behoeve van de ombouw van de Randweg Eindhoven wordt in deze studie signaleerd dat alle ontwikkelingen in de A2-zone afzonderlijk geen noemenswaardige mobiliteitsproblemen veroorzaken op het hoofdwegennet, maar dat de cumulatieve effecten van alle ontwikkelingen wel congestieproblemen gaan veroorzaken. Vooralsnog eerst op het onderliggend wegennet, wat vervolgens via de uitwisselpunten op het hoofdwegennet zal terugslaan. In genoemde studie is geconcludeerd dat de oplossingsrichting 'ontvlechtigingsvariant' ervoor zorgt dat deze problemen niet gaan optreden. Inmiddels heeft de

minister van Verkeer en Waterstaat aangegeven dat zij akkoord is met de oplossing 'ontvlechtingvariant'. Deze oplossing zal gelijktijdig met de ombouw van de Randweg Eindhoven plaatsvinden.

De heer Kila van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Noord-Brabant, heeft aangegeven dat met het resultaat van de studie "Meer met de A2" de mobiliteitseffecten van deze ontwikkeling voldoende in beeld zijn gebracht. Verder wordt zijdens de heer Kila aangegeven dat voor toekomstige ontwikkelingen, zoals bijv. BeA2, nog nader gediscussieerd dient te worden over de in het rapport aangedragen oplossing.

Ad. 3.

- DGW&T verzoekt, in verband met de werking van het Instrument Landing System (ILS), de maximale bouwhoogte van 27 meter +NAP op te nemen in de voorschriften. Hieraan kan een door B&W te verstrekken vrijstelling aan worden gekoppeld onder de voorwaarde dat de werking van het ILS niet in onaanvaardbare mate wordt beïnvloed. Tevens dient voorafgaand aan het verlenen van de vrijstelling schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij de beheerder (DGW&T, Directie Zuid) van het ILS.

REACTIE GEMEENTE

In een overleg tussen o.a. de gemeente Eindhoven (Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer), Inspectie Verkeer en Waterstaat, Koninklijke Luchtmacht, DGW&T (Directie Zuid) en Defensie op 17 februari 2006, is met instemming van de aanwezige partijen de hoogtebeperking van het horizontale vlak in de nabijheid van Park Forum bijgesteld naar 42,4 +NAP. In paragraaf 5.7.2 van de toelichting zijn de beperkingen van het ILS opgenomen. Verder is het horizontale vlak met een hoogtebeperking van 41 meter +NAP op de plankaart opgenomen. Artikel 2 (wijze van meten) is het begrip 'bebouwingshoogte van een bouwwerk' aangepast, in die zin dat de bebouwingshoogte van een bedrijfsgebouw dient te worden gemeten inclusief uitsteeksels zoals reclame-objecten, liftopbouwen, lichtkoepels, ed. Binnen de bestemmingen 'bedrijventerrein I, II en III' is de maximale bebouwingshoogte van gebouwen verlaagd van 20 m. naar 19 meter.

In de algemene vrijstellingsbepaling is de mogelijkheid opgenomen dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen van de voorschriften van het plan voor de bouw van centrale en gemeenschappelijke antennes tot een hoogte van 25 meter, mits bij de beheerder van het Instrument Landing System (ILS), te weten DGW&T, directie Zuid, schriftelijk advies is ingewonnen waaruit kan worden opgemaakt dat de ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed.

Tevens kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van de voorschriften van het plan voor afwijking ten aanzien van de maatvoering van de bebouwing, mits deze afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in het plan

voorgeschreven maten. Indien deze afwijking de bebouwingshoogte van gebouwen betreft, dient bij de beheerder van het ILS schriftelijk advies te zijn ingewonnen waaruit kan worden opgemaakt dat de ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed.

- De belijning van de munitiezones op de plankaart is niet geheel juist. Dit dient te worden aangepast.

REACTIE GEMEENTE

Deze belijningen zijn overgenomen van het onherroepelijke bestemmingsplan Meerhoven. Indien er nieuwe en/of gewijzigde munitiezones gelden en deze digitaal beschikbaar zijn voor de vaststelling van dit plan, worden deze ingepast.

- De omschrijving in de voorschriften van de B- en C-zone is te eng geformuleerd en dient te worden aangepast.

REACTIE GEMEENTE

Binnen de bestemmingen 'bedrijventerrein I en II' zijn de beperkingen van de veiligheidszone C vastgelegd in een nadere detaillering van de bestemming. In verband met de rechtszekerheid dient in de voorschriften van dit plan de toegelaten bebouwing zoveel mogelijk worden geconcretiseerd. De beperkingen van de C-zone zijn objectief begrensd door binnen deze zone geen gebouwen met meer dan 25% glasoppervlakten toe te laten.

Binnen de bestemming 'bedrijventerrein III' is in de bestemmingsomschrijving opgenomen dat gebouwen waarin zich regelmatig personen bevinden, zoals kantoren en fabrieken, niet passen binnen deze bestemming. In de gebruiks-voorschriften van deze bestemmingen is bovendien opgenomen, dat de beperkingen die gelden voor veiligheidszone B, gelden als een gebruik strijdig met de bestemming.

- De 35- en 40Ke-lijnen zijn niet geheel juist ingetekend op de plankaart en dienen te worden aangepast.

REACTIE GEMEENTE

Deze Ke-lijnen zijn overgenomen van het onherroepelijke bestemmingsplan Meerhoven. Indien er nieuwe en/of gewijzigde Ke-lijnen gelden en deze digitaal beschikbaar zijn voor de vaststelling van dit plan, worden deze ingepast.

- Er bestaan geen bezwaren tegen de aanleg van de waterberging in Park Forum, alhoewel de ligging ervan wel ongelukkig te noemen is. Derhalve wordt verzocht bij de inrichting ervan te zorgen voor hoogopstaande oevers of compartimentering met (lage) bomen, zodat de openheid verdwijnt en derhalve de vogelaantrekende werking wordt tegengegaan.

REACTIE GEMEENTE

Benadrukt dient te worden dat er niet permanent water aanwezig zal zijn in deze waterberging. De berging stroomt enkel vol tijdens regenbuien, waarna het water als het niet meer regent geleidelijk wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Met het waterschap zijn afspraken gemaakt over de hellingshoek van de oevers van de waterberging. Er worden flauwe hellingen gerealiseerd, mede omdat de begroeiing alsdan machinaal gemaaid kan worden. Bij de inrichting van de waterberging kan met het tegengaan van de vogelaantrekende werking worden rekening gehouden door deze in te richten met struiken/struikachtige bomen.

9.2 Rapportering inspraak

Het voorontwerp van het uitwerkingsplan Park Forum West, alsmede het beeldkwaliteitsplan Park Forum West, hebben van 24 november 2005 tot en met 4 januari 2006 in het kader van de inspraak ingevolge de Inspraakverordening gemeente Eindhoven 1999, ter inzage gelegen. De openbare bekendmaking van deze terinzagelegging heeft plaatsgevonden in een plaatselijk huis-aan-huis-blad (Groot Eindhoven), alsmede in een huis-aan-huis-blad van de gemeente Veldhoven (Ahrenberger). Gedurende die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld hun mening schriftelijk of mondeling kenbaar te maken. Tevens is een inloopavond georganiseerd d.d. 12 december 2005. In deze periode is één inspraakreactie ontvangen van Trefpunt Groen Eindhoven (TGE), Don Boscostraat 4, 5611 KW te Eindhoven, d.d. 21 december 2005. Verder is er ambtshalve een aantal wijzigingen opgenomen.

Reactie TGE

1.

Welke concrete maatregelen worden genomen om van Park Forum een duurzaam bedrijventerrein te maken, zoals aangegeven in paragraaf 5.5.? TGE wil graag betrokken worden bij het opstellen van eisen om dit te bewerkstelligen.

REACTIE GEMEENTE

Een aantal maatregelen in het kader van de duurzaamheid van het bedrijventerrein Park Forum is reeds opgesteld bij de ontwikkeling van de plannen voor het bedrijventerrein. Deze maatregelen zijn deels vastgelegd in de verkoopakten en deels in de beeldkwaliteitsplannen en betreffen o.a.:

- inpassing van het meest ecologisch waardevol stuk loofbos, gelegen in de oostelijke hoek van het Oostcluster van Park Forum;
- regels met betrekking tot het inpassen van bomen in het Oostcluster;
- het oprichten van een parkmanagement organisatie met parkmanager voor gehele bedrijventerrein;
- collectieve beveiliging op het gehele bedrijventerrein;
- gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het onderhoud van het bedrijventerrein (tussen gemeente en bedrijven);
- door middel van milieuscan bedrijven stimuleren om een terrein zo milieuvriendelijk in te richten;
- de beeldkwaliteitsplannen worden tezamen met het uitwerkingsplan Park Forum West/bestemmingsplan Park Forum Oost en Zuid voor de inspraak ter inzage gelegd. Vervolgens worden deze ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. De beeldkwaliteitsplannen vormen derhalve een toetsingskader bij aanvragen om een bouwvergunning.

2.

De ecologische verbindingzone wordt aan de oostzijde twee maal doorbroken (par. 5.5). Deze twee doorbraken kunnen worden vervangen door één doorbraak, omdat tussen het Park Forum West en -Oost twee parallelle wegen liggen die kunnen worden vervangen door één weg.

REACTIE GEMEENTE

Aan de oostzijde gaan zowel een fietspad als een inrit voor autoverkeer door de ecologische verbindingzone. Verder is er tussen het West- en Oostcluster de volgende infrastructuur gelegen: een clusterrondweg rond het Westcluster, een fietspad, de Park Forum (hoofdinfrastructuur) en tenslotte weer de clusterrondweg van het Oostcluster.

3.

Paragraaf 5.7.1.2, blz. 30, laatste regel: Het woord "geen" moet weg.

REACTIE GEMEENTE

Correct. De toelichting wordt in die zin aangepast.

4.

Paragraaf 6.2.3. Boringsvrije zone, eerste regel: "Oostelijk deel" moet "Westelijk deel" zijn.

REACTIE GEMEENTE

Correct. De toelichting wordt in die zin aangepast.

5.

Het argument dat Park Forum West wordt opgehoogd vanwege een sluitende grondbalans komt vreemd over.

REACTIE GEMEENTE

Park Forum West wordt opgehoogd om het Westcluster op gelijke hoogte te brengen met de hoofdinfrastructuur van Meerhoven c.q. de directe omgeving. Daarnaast is de ophoging gunstig om een sluitende grondbalans te verkrijgen.

6.

TGE pleit voor een schaarse verlichting op dit bedrijventerrein.

REACTIE GEMEENTE

Er zal voldoende verlichting worden aangebracht conform de eisen die aan een bedrijventerrein worden gesteld.

AMBTSHALVEAANPASSINGEN

De Dienst Brandweer en Crisisbeheer geeft in een reactie aan dat er in het plan niets is opgenomen op het gebied van bluswater.

REACTIE

In bedrijventerrein Park Forum is het niet mogelijk om oppervlaktewater te gebruiken als bluswater, vanwege de fluctuerende grondwaterstand en het niet goed kunnen inschatten van de aanwezigheid van permanent water. Daarom is ervoor gekozen om in de watergangen van Park Forum geen permanent water te hebben. Bij de inrichting van het gebied zal er dus rekening mee worden gehouden dat het bluswater uit de ondergrondse brandkranen moet komen.

Voorschriften

bij bestemmingsplan Uitwerkingsplan Park Forum West

Bijlagen:

Bijlage 1 . Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 . Bedrijvenmobiliteitslijst

Artikel 1 Begrippen + wijze van meten

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:

de kaart en de voorschriften van het Uitwerkingsplan Park Forum West;

2. de kaart:

de tekening, deel uitmakende van het plan en genummerd 77130-4;

3. Algemeen wet Bestuursrecht:

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene van bestuursrecht, zoals deze luidde op het moment van ter inzagelegging van het ontwerp van dit plan;

4. ambachtelijk bedrijf:

een bedrijf, waarbij het accent ligt op het in handwerk vervaardigen, bewerken en installeren van goederen, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker of gebruiker en waarin detailhandel uitsluitend plaatsvindt in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen;

5. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

6. bedrijvenmobiliteitslijst:

de lijst, zoals opgenomen in bijlage II, waarop bedrijfsklassen zijn aangegeven, locatietype in het kader van het mobiliteitsprofiel;

7. Besluit externe veiligheid inrichtingen:

Wet van 27 mei 2004, Stb. 250, houdende regels inzake milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid zoals deze luidde op het moment van ter inzagelegging van dit plan;

- 8. bestemmingsgrens:**
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- 9. bestemmingsvlak:**
een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;
- 10. bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 11. bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan bebouwing is toegestaan;
- 12. detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 13. dienstverlenendbedrijven/of dienstverlenendánstelling:**
bedrijf waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's;
- 14. gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 15. geluidszoneringsplichtigerichting:**
een inrichting bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;
- 16. risicovolleinrichting:**
een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het uitwerkingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- 17. staat vanbedrijfsactiviteiten:**
de staat, zoals opgenomen in bijlage I, waarop bedrijfsklassen in relatie tot de milieucategorie zijn aangegeven;
- 18. seksinrichting:**
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 19. Wet op de RuimtelijkeOrdening:**
Wet van 5 juli 1962, Stb. 286, houdende vaststelling van nieuwe voorschriften omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan;
- 20. Wet geluidhinder:**
Wet van 16 februari 1979 (Stb. 442), houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

WIJZEVAN METEN

21. bebouwingshoogte van een bouwwerk:

de afstand in meters tussen peil en het hoogste punt van een bouwwerk, beide gemeten aan de zijde van de weg waaraan dit bouwwerk wordt opgericht, uitsteeksels zoals reclame-objecten, liftopbouwen, schoorstenen, ed. niet meegerekend. De hoogte van een bedrijfsgebouw dient te worden gemeten inclusief uitsteeksels, zoals schoorstenen, lift-opbouwen, reclame-objecten ed.;

22. peil:

0,30 meter boven de kruin van de weg.

Artikel 2 Bedrijventerrein I (BtI)

2.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangeduid als 'Bedrijventerrein I' zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. doeleinden van handel en bedrijf in de vorm van industriële bedrijven, handelsbedrijven, ambachtelijke bedrijven, dienstverlenende bedrijven, niet zijnde prostitutie- of raamprostitutiebedrijven, behorend tot mobiliteitsprofiel C van de Bedrijvenmobiliteitslijst en behorend tot:
 - I. milieucategorie 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend voor zover het betreft groothandelsbedrijven of bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw of bedrijven op een bouwperceel van tenminste 1.000 m²;
 - II. milieucategorie 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten; met uitzondering van:
 - III. detailhandel;
 - IV. praktijkruimten;
 - V. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 - VI. risicovolle inrichtingen;
 - VII. zelfstandige kantoorvestigingen;
 2. nutsdoeleinden zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen; met de daarbij behorende:
- b. verkeersvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.2 Nadere detaillering van de bestemming

In afwijking van het bepaalde in lid 2.1 zijn op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven veiligheidszone C niet toegelaten:

1. gebouwen met een vlies- of gordijngewelconstructie;
2. gebouwen met meer dan 25% glasoppervlakten.

2.3 Bouwvoorschriften

Op de gronden mogen worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van doeleinden genoemd onder lid 2.1, onder a sub 1, waarbij voldaan moet worden aan de volgende eisen:
 1. de gebouwen dienen tegen of in de rooilijn te worden gebouwd;
 2. bij de bouwpercelen, die op de plankaart een aanduiding hebben 'rooilijn optie', is de rooilijn gelegen op 6 meter of 18 meter uit de grens van het bouwperceel;
 3. bij de bouwpercelen, die op de plankaart een aanduiding hebben 'rooilijn optie', worden maximaal 3 kavels met dezelfde rooilijn naast elkaar toegestaan;
 4. per bouwperceel dient tenminste 6 meter uit de zijdelingse perceelsgrens, welke is gelegen aan de zijde van het perceel op de plankaart aangeduid als 'onbebouwde zijde', te worden gebouwd. Dit is niet van toepassing op bouwpercelen die zijn gelegen op een hoek én die zijn gelegen op een afstand van maximaal 100 meter van de bestemming 'natuur'. Bij deze percelen dient tenminste 6 meter uit de zijdelingse perceelsgrens, welke niet is gelegen aan de zijde van het perceel op de plankaart aangeduid als 'onbebouwde zijde', te worden gebouwd;
 5. bij bouwpercelen die zijn gelegen op een hoek dient een gebouw tenminste 1 meter uit de achterperceelsgrens te worden gebouwd;
 6. per bouwperceel moet tenminste 70% van de totale perceelbreedte ter hoogte van de rooilijn, vanaf de zijdelingse perceelsgrens die ligt tegenover de zijdelingse perceelsgrens genoemd in 4, worden bebouwd;
 7. minimaal 50% van een bouwperceel dient te worden bebouwd;
 8. de bebouwingshoogte van een gebouw dient tenminste 4 meter te zijn en mag ten hoogste 19 meter bedragen;
 9. de hellingshoek van de daken van de gebouwen mag maximaal 5° bedragen;
 10. indien twee of meer bouwvolumes per bouwperceel worden gebouwd, dan dient het verschil in bebouwingshoogte van deze bouwvolumes tenminste 1,5 meter te bedragen;
 11. reclame-objecten mogen uitsluitend op de daken van de gebouwen worden gerealiseerd aan de zijde die het dichtst is gelegen bij de openbare weg, met dien

verstande dat:

- I. de reclameobjecten dienen te worden gerealiseerd vanaf de zijde van het perceel die op de plankaart niet is aangeduid als 'onbebouwde zijde';
 - II. bij bouwpercelen die zijn gelegen op een hoek van de clusterrondweg en een doorsnijdingsweg dienen de reclame-objecten zich primair te richten op de clusterrondweg;
 - III. de verhouding bebouwingshoogte van een reclame-object en bebouwingshoogte van een gebouw is 1:5;
- b. gebouwen ten behoeve van doeleinden genoemd onder lid 2.1, onder a sub 2, waarbij voldaan moet worden aan de volgende eisen:
1. gebouwen kunnen niet worden opgericht op de bouwpercelen, die zijn gelegen aan en georiënteerd op de clusterrondweg;
 2. de rooilijn dient op 18 meter uit de grens van het bouwperceel te liggen;
 3. gebouwen dienen op 6 meter uit de openbare weg te worden gebouwd;
 4. de oppervlakte per gebouw mag ten hoogste 9 m² bedragen;
 5. de bebouwingshoogte van een gebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet worden gebouwd met uitzondering van:
1. erf- en terreinafscheidingen op de perceelsgrens:
 - I. op de perceelsgrens aan de openbare weg mogen erf- en terreinafscheidingen uitsluitend ter plaatse van de meest teruggelegen rooilijn en het verlengde daarvan worden opgericht;
 - II. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 2 meter bedragen;
 2. voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut.

2.4 Vrijstellingvande bouwvoorschriften

2.4.1. Rooilijn

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2.3 onder a sub 3 en toestaan dat bij de bouwpercelen, die op de plankaart een aanduiding hebben 'rooilijn optie', maximaal 7 kavels met dezelfde rooilijn naast elkaar worden geprojecteerd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteit;
- b. voldoende parkeergelegenheid is verzekerd vóór de rooilijn;
- c. de expeditie op een adequate en verkeersveilige wijze kan worden geregeld.

2.4.2. Achterperceelsgrens

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2.3 onder a sub 5 en toestaan dat bij bouwpercelen die zijn gelegen op een hoek een gebouw op de achterperceelsgrens wordt gebouwd.

2.4.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2.3 onder c en toestaan dat er bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

2.5 Gebruiksvoorschriften

2.5.1. Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

2.5.2. Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals vermeld in lid 2.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van een bedrijfsgebouw voor kantoordoeleinden, anders dan ten dienste van het aldaar gevestigde bedrijf;
- c. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van meer dan 25% van de totale brutovloeroppervlakte van bedrijfsgebouwen per bouwperceel voor kantoordoeleinden, anders dan ten dienste van het aldaar gevestigde bedrijf;
- d. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van de gronden voor opslag van goederen;
- e. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van seksinrichtingen.

2.5.3. Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2.1 onder a, sub 1, en bedrijven toestaan die:

- a. niet voorkomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, mits:
 1. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen of zelfstandige kantoorvestigingen betreft;
 2. die bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd onder de:
 - I. categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend voor zover het betreft groothandelsbedrijven of bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw of bedrijven op een bouwperceel van tenminste 1.000 m² en;
 - II. categorie 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
 3. in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd onder categorie 4, mits zulks gelet op de afstand tot het aangrenzende woongebied en uit milieuhygiënisch oogpunt verantwoord is en het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen of zelfstandige kantoorvestigingen betreft;
 4. in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd onder categorie 2 en het betreft bedrijven op een bouwperceel van minder dan 1.000 m², mits de vestiging van deze bedrijven op een bedrijventerrein uit milieuhygiënisch oogpunt noodzakelijk wordt geacht.

2.5.4. Vrijstelling voor meest doelmatig gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2.5.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 3 Bedrijventerrein II (BtII)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangeduid als 'Bedrijventerrein II' zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. doeleinden van handel en bedrijf in de vorm van industriële bedrijven, handelsbedrijven, ambachtelijke bedrijven, dienstverlenende bedrijven, niet zijnde prostitutie- of raamprostitutiebedrijven, behorend tot mobiliteitsprofiel C van de Bedrijvenmobiliteitslijst en behorend tot:
 - I. milieucategorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend voor zover het betreft groothandelsbedrijven of bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw of bedrijven op een bouwperceel van tenminste 1.000 m²;
 - II. milieucategorieën 3 en 4 van de Staat van bedrijfsactiviteiten; met uitzondering van:
 - III. detailhandel;
 - IV. praktijkruimten;
 - V. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 - VI. risicovolle inrichtingen;
 - VII. zelfstandige kantoorvestigingen;
 2. nutsdoeleinden zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen; met de daarbij behorende:
- b. verkeersvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Nadere detaillering van de bestemming

In afwijking van het bepaalde in lid 3.1 zijn op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven veiligheidszone C niet toegelaten:

1. gebouwen met een vlies- of gordijngewelconstructie;
2. gebouwen met meer dan 25% glasoppervlakten

3.3 Bouwvoorschriften

3.3.1. Bouwvoorschriften ter plaatse van de arcering

Op de gronden ter plaatse van de arcering mogen worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van doeleinden genoemd onder lid 3.1, onder a sub 1, waarbij voldaan moet worden aan de volgende eisen:
 1. de bebouwingshoogte van een gebouw dient tenminste 4 meter te zijn en mag ten hoogste 19 meter bedragen;
 2. de daken van de gebouwen mogen geen gebogen vorm hebben;
- b. gebouwen ten behoeve van doeleinden genoemd onder lid 3.1, onder a sub 2, waarbij voldaan moet worden aan de volgende eisen:
 1. de oppervlakte per gebouw mag ten hoogste 9 m² bedragen;
 2. de bebouwingshoogte van een gebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat erf- en terreinafscheidingen op de perceelsgrens aan de openbare weg mogen:
 1. uitsluitend ter plaatse van de rooilijn;
 2. de hoogte mag maximaal 6 meter bedragen.

3.3.2. Bouwvoorschriften

Op de gronden mogen worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van doeleinden genoemd onder lid 3.1, onder a sub 1, waarbij voldaan moet worden aan de volgende eisen:
 1. de gebouwen dienen tegen of in de rooilijn te worden gebouwd;
 2. bij de bouwpercelen, die op de plankaart een aanduiding hebben 'rooilijn optie', is de rooilijn gelegen op 6 meter of 18 meter uit de grens van het bouwperceel;
 3. bij de bouwpercelen, die op de plankaart een aanduiding hebben 'rooilijn optie', worden maximaal 3 kavels met dezelfde rooilijn naast elkaar toegestaan;
 4. per bouwperceel dient tenminste 6 meter uit de zijdelingse perceelsgrens, welke is gelegen aan de zijde van het perceel op de plankaart aangeduid als 'onbebouwde zijde', te worden gebouwd;

5. bij bouwpercelen die zijn gelegen op een hoek dient een gebouw tenminste 1 meter uit de achterperceelsgrens te worden gebouwd;
6. per bouwperceel moet tenminste 70% van de totale perceelbreedte ter hoogte van de rooilijn, vanaf de zijdelingse perceelsgrens die ligt tegenover de zijdelingse perceelsgrens genoemd in 4, worden bebouwd;
7. minimaal 50% van een bouwperceel dient te worden bebouwd;
8. de bebouwingshoogte van een gebouw dient tenminste 4 meter te zijn en mag ten hoogste 19 meter bedragen;
9. de hellingshoek van de daken van de gebouwen mag maximaal 5° bedragen;
10. indien twee of meer bouwvolumes per bouwperceel worden gebouwd, dan dient het verschil in bebouwingshoogte van deze bouwvolumes tenminste 1,5 meter te bedragen;
11. reclameobjecten mogen uitsluitend op de daken van de gebouwen worden gerealiseerd aan de zijde die het dichtst is gelegen bij de openbare weg, met dien verstande dat:
 - I. de reclameobjecten dienen te worden gerealiseerd vanaf de zijde van het perceel die op de plankaart niet is aangeduid als 'onbebouwde zijde';
 - II. bij bouwpercelen die zijn gelegen op een hoek van de clusterrondweg en een doorsnijdingsweg dienen de reclame-objecten zich primair te richten op de clusterrondweg;
 - III. de verhouding bebouwingshoogte van een reclame-object en bebouwingshoogte van een gebouw is 1:5;
- b. gebouwen ten behoeve van doeleinden genoemd onder lid 3.1, onder a sub 2, waarbij voldaan moet worden aan de volgende eisen:
 1. gebouwen kunnen niet worden opgericht op de bouwpercelen, die zijn gelegen aan en georiënteerd zijn op de clusterrondweg;
 2. de rooilijn dient op 18 meter uit de grens van het bouwperceel te liggen;
 3. gebouwen dienen op 6 meter uit de openbare weg te worden gebouwd;
 4. de oppervlakte per gebouw mag ten hoogste 9 m² bedragen;
 5. de bebouwingshoogte van een gebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet worden gebouwd met uitzondering van:
 1. erf- en terreinafscheidingen op de perceelsgrens:
 - I. op de perceelsgrens aan de openbare weg mogen erf- en terreinafscheidingen uitsluitend ter plaatse van de meest teruggelegen rooilijn en het verlengde daarvan worden opgericht;
 - II. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 2 meter bedragen;
 2. voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut.

3.4 Vrijstelling van bouwvoorschriften

3.4.1. Rooilijn

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3.3.2 onder a sub 3 en toestaan dat bij de bouwpercelen, die op de plankaart een aanduiding hebben 'rooilijn optie', maximaal 7 kavels met dezelfde rooilijn naast elkaar worden geprojecteerd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteit;
- b. voldoende parkeergelegenheid is verzekerd vóór de rooilijn;
- c. de expeditie op een adequate en verkeersveilige wijze kan worden geregeld.

3.4.2. Achterperceelsgrens

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3.3.2 onder a sub 5 en toestaan dat bij bouwpercelen die zijn gelegen op een hoek een gebouw op de achterperceelsgrens wordt gebouwd.

3.4.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3.3 onder c en toestaan dat er bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits:

1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en;
2. de hoogte niet meer dan 30 meter bedraagt binnen de op de plankaart als zodanig aangegeven zweefvliegfunnel;
3. indien de hoogte meer bedraagt dan 19 meter, moet bij de beheerder van het Instrument Landing System (ILS), te weten DGW&T, directie Zuid, schriftelijk advies zijn ingewonnen waaruit kan worden opgemaakt dat de ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed.

3.5 Gebruiksvoorschriften

3.5.1. Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

3.5.2. Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals vermeld in lid 3.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van een bedrijfsgebouw voor kantoordoeleinden, anders dan ten dienste van het aldaar gevestigde bedrijf;
- c. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van meer dan 25% van de totale brutovloeroppervlakte van bedrijfsgebouwen per bouwperceel voor kantoordoeleinden, anders dan ten dienste van het aldaar gevestigde bedrijf;
- d. met uitzondering van de gronden ter plaatse van de arcering bij 'bedrijventerrein II en III', het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van de gronden, voor opslag van goederen;
- e. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van seksinrichtingen.

3.5.3. Vrijstellingsveboegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3.1 onder a, sub 1, en bedrijven toestaan die:

- a. niet voorkomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, mits:
 1. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen of zelfstandige kantoorvestigingen betreft en;
 2. die bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd onder de:
 - I. categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend voor zover het betreft groothandelsbedrijven of bedrijven in een bedrijfs-verzamelgebouw of bedrijven op een bouwperceel van tenminste 1.000 m² en;
 - II. categorieën 3 en 4 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd onder categorie 2 en het betreft bedrijven op een bouwperceel van minder dan 1.000 m², mits de vestiging van deze bedrijven op een bedrijventerrein uit milieuhygiënisch oogpunt noodzakelijk wordt geacht.

3.5.4. Vrijstelling voor meest doelmatig gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3.5.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 4 Bedrijventerrein III (BtIII)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangeduid als 'Bedrijventerrein III' zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. doeleinden van handel en bedrijf in de vorm van industriële bedrijven, handelsbedrijven, ambachtelijke bedrijven, dienstverlenende bedrijven, niet zijnde prostitutie- of raamprostitutiebedrijven, behorend tot mobiliteitsprofiel C van de Bedrijvenmobiliteitslijst en behorend tot:
 - I. milieucategorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend voor zover het betreft groothandelsbedrijven of bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw of bedrijven op een bouwperceel van tenminste 1.000 m²;
 - II. milieucategorieën 3 en 4 van de staat van bedrijfsactiviteiten; met uitzondering van:
 - III. gebouwen waarin zich regelmatig personen bevinden, zoals kantoren en fabrieken;
 - IV. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 - V. risicovolle inrichtingen;
 2. nutsdoeleinden zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen; met de daarbij behorende:
- b. verkeersvoorzieningen, met uitzondering van hoofdverkeerswegen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Nadere detaillering van de bestemming

In afwijking van het bepaalde in lid 4.1 zijn op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven veiligheidszone C niet toegelaten:

- a. gebouwen met een vlies- of gordijngewelconstructie;
- b. gebouwen met meer dan 25% glasoppervlakten.

4.3 Bouwvoorschriften

4.3.1. Bouwvoorschriften ter plaatse van de arcering

Op de gronden ter plaatse van de arcering mogen worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van doeleinden genoemd onder lid 4.1, onder a sub 1, waarbij voldaan moet worden aan de volgende eisen:
 1. de bebouwingshoogte van een gebouw dient tenminste 4 meter te zijn en mag ten hoogste 19 meter bedragen;
 2. de daken van de gebouwen mogen geen gebogen vorm hebben;
- b. gebouwen ten behoeve van doeleinden genoemd onder lid 4.1, onder a sub 2, waarbij voldaan moet worden aan de volgende eisen:
 1. de oppervlakte per gebouw mag ten hoogste 9 m² bedragen;
 2. de bebouwingshoogte van een gebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat erf- en terreinafscheidingen op de perceelsgrens aan de openbare weg mogen:
 1. uitsluitend ter plaatse van de rooilijn;
 2. de hoogte mag maximaal 6 meter bedragen.

4.3.2. Bouwvoorschriften

Op de gronden mogen worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van doeleinden genoemd onder lid 4.1, onder a sub 1, waarbij voldaan moet worden aan de volgende eisen:
 1. de gebouwen dienen tegen of in de rooilijn te worden gebouwd;
 2. bij de bouwpercelen, die op de plankaart een aanduiding hebben 'rooilijn optie', is de rooilijn gelegen op 6 meter of 18 meter uit de grens van het bouwperceel;
 3. bij de bouwpercelen, die op de plankaart een aanduiding hebben 'rooilijn optie', worden maximaal 3 kavels met dezelfde rooilijn naast elkaar toegestaan;
 4. per bouwperceel dient tenminste 6 meter uit de zijdelingse perceelsgrens, welke is gelegen aan de zijde van het perceel op de plankaart aangeduid als 'onbebouwde zijde', te worden gebouwd;
 5. bij bouwpercelen die zijn gelegen op een hoek dient een gebouw tenminste 1 meter uit de achter perceelsgrens te worden gebouwd;

6. minimaal 35% van een bouwperceel dient te worden bebouwd;
7. de bebouwingshoogte van een gebouw dient tenminste 4 meter te zijn en mag ten hoogste 19 meter bedragen;
8. de hellingshoek van de daken van de gebouwen mag maximaal 5° bedragen;
9. indien twee of meer bouwvolumes per bouwperceel worden bebouwd, dan dient het verschil in bebouwingshoogte van deze bouwvolumes tenminste 1,5 meter te bedragen;
10. reclameobjecten mogen uitsluitend op de daken van de gebouwen worden gerealiseerd aan de zijde die het dichtst is gelegen bij de openbare weg, met dien verstande dat:
 - I. de reclameobjecten dienen te worden gerealiseerd vanaf de zijde van het perceel die op de plankaart niet is aangeduid als 'onbebouwde zijde';
 - II. bij bouwpercelen die zijn gelegen op een hoek van de clusterrondweg en een doorsnijdingsweg dienen de reclame-objecten zich primair te richten op de clusterrondweg;
 - III. de verhouding bebouwingshoogte van een reclame-object en bebouwingshoogte van een gebouw is 1:5;
- b. gebouwen ten behoeve van doeleinden genoemd onder lid 4.1, onder a sub 2, waarbij voldaan moet worden aan de volgende eisen:
 1. gebouwen kunnen niet worden opgericht op de bouwpercelen, die zijn gelegen aan en georiënteerd zijn op de clusterrondweg;
 2. de rooilijn dient op 18 meter uit de grens van het bouwperceel te liggen;
 3. gebouwen dienen op 6 meter uit de openbare weg te worden gebouwd;
 4. de oppervlakte per gebouw mag ten hoogste 9 m² bedragen;
 5. de bebouwingshoogte van een gebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet worden gebouwd met uitzondering van:
 1. erf- en terreinafscheidingen op de perceelsgrens:
 - I. op de perceelsgrens aan de openbare weg mogen erf- en terreinafscheidingen uitsluitend ter plaatse van de meest teruggelegen rooilijn en het verlengde daarvan worden opgericht;
 - II. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 2 meter bedragen;
 2. voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut.

4.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

4.4.1. Rooilijn

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4.3.2 onder a sub 3 en toestaan dat bij de bouwpercelen, die op de plankaart een aanduiding hebben 'rooilijn optie', maximaal 7 kavels met dezelfde rooilijn naast elkaar worden geprojecteerd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteit;
- b. voldoende parkeergelegenheid is verzekerd vóór de rooilijn;
- c. de expeditie op een adequate en verkeersveilige wijze kan worden geregeld.

4.4.2. Bebouwingspercentage

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4.3.2 onder a sub 6 en toestaan dat minimaal 25% van een bouwperceel wordt bebouwd.

4.4.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4.3 onder c en toestaan dat er bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en;
- b. de hoogte niet meer dan 30 meter bedraagt binnen de op de plankaart als zodanig aangegeven zweefvliegfunnel;
- c. indien de hoogte meer bedraagt dan 19 meter, moet bij de beheerder van het Instrument Landing System (ILS), te weten DGW&T, directie Zuid, schriftelijk advies zijn ingewonnen waaruit kan worden opgemaakt dat de ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed.

4.5 Gebruiksvoorschriften

4.5.1. Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

4.5.2. Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals vermeld in lid 4.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van bouwwerken voor functies waar regelmatig personen aanwezig zijn, zoals winkels, cafés, kantoren en fabrieken e.d.;
- b. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen als recreatieve voorziening waarin zich grote aantallen recreanten bevinden, zoals sportvelden, jachthavens, zwembaden, kampeerreinen en caravanparken;
- c. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen voor bewoning;
- d. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van seksinrichtingen.

4.5.3. Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4.1 onder a, sub 1, en bedrijven toestaan die:

- a. niet voorkomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, mits:
 1. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen of bouwwerken voor functies waar regelmatig personen aanwezig zijn, betreft en;
 2. die bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd onder de:
 - I. categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend voor zover het betreft groothandelsbedrijven of bedrijven in een bedrijfs-verzamelgebouw of bedrijven op een bouwperceel van tenminste 1.000 m² en;
 - II. categorieën 3 en 4 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd onder categorie 2 en het betreft bedrijven op een bouwperceel van minder dan 1.000 m², mits de vestiging van deze bedrijven op een bedrijventerrein uit milieuhygiënisch oogpunt noodzakelijk wordt geacht.

4.5.4. Vrijstelling voor meest doelmatig gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4.5.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 5 Natuur, tevens ecologische verbindingszone (N)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangeduid als 'Natuur' zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden;
- b. het behoud, herstel en/of ontwikkeling van een ecologische verbindingszone;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden;
- d. de aanleg en instandhouding van watergangen en waterpartijen;
met daaraan ondergeschikt:
- e. recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
- f. infrastructurele voorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
met de daarbij behorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwvoorschriften

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Gebruiksvoorschriften

5.4.1. Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

5.4.2. Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals vermeld in lid 5.4.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik na realisatie van de ecologische verbindingszone voor:

- a. het diepwoelen of -ploegen van de bodem;
- b. het aanleggen en verharderen van wegen, niet zijnde fiets-, onderhouds- of voetpaden, en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan in het totaal 200 m².

5.4.3. Vrijstelling voor meest doelmatig gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5.4.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5.5 Aanlegvergunning

5.5.1.

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren:

- a. het vergraven, verlagen, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- c. het verwijderen van houtgewas, het slechten van houtwallen en bosjes en het verwijderen van landschapselementen als poelen, moerasjes en boomgroepen;
- d. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of aanvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemaling en onderbemaling, het draineren van gronden en het graven, dempen of anderszins vergroten en verbeteren van waterlopen, sloten en greppels.

5.5.2.

De in lid 5.5.1 genoemde werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige schade aan de landschappelijke en natuurwaarde wordt toegebracht, dan wel dan het herstel van deze waarden.

5.5.3.

Het in lid 5.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen.

Artikel 6 Verkeersdoeleinden (V)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Verkeersdoeleinden aangewezen gronden, aangeduid met V, zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, bestaande uit maximaal 1 rijstrook;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
met daaraan ondergeschikt:
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- f. geluidwerende voorzieningen;
met de daarbij behorende:
- g. bouwwerken en terreinen.

6.2 Bouwvoorschriften

6.2.1.

Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2.

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid.

6.4 Gebruiksvoorschriften

6.4.1. Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

6.4.2. Vrijstelling voor meest doelmatig gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6.4.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
met daaraan ondergeschikt:
- d. groenvoorzieningen;
met de daarbij behorende:
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bruggen, en terreinen.

7.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bruggen, geldt dat de hoogte niet meer dan 5 m. mag bedragen.

7.3 Gebruiksvoorschriften

7.3.1. Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

7.3.2. Vrijstelling voor meest doelmatig gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 7.3.1 toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 8 Boringsvrije zone (dubbelbestemming)

8.1 Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor 'boringsvrije zone (dubbelbestemming)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende onderliggende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van de openbare drinkwater-voorziening, in het bijzonder voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit en de bodem.

8.2 Nadere detaillering van de doeleinden

Voor zover de bepalingen van de dubbelbestemming 'boringsvrije zone' strijdigheid opleveren met de bepalingen van de onderliggende bestemming, prevaleren de bepalingen van de bestemming 'boringsvrije zone'. Voor de grondwaterbescherming is de Provinciale Milieuverordening van toepassing. De verordening bevat regels ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning in bij de verordening aangewezen gebieden.

Artikel 9 Anti-dubbeltelbepaling

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden gebouwd, indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

Artikel 10 Algemene vrijstellingsbepaling

10.1

Burgemeester en wethouders kunnen, nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld eventuele zienswijze schriftelijk kenbaar te maken, vrijstelling verlenen van de voorschriften van het plan voor:

- a. de bouw van centrale en gemeenschappelijke antennes tot een hoogte van 25 meter, mits bij de beheerder van het Instrument Landing System (ILS), te weten DGW&T, directie Zuid, schriftelijk advies is ingewonnen waaruit kan worden opgemaakt dat de ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed;
- b. de bouw van nutsvoorzieningen, zoals trafostations, mits:
 1. de goothoogte niet meer bedraagt dan 4,50 meter;
 2. de oppervlakte per gebouw niet meer bedraagt dan 20 m².

10.2

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de voorschriften van het plan voor:

- a. het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats en de richting van de bestemmings- en bebouwingsgrenzen, indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen en onnauwkeurigheden van de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie;
- b. afwijking ten aanzien van de maatvoering van de bebouwing, mits:
 1. deze afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten;
 2. indien deze afwijking de bebouwingshoogte van gebouwen betreft dient bij de beheerder van het Instrument Landing System (ILS), te weten DGW&T, directie Zuid, schriftelijk advies te zijn ingewonnen waaruit kan worden opgemaakt dat de ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed;
 3. van de overige in het plan genoemde eisen niet wordt afgeweken;
- c. de hoogte van bouwwerken, niet zijnde gebouwen, indien deze (mede) fungeren als geluidwerende voorziening.

Artikel 11 Overgangsbepaling

11.1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken, die bestaan ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp van dit plan, dan wel mogen worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip verleende of aangevraagde bouwvergunning, en die afwijken van het plan, mogen behoudens onteigening en mits de bestaande afwijking van het plan niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. in geval van calamiteit ook geheel worden vernieuwd, mits de bebouwingsgrens aan de wegzijde in acht wordt genomen, tenzij zulks onmogelijk is en mits de bouwvergunning binnen twee jaar na de calamiteit is aangevraagd.

11.2 Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en de opstallen, dat bestaat ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan en dat van het plan afwijkt, mag worden voortgezet, mits dit gebruik niet reeds onwettig was op grond van het (voorgaand) geldende bestemmingsplan. Wijziging van dit gebruik is toegestaan, mits de afwijking van het plan niet wordt vergroot.

Artikel 12 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

artikel 2, lid 2.5.1.,

artikel 3, lid 3.5.1.,

artikel 4, lid 4.5.1.,

artikel 5, leden 5.4.1. en 5.5.1,

artikel 6, lid 6.4.1.,

artikel 7, lid 7.3.1.,

wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de Economische delicten.

Artikel 13 Slotartikel

Het plan is genaamd het uitwerkingsplan Park Forum West.

Bijlagen bij de voorschriften

Bijlage 1. Staat van bedrijfsactiviteiten

Lijst van bedrijfsactiviteiten bij de voorschriften van het Uitwerkingsplan Park Forum West

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEU-CATEGORIE
20	Voedings- en genotmiddelenindustrie	
20.11	Slachthuizen	4
20.12	Loonslachtersbedrijven	3
20.13	Slachterijen	4
20.14	Vleeswaren- en vleesconservenfabrieken	4
20.15	Pluimveeslachterijen	4
20.17	Bewerkingsinr. van darmen en vleesafvallen	4
20.21	Zuivelproductenfabrieken	4
20.22	Melkproductenfabrieken p.c.:	
20.22	- g.d. 55.000 t/j	4
20.22	- k.d. 55.000 t/j	3
20.23	Consumptie-ijsfabrieken	3
20.31	Visbewerkingsinrichtingen:	
20.31	- conserveren	4
20.31	- verwerken anderszins	4
20.41	Meelfabrieken:	
20.41	- g.d. 100 t/uur v.c.	4
20.41	- k.d. 100 t/uur v.c.	4
20.42	Grutterswarenfabrieken	4
20.61	Olie- en vetfabrieken	4
20.62	Margarinefabrieken e.d.	4
20.71	Groenten- en fruitconservenfabrieken:	
20.71	- algemeen	3
20.71	- als koolsoorten	4
20.71	- als drogerijen	4
20.71	- als uienconserven (zoutinleggerij)	4
20.72	Groente-inmakerijen, -leggerijen	3
20.81.1	Broodbakkerijen v.w. k.d. 2500 kg meel/week:	
20.81.1	- bestemd voor winkelbedrijf ter plaatse	2
20.81.1	- idem maar nu toelevering derden	3
20.81.2	Broodfabrieken	4
20.82	Beschuitfabrieken e.d.	3
20.84	Beschuit-, koek- en banketfabrieken	3
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEU-CATEGORIE
20.92	Suikerwerkfabrieken:	
20.92	- exclusief suiker branden	3
20.92	- indien suiker branden	4
21	Voedings- en genotmiddelenindustrie	
21.11	Zetmeel (derviaten)fabrieken	4
21.21	Mengvoederfabrieken:	
21.21	- g.d. 100 t/u v.c.	4
21.21	- k.d. 100 t/u v.c.	4
21.31	Deegwarenfabrieken	3
21.32	Branderijen:	
21.32	- overige (theepakkerijen e.d.)	3
21.33	Azijn-, mosterd-, spec.fabrieken	4
21.34	Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4
21.35	Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4
21.36	Soep(aroma)fabr. (nat-droog: geur!)	4
21.39	Voedingsmiddelenfabr. n.e.g.	4
21.42	Distilleerderijen e.d.	4
21.51	Bierbrouwerijen	4
21.52	Mouterijen	4

21.61	Frisdrankenfabrieken	4
21.7	Tabakverwerkende industrie	4
22	Textielindustrie	
22.11	Wolvezelbewerkingsfabrieken	3
22.12	Wolspinnerijen e.d.	3
22.13	Wolspinnerijen-weverijen	4
22.14	Wolweverijen (mechanische weefgetouwen)	4
22.21	Katoenvezelbewerkingsfabrieken	3
22.22	Katoenspinnerijen-twijnderijen e.d.	3
22.23	Katoenspinnerijen-twijnderijen e.d.	3
22.24	Katoenspinnerijen-weverijen	4
22.25	Katoenweverijen	4
22.3	Tricot- en kousenindustrie	3
22.4	Textielverdeling:	
22.4	- verdelingsindustrie	4
22.4	- als textiel drukken	4
22.5	Tapijt- en vloermattenindustrie (kunststof onderlaag: geur)	4
22.7	Textielwarenindustrie	2
22.9	Overige textiel:	
22.9	- overige textielindustrie	2
22.9	- vlasroterij	4
22.9	- vlasbewerking	4
22.9	- touwslagerij	3
23	Kledingindustrie	
23.1	(Loon)confectiekledingindustrie	2
23.2	(Loon)confectiekledingindustrie	2
24	Lederwarenindustrie	
24.1	Lederfabrieken	4
24.2	Lederwarenfabrieken	3
24.3	Schoenindustrie	3
25	Hout-en meubelindustrie	
25.1	Houtzagerijen-schaverijen	4
25.21	Triplex- en fineerfabrieken	4
25.22	Vezel- en spaanderplaatfabrieken	4
25.31	Timmerfabrieken	4
25.32	Parket- en hardhoutenvloerenfabrieken	3
25.4	Houten emballage-industrie	3
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEU-CATEGORIE
25.5	Overige houtw.industrie:	
25.5	- klein: o.v. k.d. 50 kW	3
25.5	- groot: o.v. g.d. 50 kW	3
25.61	Kurkwarenfabrieken	4
25.62	Borstelwarenfabrieken	3
25.63	Vlechtwarenfabrieken	2
25.69	Vlechtwarenfabrieken	2
25.71	Meubelfabrieken (incl. lakspuiterij)	4
25.72	Grafkisten	3
25.73	Rietmeubelfabrieken	3
25.74	Matrassenfabrieken	3
26	Papier-en papierwarenindustrie	
26.1	Papier- en kartonfabrieken:	
26.1	- p.c. g.d. 300 t/d	4
26.1	- p.c. g.d. 70 t/d en k.d. 300 t/d	4
26.1	- papier- en kartonfabrieken overige	3
26.2	Papierwarenindustrie	3
26.31	Golfkartonfabrieken	4
25.32	Kartonnagefabrieken	3

27	Grafische industrie, uitgeverijen	
27.11	Dagbladdrukkerijen	4
27.12	Handelsdrukkerijen (klein) en kopieerinrichtingen (boekdruk, offset, flexografie e.d.)	3
27.13	Offset-rotatie-drukkerijen (groot, met thermische drogerij):	
27.13	- zonder naverbranding	4
27.13	- met naverbranding	3
27.14	Rotatie-diepdrukkerijen:	
27.14	- zonder terugwinning oplosmiddel	4
27.14	- met terugwinning oplosmiddel	3
27.15	Chemigrafische bedrijven	2
27.19	Zeefdrukkerijen	3
27.3	Binderijen e.d.	3
28	Aardolie- en steenkoolverw. industrie	
28.22	Bitumineus wegenbouwmaterialenfabrieken:	
28.22	- v.c. k.d. 100 t/u	4
28.23	Bitumineus dakbed.mat.fabrieken	4
28.24	Smeerolieën- en vettenfabrieken	3
29	Chemische industrie	
29.3	Kleur- en verfstoffenfabrieken	4
29.51	Verf-, lak- en vernisfabrieken	4
29.52	Drukinktfabrieken	4
29.61	Geneesmiddelenfabrieken:	
29.61	- groot industrie	4
29.61	- klein industrie	3
29.62	Verbandmiddelenfabrieken	3
29.71	Zee-, was-, reinigingsfabrieken	4
29.72	Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4
29.91	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
29.91	- zonder dierlijke en synth. grondstoffen	3
29.92	Chem. kantoorbenodigdhedenfabrieken	3
29.93	Poetsmiddelenfabrieken	3
29.94	Fotochem. prod. fabrieken	3
29.99	Chem. prod. fabrieken n.e.g.	4
31	Rubber- en kunststofverwerkende industrie	
31.11	Rubberbandenfabrieken	4
31.12	Rubberartikelenfabrieken	3
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEU-CATEGORIE
31.19	Rubberregeneratiebedrijven	4
31.2	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
31.2	- groot	4
31.2	- klein (vloeropp. k.d. 100 m2)	3
31.3	Kunststofverwerkingsfabrieken:	
31.3	- zonder fenolharsen	4
32	Bouwmaterialen-, aardewerk- en glasindustrie	
32.11	Baksteenfabriek	4
32.11.2	Baksteenelementenfabriek	3
32.12	Dakpannenfabriek	4
32.2	Aardewerkindustrie:	
32.2	- groot	4
32.2	- klein (elek. ovens k.d. 40 kW tot.)	2
32.3	Kalkzandsteenfabrieken	4
32.42	Kalkfabrieken	4
32.51	Betonwarenfabrieken:	
32.51	- algemeen	4
32.51	- met slagtegelpers, gesloten geb.	4
32.52	Asbestcementwarenfabrieken	4

32.53	Betonmortelcentrales:	
32.53	- p.c. g.d. 100 t/u	4
32.53	- p.c. k.d. 100 t/u	4
32.54	Min. gebonden bouwpl.fabrieken	3
32.6	Natuursteenbewerkingsbedrijven	3
32.71	Slijp- en polijstmiddelenfabrieken	3
32.72	Steen-grot-krijt-malerijen	3
32.72	- gesloten gebouw	4
32.72	- schelpenmalerij	4
32.72	- steenbrekerij e.d., indien gesloten gebouw	4
32.73	Isolatiematerialenfabrieken	4
	NOOT: als asbest, gevaar 300 m	
32.79	Min. prod. n.e.g.	3
	NOOT: als asbest, gevaar 300 m	
32.81	Glasfabrieken	4
32.82	Glasbewerking	
32.82	- glasbewerkingsinrichting (excl. glasfiber en glaswolisolatie)	3
32.83	Glas in loodzetterijen	2
34	Metaalproductenindustrie	
34.02	Non ferro metaalgieterijen:	
34.02	- smeltpotten g.d. 100 l	4
34.02	- smeltpotten k.d. 100 l	3
34.11	Grofsmederijen e.d.	4
34.12	Stamp-, pers- e.d. bedrijven	3
34.2	Schroeven-, massadraaiwerk- veren e.d. industrie	3
34.3	Tank-, reservoir- en pijpleidingbouw:	
34.3	- gesloten gebouw	4
34.3	- in open lucht t.o. tussen 1 en 3 ha	4
34.4	Overige constructiewerkplaatsen (excl. lakken of coaten - gesloten gebouwen)	4
34.5	Metalen meubelfabrieken e.d. (incl. lakken en moffelen)	3
34.6	Metalen emballageindustrie (incl. lakken en moffelen)	3
34.7	C.v.-ketel- en radiatorenfabrieken (excl. moffelen)	3
34.8	Overige metaalwarenindustrie	3
34.91	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3
34.92	Reparatiebedrijven voor landbouwmachines e.d.	3
34.93	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
34.93	- algemeen	4
34.93	- mechanische opp.bew. (slijpen, polijsten)	3
34.93	- anodiseer (eloxeer)bedrijven	3
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEU-CATEGORIE
34.93	- chemische oppervl.beh. (b.v. zwarten)	3
34.93	- emailleerbedrijven	3
34.93	- galvaniseerbedrijven (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen e.d.)	3
34.93	- straalbedrijven	4
34.93	- metaalharderijen	3
34.93	- lakspuiterijen en moffelbedrijven	4
34.93	- schoopeerbedrijven	3
34.93	- thermische verzinkerijen	4
34.93	- thermische vertinnerijen	4
35	Machine-industrie	
35	Machine-industrie:	
35	- als productieopp. k.d. 2000 m ²	3
35	- als productieopp. g.d. 2000 m ²	4
35	- als productieopp. g.d. 2000 m ² en mach.smederijen	4
36	Electrotechnischindustrie	
36	Electrotechnische industrie, excl. draadkabel, accumulatoren- en batterijenfabrieken:	

61.13	Zaaizaad en pootgoed	3
61.14	Fijne zaden en peulvruchten	2
61.15	Hooi, stro	3
61.16	Meng-, kracht-, ruwvoeder	3
61.17	Bloemen, planten, tuinbenodigdheden	2
61.18	Meststoffen	3
61.19	Akkerbouwproductie n.e.g.	3
61.21	Levend vee	3
61.22	Wilde dieren, siervissen	3
61.31	Textielgrondstoffen en halffabrikaten	3
61.32	Huiden en vellen	3
61.33	Leder en halffabrikaten	3
61.34	Ruwe tabak	3
61.39	Ruwe tropische producten n.e.g.	3
61.42	IJzer-, staal- en halffabrikaten	4
61.43	Non ferro metalen en -halffabrikaten	3
61.44	Minerale olieproducten	3
61.45	zie 61.46 en 61.47	
61.46	Vaste brandstoffen:	
61.46	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3
61.47	Vloeibare brandstoffen:	
61.47	- gassen	4
61.51	Chemische grondstoffen	4
61.53	Olie en oliehoudende grondstoffen e.d.	3
61.54	Rubber	3
61.6	Hout, vlakglas, sanitair, bouwmaterialen exclusief 61.66 t/m 61.69	3
61.66	Zand en grind, n.e.g.	3
61.69	Bouwmaterialen, n.e.g.	3
61.7	Machines, techn. benodigdheden	3
61.8	Machines, techn. benodigdheden	3
61.91	Verpakkingsmateriaal	3
61.92	Scheepsbenodigdheden	2
61.99	Vakbenodigdheden	2
62	Groothandel	
62.1	Meubelen e.d.	3
62.2	Huish. artikelen, ijzer e.d.	2
62.27	Verf en behang	3
62.3	Textielwaren, schoeisel e.d.	3
62.4	Voedings- en genotmiddelen (plantaardig)	3
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEU- CATEGORIE
62.5	Voedings- en genotmiddelen (dierlijk)	3
62.6	Farmaceutische, medische, cosmetische artikelen en reinigingsmiddelen	3
62.7	Papier, boeken, kantoorbehoeften	3
62.8	Optische en fotografische speelgoederen e.d.:	
62.8	- exclusief vuurwerken	2
62.8	- opslag vuurwerken	3
62.91	IJzer, staal, non ferro schroot:	
62.91	- slopen in open lucht met schrootschaar of pers	4
62.91	- diversen schroot	3
62.91	- autosloperijen	3
62.92	Oude non ferro metalen	3
62.93	Oude materialen en afvalstoffen:	
62.93	- oud papier, lompen, rubber	3
62.93	- dierlijk afval	4
62.93	- puin, glas, hout	3
68	Reparatiebedrijven voor gebruiksgoederen	
68.21	Autoreparatiebedrijf	2
68.22	Autoplaatwerkerij	3
68.23	Autospuitinrichtingen	3

68.29	Autoreparatiebedrijf, n.e.g.:	
68.29	- exclusief tectyleerderij	2
68.29	- tectyleerderij	3
68.30	Fietsen-, bromfietsen- en motorfietsenreparatiebedrijven	2
72	Wegvervoer	
72.22	Touringcarbedrijven	3
72.30	Goederenwegvervoer:	
72.30	- transportbedrijven	3
72.30	- als schoonmaken tanks	4
72.41	Autoparkeer- en stallingsbedrijven	3
72.42	Fietsenstallingsbedrijven	2
72.49	Vervoerverwant, n.e.g.	3
76	Hulpbedrijven van het vervoer	
76.31	Veem- en pakhuisbedrijven	3
85	Verhuur van machines en andere roerende goederen	
85.10	Verhuur auto's	3
85.20	Verhuur machines	3
85.90	Verhuurbedrijf van overige roerende goederen	3
98.11.1	Vuilophaal- en straatreinigingsbedrijven e.d.	3
98.12	Rioolwaterzuiveringsinrichtingen:	
98.12	- tussen 100.000 en 300.000 i.e.	4
98.12	- k.d. 100.000 i.e.	4
98.13	Afvalverwerkingsbedrijven:	
98.13	- puinbreken en zeven: gesloten	4

Bijlage 2. Bedrijvenmobiliteitslijst

Bedrijvenmobiliteitslijst behorende bij de voorschriften van het Uitwerkingsplan Park Forum West.

Omschrijving typologie	SBI-code	Arb.Int.	Bez.Int.	Zk.auto. afh.	Goed. verv.	Loc.type voorkeur
1. Ruimte-extensieve industrie						
Voedings- en genotmiddelenindustrie	20	C	C	B	B	C
Textielindustrie	22	C	C	B	B	C
Lederindustrie e.d.	24	C	C	B	B	C
Hout- en meubelindustrie	25	C	C	B	B	C
Papierindustrie	26	C	C	B	B	C
Chemische industrie	29	C	C	B	B	C
Rubber-/kunststofindustrie	31	C	C	B	B	C
Bouwmaterialen e.d.	32	C	C	B	B	C
Basismetalaalindustrie	33	C	C	B	B	C
Metaalproductenindustrie	34	C	C	B	B	C
Machine-industrie	35	C	C	B	B	C
Electrotechnische industrie	36	C	C	B	B	C
Transportmiddelenindustrie	37	C	C	B	B	C
Werkplaats bouwbedrijven	50	C	C	B	B	C
Groothandel bulkgoederen	61	C	C	B	B	C
Groothandel overige goederen	61	C	C	B	B	C
Reparatiebedrijven voor gebruiksgoederen	68	C	C	B	B	C
Distributie communicatiebedrijven	77	C	C	B	B	C
2. Landbouw en delfstofwinning Niet van toepassing						
3. Kantoren, handel en industrie						
Grafische industrie	27	B	B	B	C	C
Uitgeverij (uitsluitend kantoor)	27	A	B	A	A	B
Instrumenten- en optische industrie	38	B	B	B	C	C
Overige industrie	39	B	B	B	C	C
Administratiekantoor industrie	20	A	B	A	A	B
Administratiekantoor bouwbedrijf	50	A	B	A	A	B
Administratiekantoor groothandel	61	A	B	A	A	B
Administratiekantoor communicatiebedrijf	77	A	B	A	A	B
4. Nuts- en transportbedrijven						
Productie nutsbedrijven	40	C	C	B	B	C
5. Kantoren met grote auto-afhankelijkheid						
Administratiekantoor transportbedrijf	70	A	B	C	B	B
Administratiekantoor auto-afhankelijk ZD	80	A	B	C	A	B
Verhuurbedrijven	85	A	B	C	A	B
6. Ruimte.int. ind. hoog OV aandeel						
Kledingindustrie	23	A	C	A	C	B
7. Kantoren, zakelijke dienstverlening (ZD)						
Adm.kantoor ZD niet auto-afhankelijk	80	A	A	A	A	A
Adm.kantoor ZD gem. auto-afhankelijk	80	B	B	B	A	B
Publ. kantoor ZD niet auto-afhankelijk	80	A	A	A	A	A
Publ. kantoor ZD gem. auto-afhankelijk	80	B	A	B	A	B
8. Kantoren overheid						
Administratiekantoor nutsbedrijven	40	A	B	A	B	B
Publ. kantoor nutsbedrijven	40	A	A	A	B	A
Publ. kantoor communicatiebedrijf	77	A	A	A	B	A
Administratiekantoor overheidsbest.	90	A	B	A	B	B
Publ. kantoor overheidsbest.	90	A	A	A	B	A
9. Maatschappelijke dienstverlening						
Adm. kantoor maatschappelijke dienstverl.	94	A	A	A	A	A
Prod. act. dienstverlenende bedrijven	98	A	C	A	C	B
Adm.kantoor dienstverlenende bedrijven	98	A	A	A	A	A
10. Publieke voorzieningen						
Detailhandel wijkniveau	65	B	A	A	C	B

Detailhandel stadsdeelniveau	65	B	A	A	C	B
Restaurant/cafés	67	B	A	A	C	B
Hotels e.d.	67	B	A	A	C	B
Basisonderwijs	92	C	B	A	A	B
Middelbaar onderwijs	92	B	B	A	A	B
Hoger onderwijs	92	B	B	A	A	B
Sociaal-culturele instellingen	95	C	B	A	A	B
Publ. act. dienstverlening	98	C	A	A	A	A
11. Medische en sportvoorzieningen						
Medische diensten	93	B	B	A	A	B
Verblijven/therapie	94	B	B	A	A	B
Sport en recreatie	96	B	B	A	A	B

Eindnoten

1. Met uitzondering van milieucategorie 1 bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw.
2. Bedrijven met een kavelgrootte > 1000 m² vallen veelal in de milieucategorie 1 en 2. Deze categorieën zijn niet gewenst op een bedrijventerrein
3. Park Forum, definitief ontwerp, MVRDV, 01-09-2004
4. Beeldkwaliteitsplein Park Forum West, MVRDV, 01-09-2004
5. Uitsluitend voor zover het betreft groothandelsbedrijven of bedrijven op een bouwperceel van minimaal 1.000 m² of bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw.
6. Besluit luchtkwaliteit 2005, Staatsblad 2005, 316, inwerking getreden 5 augustus 2005 met terugwerkende kracht tot 4 mei 2005. Het Besluit luchtkwaliteit van 11 juni 2001 is vervolgens ingetrokken.
7. Luchtkwaliteit Meerhoven, Deel 3: Park Forum, d.d. 28 april 2006, projectnummer 432644, opgesteld door de Milieudienst Regio Eindhoven, afdeling Eindhoven.
8. Amfibieën op Park Forum, Meerhoven, fase 1: inventarisatie en bronnenonderzoek", van G.J. Brandjes & S. Dirksen, d.d. 6 juli 2001.
9. Besluit van 15 maart 2004 van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, kenmerk FF/75C/2002/066.
10. Staatsblad 2004, nr. 250
11. 10 mei 2005 door de 1e kamer geaccordeerd
12. Uitsluitend voor zover het betreft groothandelsbedrijven of bedrijven op een bouwperceel van minimaal 1.000 m² of bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw
13. Uitsluitend voor zover het betreft groothandelsbedrijven of bedrijven op een bouwperceel van minimaal 1.000 m² of bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw
14. Luchtkwaliteit Meerhoven, Deel 3: Park Forum, d.d. 28 april 2006, projectnummer 432644, opgesteld door de Milieudienst Regio Eindhoven, afdeling Eindhoven